



Plano Local de
Habitação de
Interesse Social

Fundação Municipal de
Ação Social - FUMAS

Prefeitura do Município
de Jundiaí



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



Equipe PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS

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

Coordenação:

Tatiana Reis Pimenta – **arquiteta e urbanista**
(coordenadora da Política Habitacional)

Diretoria:

Lucelena de Fatima 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 e urbanista**

Victor Alexandr Hrdlicka – **engenheiro civil**

Claus Leite Pereira – **técnico de edificações**

Clayde Almeida – **assistente social**

Juliana Hashiguchi – **assistente social**

Simone Atique Branco – **advogada**

Eda Aparecida Morikuni – **assistente social**

Secretaria Municipal de
Planejamento e Meio Ambiente
– SMPMA

Daniela Colagrossi – engenheira civil
Bruno Ferrari Brandao da Silva - arquiteto

Secretaria Municipal de
Assistência e Desenvolvimento
Social

Paulo de Tarso Hebling Meira

Secretaria Municipal da Casa
Civil – Coordenação de
Conselhos

Denílson Ricardo André- Sociólogo





Equipe DEMACAMP Planejamento, Projeto e Consultoria

Coordenação geral	Eleusina Lavôr Holanda de Freitas
Arquitetas	Branca Teixeira Perocco Mônica Mitie Kanematsu Wolf Gabriella Falzetta Rizzo
Advogada	Ernestina de Oliveira
Sociólogos	Sylvio Fleming Batalha da Silveira Flavio Henrique Ghilardi
Estagiários	Beatriz Nakamura Rafael Baldam





SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	5
PARTE I. CONTEXTUALIZAÇÃO DA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL EM JUNDIAÍ	8
2. INSERÇÃO TERRITORIAL E DINÂMICA SOCIOECONÔMICA DO MUNICÍPIO	9
3. ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES	80
4. OFERTA HABITACIONAL E PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA.....	86
5. MARCOS LEGAIS E REGULATÓRIOS	104
6. CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS	151
PARTE II. NECESSIDADES HABITACIONAIS EM JUNDIAÍ	165
7. A PRECARIIDADE HABITACIONAL EM JUNDIAÍ.....	166
8. NECESSIDADES HABITACIONAIS PRESENTES E FUTURAS.....	188
9. PROGRAMAS, AÇÕES, RECURSOS E FONTES DE FINANCIAMENTO	200
10. ATENDIMENTO E CUSTOS DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS	232
11. PRESSUPOSTOS DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ (2015-2025).....	248
12. OBJETIVOS, METAS E DIRETRIZES	256
13. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS.....	258
14. OBJETIVOS ESPECÍFICOS E ESTRATÉGIAS	262
15. PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.....	264
16. SISTEMA DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	286
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	290
ANEXOS	296
Anexo A	298
Anexo B	305
Anexo C	309
Anexo D	323
Anexo E	340





I. INTRODUÇÃO

O Termo de Referência prevê que a Etapa III de desenvolvimento do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS de Jundiaí tem como objetivo apontar as necessidades habitacionais do Município de Jundiaí, descrevendo, dentre outros, a existência de assentamentos irregulares, a necessidade de construção de novas moradias, o número de imóveis com irregularidades fundiárias, além dos problemas de infraestrutura, definindo o contexto de desenvolvimento do PLHIS.

A metodologia adotada para o desenvolvimento deste Diagnóstico realizou levantamento de informações junto à Prefeitura Municipal de Jundiaí, em especial àqueles fornecidos pela Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS e pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente – SMPMA. Além destes, também serão utilizadas fontes secundárias tanto de instituições de pesquisas, tais como IBGE e Fundação João Pinheiro, como também de trabalhos acadêmicos relacionados ao tema, conforme apresentado e indicado pelo Ministério das Cidades.

Em cumprimento ao item 3.5 da Proposta Metodológica do PLHIS, o Diagnóstico Habitacional foi elaborado em três etapas, sendo os dois primeiros momentos, voltados ao levantamento de dados, e um terceiro que consiste no texto final do diagnóstico. Para tanto, o conteúdo do Diagnóstico, definido no Anexo I do “Manual para Apresentação de Propostas” do Ministério das Cidades, será apresentado em cada Relatório de Levantamento de Dados da seguinte forma:





Tabela I.1. Produtos da revisão do Diagnóstico do Setor Habitacional do PLHIS de Jundiaí

Etapa III. Diagnóstico Habitacional	3.1. Relatório Parcial do Diagnóstico	Relatório contendo a atualização dos dados existentes na FUMAS e na SMPMA, bem como o levantamento e análise de dados sobre: <ul style="list-style-type: none">▪ Oferta habitacional e promoção imobiliária;▪ Marcos regulatórios e legais;▪ Condições institucionais e administrativas do Município – parte I;▪ Precariedade Habitacional em Jundiaí; e▪ Necessidades habitacionais de Jundiaí. Jundiaí.
	3.2. Relatório Parcial do Diagnóstico	Relatório contendo o levantamento e análise de dados sobre: <ul style="list-style-type: none">▪ Inserção territorial e dinâmica socioeconômica do município;▪ Atores sociais e suas capacidades;▪ Condições institucionais e administrativas do Município – parte 2;▪ Programas, ações, recursos e fontes de financiamento existentes a nível federal, estadual e municipal.
	3.3. Relatório Final do Diagnóstico	Relatório contendo: <ul style="list-style-type: none">▪ Consolidação do Relatório 3; e▪ Memória e material comprobatório do processo participativo da etapa.

O último produto da Etapa III consiste na consolidação dos dois relatórios de levantados elaborados durante todo o processo de diagnóstico. Cabe aqui ressaltar o empenho de várias Secretarias Municipais que, de alguma forma, contribuíram para a produção do Diagnóstico Habitacional com informações relevantes ao PLHIS, em especial da FUMAS responsável pela coordenação de todo o processo.

Este relatório está dividido em duas partes, quais sejam: Parte I – Contextualização da Problemática Habitacional em Jundiaí ; e Parte II – Necessidades Habitacionais em Jundiaí. O detalhamento e as fontes utilizadas para elaborar cada uma delas será apresentado a seguir.





A primeira parte abrange a realidade atual do município, apresentando subsídios que são pano de fundo para toda a questão habitacional local. Para tanto, inicialmente foi apresentada a inserção territorial e a dinâmica socioeconômica de Jundiaí com base, principalmente em dados do IBGE e Fundação Seade, além de teses acadêmicas que se dedicam a estudar o município. A atuação dos atores sociais ligados à questão da habitação de interesse social também é retratada no documento, a partir de entrevistas com as assistentes sociais que atuam diretamente em assentamentos precários do município e conhecem a realidade da população local e seu grau de organização. O levantamento da oferta habitacional e a produção imobiliária que vem sendo realizada em Jundiaí são fundamentais para avaliar o potencial que o município tem para atuar efetivamente no combate do déficit habitacional. Além destas questões, o presente documento se propôs a analisar os marcos legais e regulatórios relacionados à questão habitacional, além da análise da atual condição institucional e administrativa que hoje é responsável pela condução da política habitacional de Jundiaí.

A segunda parte do documento final do diagnóstico do setor habitacional de Jundiaí se dedica a apresentar a precariedade encontrada nas habitações do município e como ela foi formada e, como consequência desta precariedade, a calcular as necessidades habitacionais atuais e futuras voltadas para a população de baixa renda, com base em dados da Fundação João Pinheiro, entre outros. Além desta abordagem, são apresentados também os programas e ações em andamento no município, uma análise dos recursos disponíveis e a indicação das fontes de financiamento existentes atualmente, tanto no governo federal quanto no governo estadual. Todo o material levantado sobre os assentamentos precários do município encontra-se no Relatório Anexo.

A memória de todo este processo participativo também será apresentada no Relatório Anexo, através de listas de presença, fotos, divulgação na imprensa e material didático apresentado durante as reuniões realizadas com o Grupo de Trabalho da Prefeitura Municipal e outros órgãos relacionados, inclusive do Conselho de Habitação que avaliou e aprovou os relatórios de levantamento, complementam o processo de construção da Etapa III.





Parte I. Contextualização da Problemática Habitacional em Jundiaí





2. INSERÇÃO TERRITORIAL E DINÂMICA SOCIOECONÔMICA DO MUNICÍPIO

2.1 DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO

Jundiaí localiza-se a 49Km de distância da cidade de São Paulo e 37Km de Campinas, apresentando uma área total de 431 km², sendo 191 km² em área urbana, que corresponde a 44,31% do território, e 240 km² em área rural (55,69% da área total), dos quais 23,02% constituem Área de Conservação Rural, e 32,67% Território de Gestão da Serra do Japi (2012, Plano Diretor Estratégico). Limita-se ao Norte com os Municípios de Vinhedo, Itatiba e Louveira, ao Sul com Cajamar, Franco da Rocha e Pirapora do Bom Jesus, à Leste com Campo Limpo Paulista, Jarinu e Várzea Paulista, e à Oeste com Cabreúva e Itupeva.

Jundiaí está integrada à Região Administrativa de Campinas e é sede do Aglomerado Urbano de Jundiaí (AUJ) que agrega sete municípios: Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Jundiaí, Louveira, Várzea Paulista. Além destes, Morungaba e Itatiba também fazem parte da Região Metropolitana de Campinas.

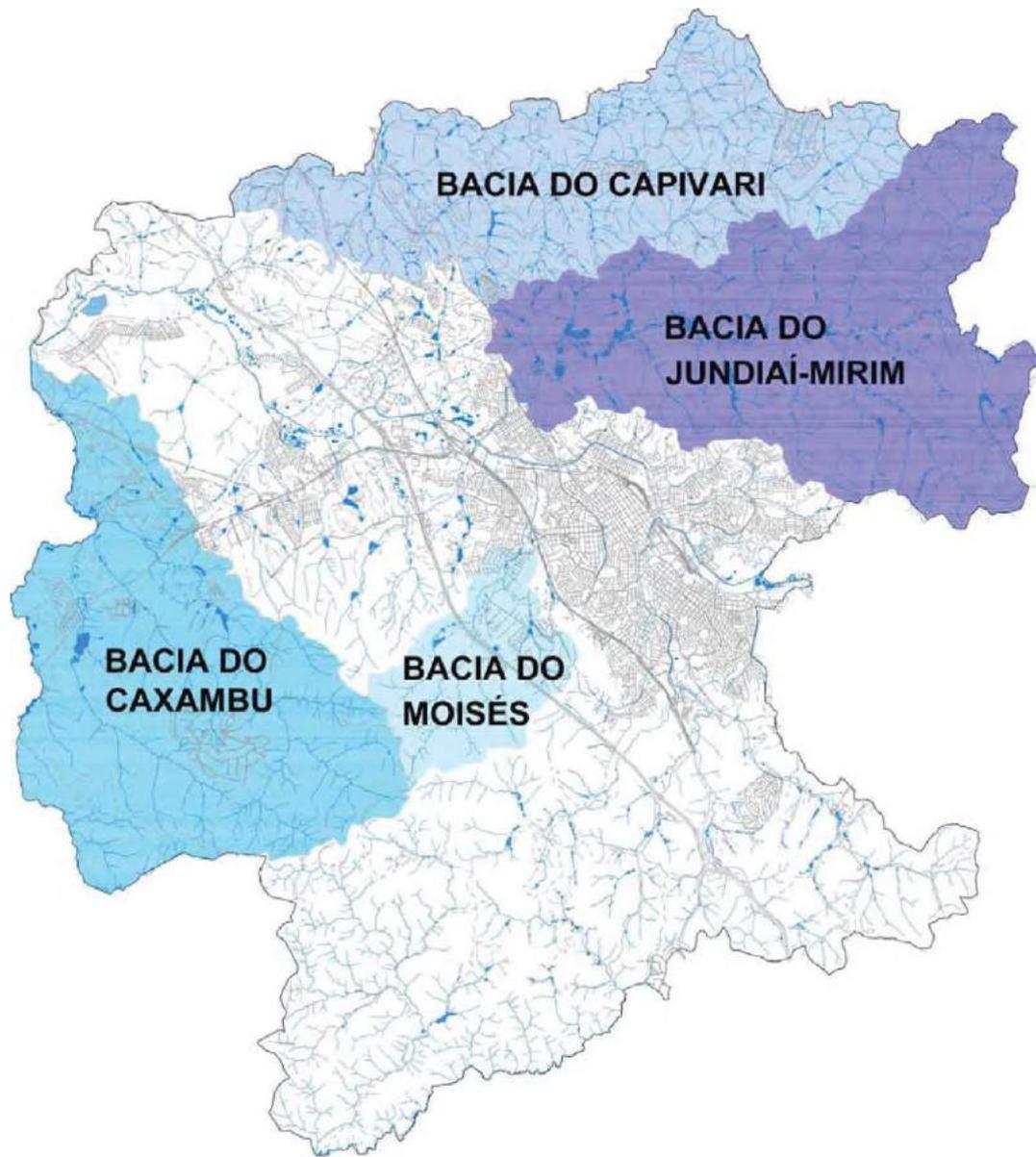
O Município está localizado na bacia do Rio Jundiaí, e inserido na Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos - UGRHI-05 — Bacia dos rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí – PCJ, região das mais desenvolvidas da economia paulista, que se destaca pela diversificação em sua base produtiva e pela presença de grandes plantas industriais intensivas em capital e tecnologia. Dentre as várias sub-bacias do município destacam-se a do rio Jundiaí Mirim, que se constitui no principal manancial de água para o abastecimento público, além das micro-bacias do Córrego do Ribeirão Caxambu e do Córrego do Moisés. Em Jundiaí encontra-se também a nascente do rio Capivari (Mapa 2.1).

A cidade de Jundiaí utiliza para abastecimento as águas do Rio Jundiaí Mirim, que abastece a Represa de acumulação e de captação do Jundiaí Mirim, que respondem por 95% do abastecimento; os outros 5% são captados no Córrego Japi (ou Estiva), que abastece a represa do bairro Moisés, e no Ribeirão Ermida, que abastece a represa localizada na Serra do Japi. Além desses mananciais, o município conta com a reversão de 1,2m³/s do Rio Atibaia, que abastecem a Represa de acumulação em épocas de estiagem.





Mapa 2.1 – Sub-bacias de captação



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente de Jundiaí, 2011

A cobertura vegetal original de Jundiaí é constituída predominantemente por Floresta Ombrófila Densa, além de formação arbórea/arbustiva em região de várzea. Dados de 2009 do Sistema de Informações Florestais do Estado de São Paulo apontam que a vegetação natural remanescente no município ocupa 12.768 hectares, o que corresponde a 29,6% de sua área total, conferindo-lhe uma posição privilegiada no Estado e na Bacia do PCJ. (<http://www.ambiente.sp.gov.br/sifesp/inventario-florestal/>)





Com relação a áreas protegidas, Jundiaí abriga a maior parte da região conhecida como Serra do Japi, que compreende o maciço montanhoso formado pelas serras do Japi, Guaxinduva, Jaguacoara e Cristais, uma das maiores áreas contíguas de Mata Atlântica do interior do Estado de São Paulo, localizada em uma região de transição entre a Serra do Mar e o Planalto Paulista. A Serra abriga uma rica diversidade biológica representada por várias espécies da flora e da fauna, inclusive algumas ameaçadas de extinção, e cumpre importante papel na purificação do ar da região. Outra notória importância da Serra do Japi está nos mananciais de água de excelente qualidade, ali se encontrando nascentes de inúmeros córregos de águas cristalinas. Do ponto de vista da paisagem a Serra do Japi tem grande relevância para a cidade de Jundiaí, pois em boa parte da zona urbana pode-se avistar a paisagem serrana na face Sudoeste do município, propiciando cenário de notável beleza.

Visando a garantia da preservação da Serra do Japi, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT efetuou o seu tombamento em março de 1983, através da Resolução nº 11. A área tombada, de 191,652 km², está distribuída no território de quatro municípios: Jundiaí, Cajamar, Pirapora do Bom Jesus e Cabreúva, nas proporções descritas na tabela abaixo.

Tabela 2.1 – Extensão da área natural de tombamento da Serra do Japi por município

Município	Área km ²	%
Jundiaí	91,40	47,67
Cabreúva	78,90	41,16
Pirapora do Bom Jesus	20,10	10,49
Cajamar	1,30	0,68
Total	191,70	100

Fonte: Plano de Manejo da Reserva Biológica da Serra do Japi, 2008.

Com a mesma finalidade de preservação, em junho de 1984 foi criada a APA de Jundiaí através da Lei Estadual nº 4.095, tendo como atributo principal a proteção do maciço montanhoso do Japi¹. Em 2006, a APA de Jundiaí foi ampliada pela Lei Estadual nº 12.289, incluindo parcelas dos municípios de Itupeva, Jarinu e Campo Limpo Paulista, visando a proteção das nascentes dos cursos d'água. A APA de Jundiaí foi regulamentada pelo Decreto

¹ Com o objetivo de garantir a conservação deste contínuo ambiental formado pela Serra do Japi, composto de remanescentes de Mata Atlântica, pelos mananciais para abastecimento público e pelas áreas de cabeceiras de diversos cursos d'água, foram criadas as APAs de Cabreúva, Cajamar e Jundiaí.

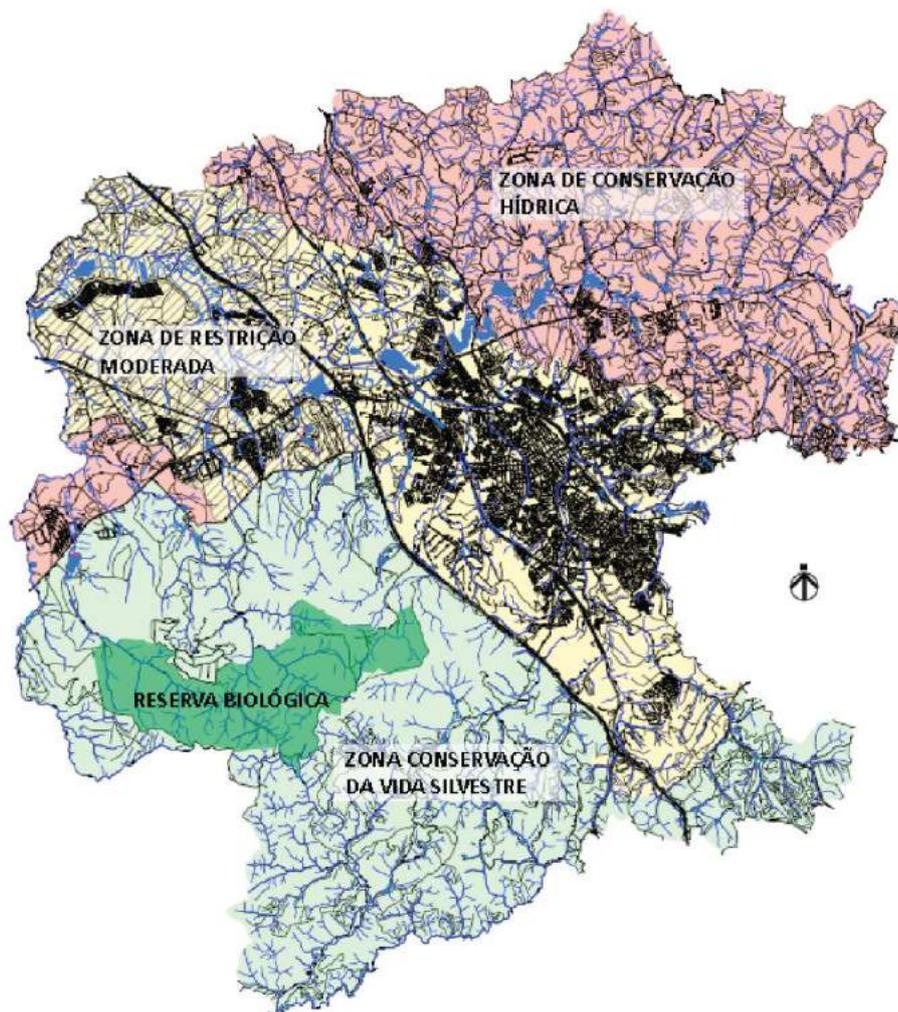




Estadual nº 43.284 de 1998, juntamente com a APA de Cabreúva, que estabeleceu o seu zoneamento ambiental (ver mapa 1.2) e as diretrizes para o uso e ocupação do solo.

Em 1991 foi criada pelo Município a Reserva Biológica da Serra do Japi através da Lei Municipal nº 3.672/91, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 13.196/92. A Reserva possui uma área de 2.071 ha localizada no interior da área tombada e conta com Plano de Manejo elaborado em 2008.

Mapa 2.2 – zoneamento da APA Jundiaí (Decreto Estadual 43.28/98)



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente de Jundiaí, 2011

As principais rodovias que cortam o Município de Jundiaí são a rodovia Anhanguera (SP-330); rodovia dos Bandeirantes (SP-348); rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300), que liga Jundiaí a Itu; a rodovia Engenheiro Constâncio Cintra (SP-360), que liga Jundiaí a Itatiba





e municípios do circuito das águas, além de dar acesso à Rodovia D. Pedro I (SP-065) e às rodovias federais Fernão Dias e Presidente Dutra; a rodovia Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli (SP-66/300), que liga Jundiaí a Itupeva; a rodovia Presidente Tancredo Neves (SP-332); conhecida como “Estrada Velha de São Paulo”; e rodovia Vereador Geraldo Dias (SP-322), conhecida como “estrada velha de Campinas”. O município possui também fácil acesso ao Rodoanel Mário Covas, através do Sistema Anhanguera-Bandeirantes.

Além das ligações rodoviárias Jundiaí conta ainda com transporte ferroviário de cargas, que se utiliza da linha da estrada de ferro da antiga Cia Paulista e Fepasa e da linha da estrada de ferro Santos-Jundiaí. Paralelamente às linhas de carga corre a linha suburbana de trem da Cia Paulista de Trens Metropolitanos (CTPM), que liga Jundiaí a São Paulo, pela Linha 7 – Rubi.

2.1.1. Formação Administrativa

A região de Jundiaí era habitada por povos indígenas até o final do século 17. Os primeiros colonizadores chegaram à região em 1615, fundando o povoado de Nossa Senhora do Desterro. Em 1634, a capela de Nossa Senhora do Desterro foi considerada Freguesia, de acordo com a Revista do Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo (IHGSP, vol. LXIV pág. 245). Jundiaí teve sua fundação em 1651 segundo versão oficial, e foi elevada à Vila em 1655, e à condição de cidade e sede do município com a denominação de Jundiahya, pela Lei Provincial n.º 24, de 28-03-1865. Em divisão administrativa referente ao ano de 1911, o município de Jundiaí já aparece grafado Jundiaí, sendo constituído de 2 distritos: Jundiaí e Rocinha.

A origem de Jundiaí está ligada diretamente ao movimento bandeirante, principal responsável pela ocupação da antiga Capitania de São Vicente. Ao longo dos séculos 17, 18 e início do 19, a economia da cidade se limitava a pequenas lavouras de subsistência, que abasteciam moradores da vila, tropeiros e bandeirantes. A produção agrícola era a base da economia da cidade, dentre os principais produtos cultivados havia o café, o açúcar, e ainda diversas frutas, entre elas a uva como destaque.

Jundiaí representou o primeiro passo no povoamento da parte central e norte do Estado de São Paulo, região onde em meados do século XIX se estenderia a primeira grande expansão cafeeira, que daria origem à estruturação do complexo econômico cafeeiro. Jundiaí, Mogi das Cruzes e Itu constituíram as pontas avançadas dos caminhos de penetração que se desenvolveriam, respectivamente, na direção de Goiás, Minas Gerais e Mato Grosso (GONÇALVES, 1998, p. 71 e 86; ROSSETTO, 2006, p. 144, apud Izaias, 2013).





A partir da segunda metade do século 19 a produção cafeeira ganhou força para o oeste e isso promoveu o crescimento da cidade. Com o café vieram a ferrovia e as indústrias. Jundiaí se destacava como uma cidade estratégica no setor ferroviário, com a instalação da Ferrovia Santos-Jundiaí (em 1867), a Cia. Paulista de Estradas de Ferro (em 1872), da Cia. Ituana (em 1873), da Cia. Itatibense (em 1890) e a Cia. Bragantina (em 1891).

A Ferrovia Santos-Jundiaí foi inaugurada em 1867, época em que se observava a crise do escravismo e a conseqüente alta do preço do escravo. Neste contexto, os grandes produtores rurais passaram a buscar novos trabalhadores e teve início o amplo processo de imigração, com a participação direta do Governo Federal. Os primeiros foram os italianos, que se instalaram preferencialmente na região da Colônia, no Núcleo Barão de Jundiaí; depois, outros europeus foram instalados no comércio e na lavoura e alguns passaram rapidamente de colonos a proprietários, incrementando a atividade agrícola. A imigração estimulou o crescimento comercial e industrial e, ainda, o segmento de serviços e infraestrutura urbana.

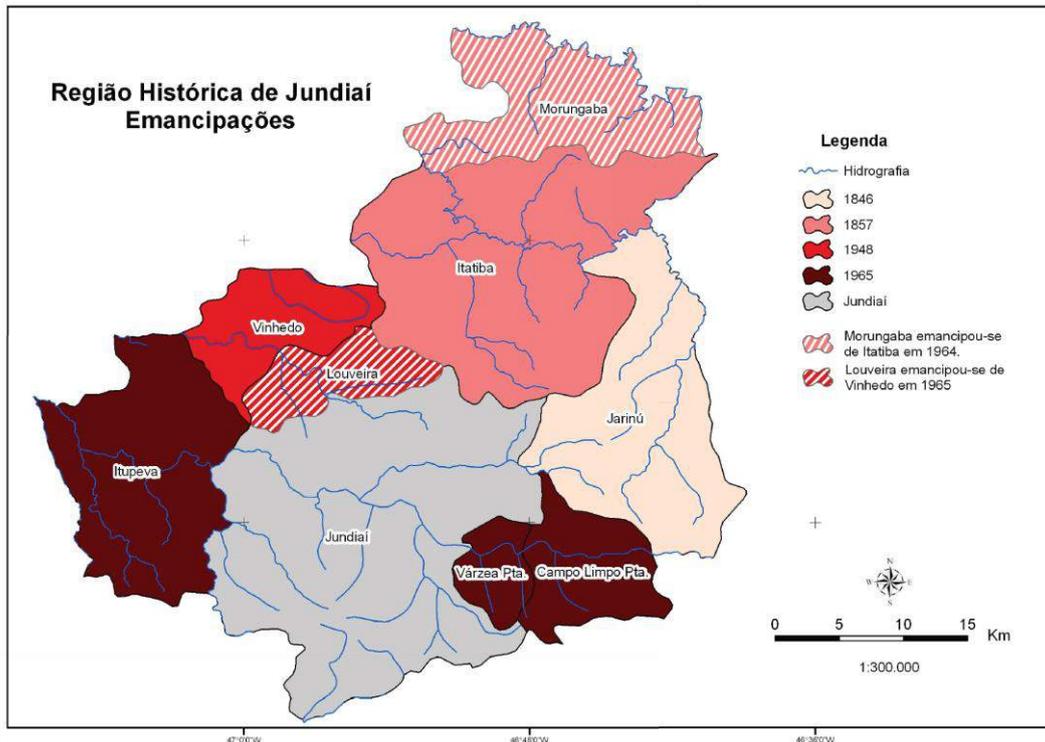
Do antigo território do município de Jundiaí faziam parte os seguintes municípios paulistas: Campinas, Campo Limpo Paulista, Itatiba, Itupeva, Mogi Mirim, Várzea Paulista e Vinhedo além de Franco da Rocha, que foi desmembrado de Juqueri e para tornar-se município tomou parte do território jundiaense.

Os desmembramentos político-administrativos se iniciaram no século XVIII, em 1797, com a emancipação de Campinas prosseguem no século XIX com a emancipação de Itatiba em 1857, da qual emancipou-se Morungaba em 1964, e culminam com a emancipação dos seguintes distritos no século XX: em 1948 o distrito da Rocinha, hoje município de Vinhedo, ficando em seu território o município de Louveira que emancipou-se em 1965; Campo Limpo Paulista em 1964; Várzea Paulista em 1965; e Itupeva em 1965 (Marques, 2008).





Mapa 2.3 – Região histórica de Jundiaí



Fonte: Marques, 2008

2.2. INSERÇÃO REGIONAL

2.2.1. A Macrometrópole Paulista

A expansão da economia brasileira nas décadas de 60 e 70, e o processo de interiorização da indústria paulista favoreceram o desenvolvimento de várias aglomerações urbanas ao longo dos eixos rodoviários de grande circulação. Essa desconcentração industrial ganhou força na década de 80, atingindo principalmente as cidades localizadas em um raio de 200 km da Capital, como Campinas, Jundiaí, Sorocaba, Baixada Santista e Vale do Paraíba (Queiroga, 2007, p.43, apud Fanelli 2014)

No início da década de 2000, observa-se um incremento dos pólos centrais e das principais cidades das novas regiões formadas. A consolidação de novas regiões metropolitanas e o surgimento de novos pólos regionais alteraram profundamente a dinâmica socioeconômica paulista nos últimos anos. Segundo Reis (2006), uma parcela significativa da população passa a ter sua vida organizada em escala regional, ou até mesmo inter-regional, como no caso de





alguns habitantes das regiões metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista e do Vale do Paraíba, que se deslocam diariamente entre elas.

Entre os fatores que induziram a transformação da configuração no interior do Estado e uma progressiva metropolização, estudo de Dedecca (2009) destaca como principais mudanças a implantação de bases industriais em diversas regiões do interior do Estado e o revigoramento da atividade agrícola, com a mecanização do campo e o desenvolvimento do chamado agronegócio. Da mesma forma, estudo EMPLASA/SEADE aponta que a formação dessa extensa região está associada aos processos de urbanização, interiorização do desenvolvimento econômico e desconcentração produtiva e populacional da Região Metropolitana de São Paulo.

A Macrometrópole é identificada como um fenômeno urbano-regional complexo, reunindo conjuntos de aglomerações urbanas e centros articulados em rede em um único processo de relações econômico-sociais.

Para os especialistas, trata-se de um novo desenho urbano ou uma nova escala de metropolização (Emplasa, 2012 – brochura), que enseja a necessidade de redefinição dos espaços de planejamento como, por exemplo o estabelecido pelo Decreto Estadual nº 52.748/2008, que define a Macrometrópole, obrigatoriamente, como espaço de planejamento do Plano Diretor de Recursos Hídricos, uma vez que nesse território estão as nascentes dos mananciais que abastecem os municípios mais densamente povoados do Estado. Na Macrometrópole estão situadas parcialmente as bacias hidrográficas do Moji Guaçu, Paraíba do Sul e Litoral Norte, além da bacias do Piracicaba, Capivari e Jundiaí, Tietê/Sorocaba, Alto Tietê e Baixada Santista.

Uma das consequências da expansão urbana, especialmente a ocupação irregular histórica, é a forte pressão sobre o patrimônio ambiental da Macrometrópole, onde se encontram os mais importantes remanescentes de Mata Atlântica do Estado e dezenas de unidades de conservação, tornando as áreas protegidas facilmente vulneráveis.

Igualmente preocupante é a escassez de recursos hídricos, devido ao crescimento populacional e à intensa e desordenada ocupação do solo nas áreas de mananciais. Embora as avaliações de disponibilidade hídrica no Estado revelem a existência de água suficiente para abastecer todo o Estado, quando são avaliadas as disponibilidades nas Unidades de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHI) inseridas na Macrometrópole² constata-se que

² Estão inseridas na Macrometrópole Paulistana as seguintes Unidades de Gerenciamento de Recursos Hídricos: UGRHI 6-Alto Tietê, que concentra a área urbanizada da RM São Paulo; UGRHI 5 – Piracicaba, Capivari e Jundiaí,





todas elas operam em situação crítica, com demandas acima dos recursos disponíveis e consequente necessidade de transposições entre elas.

Segundo estudo da Emplasa (2012), os balanços hídricos estimados para as demandas futuras mostram que a relação demanda/disponibilidade hídrica na Macrometrópole pode evoluir para situações ainda mais críticas, o que implica na necessidade de ações de gestão dos recursos hídricos muito eficientes e equilibradas, de forma a evitar que a carência existente imponha restrições ao desenvolvimento regional.

A estrutura econômica da Macrometrópole Paulista é diversificada e complexa, com o desenvolvimento de atividades de alta tecnologia nos diversos segmentos econômicos. Contudo, embora seja uma área de significativa heterogeneidade estrutural, com grandes potencialidades de desenvolvimento econômico, social e urbano, sua dívida social é ainda elevada, o que fica evidente quando são identificadas as precárias condições de moradia de parcelas significativas da população, a crescente ocupação de áreas de risco e as deficientes infraestruturas urbana e social, entre outros problemas (Emplasa, 2012).

Mesmo que não se apresente totalmente conurbada, devido às barreiras físicas e à presença de áreas protegidas, a Macrometrópole é servida por um sistema viário e de transporte que propicia intensa articulação dos espaços urbanos, além da integração funcional das estruturas produtivas. De acordo com Fanelli (2014), a Macrometrópole Paulista apresenta-se como um território denso, mas descontínuo de áreas urbanizadas, e articulado de forma heterogênea pela intensificação do fluxo de pessoas, mercadorias e informações. Ao mesmo tempo, atua como espaço contínuo que se expressa por meio do aumento do crescimento da conurbação de cidades ou da perda dos limites claros entre elas (ver mapa).

Hoje é evidente a integração entre as cinco regiões metropolitanas³ do Estado de São Paulo, que fazem parte da denominada Macrometrópole Paulista, uma grande rede urbana com interdependência funcional, formada pelas cinco regiões metropolitanas, as Aglomerações Urbanas de Piracicaba e Jundiaí⁴, além da Unidade Regional Bragantina⁵.

onde se situam a RM Campinas, AU Jundiaí, AU Piracicaba e UR Bragantina; UGRHI 10 – Tietê Sorocaba, na RM Sorocaba; UGRHI 7 – Baixada Santista; UGRHI 2 – Paraíba do Sul e UGRH 3 – Litoral Norte, onde está a RM Vale do Paraíba e Litoral Norte.

³ Além das regiões metropolitanas de São Paulo, Baixada Santista e Campinas, foram criadas recentemente as Regiões Metropolitanas do Vale do Paraíba e Litoral Norte – Lei Complementar nº 1.166/2012, e de Sorocaba – Lei Complementar nº 1.241/14.

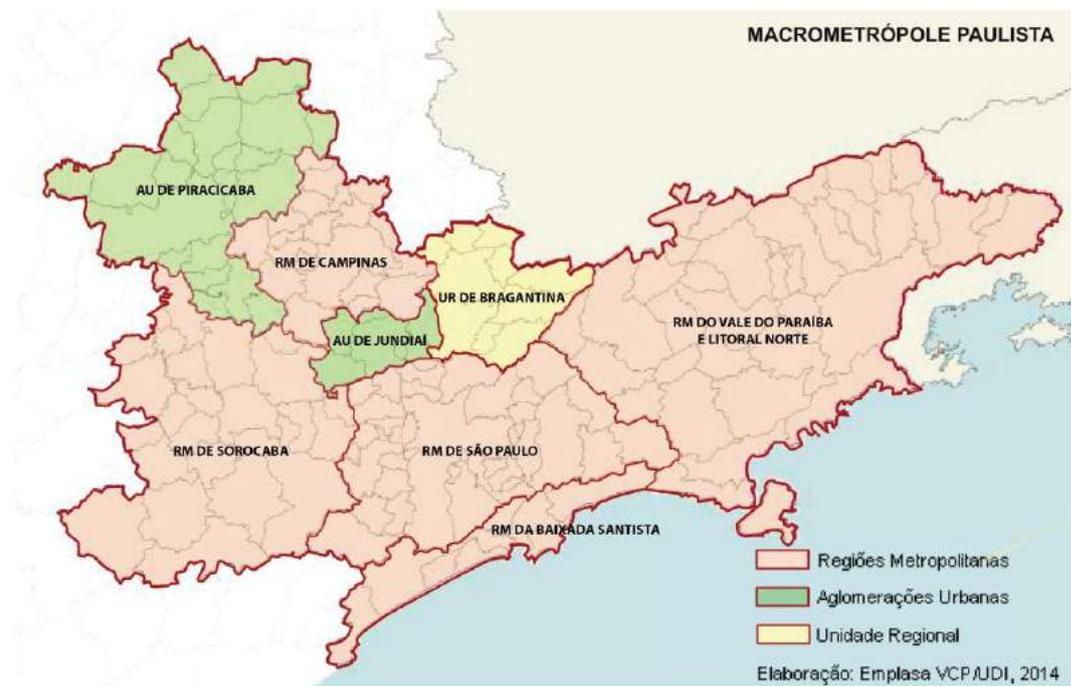
⁴ Criadas, respectivamente, através da Lei Complementar nº 1.146/11 e Lei Complementar nº 1.178/12.

⁵ Embora ainda não constituída oficialmente, a UR Bragantina tem sido incluída pela EMPLASA no território da Macrometrópole Paulista, conforme ilustra o mapa abaixo.





Mapa 2.4 – Regiões Metropolitanas e Aglomerações Urbanas da Macrometrópole Paulista



Fonte: EMPLASA – elaboração VCP/UDI 2014

Nota 1: a UR de Bragança Paulista ainda não foi oficialmente constituída

De acordo com dados do SEADE de 2014 o território da Macrometrópole possui 51.209,40 km², que corresponde a 20,6% do território do Estado, apresentando alto grau de urbanização, com taxas superiores a 90% — a menor taxa é da Região Metropolitana de Sorocaba, que apresenta 89,37%, e a maior é a da Região Metropolitana da Baixada Santista, com 99,81% — e densidade de 618,56 hab/km². Nesse território, integrado por 172 municípios, vivem cerca de 31.676.371 pessoas, o que representa 74,2% da população do Estado, conforme apresentado na tabela abaixo.

Tabela 2.2 – Macrometrópole Paulista – população e território

Unidade Regional	Número de municípios	Área - 2014 (em km ²)	População 2014	Densidade (hab.por km ²)	Grau de urbanização* (%)
RM São Paulo	39	7.946,84	20.284.891	2.552,57	98,88
RM Baixada Santista	9	2.419,93	1.731.403	715,48	99,81
RM Campinas	20	3.791,91	2.976.433	784,94	97,48
RM Vale do Paraíba e Litoral Norte	39	16.192,77	2.358.600	145,66	94,39
RM Sorocaba	26	9.821,25	1.805.473	183,83	89,37
AU Jundiaí	7	1.269,51	740.786	583,52	95,80





Unidade Regional	Número de municípios	Área - 2014 (em km ²)	População 2014	Densidade (hab.por km ²)	Grau de urbanização * (%)
AU Piracicaba	22	6.998,15	1.381.522	197,41	94,51
UR Bragantina	10	2.768,04	397.263	143,52	90,98
Macrometrópole	172	51.209,40	31.676.371	618,56	97,56
Estado	645	248.223,21	42.673.386	171,92	96,21

Fonte: SEADE, 2015.

* Grau de Urbanização é o percentual da população residente em áreas urbanas em relação ao total populacional do município.

A Macrometrópole Paulista responde pela maior parte da atividade econômica do Estado, sobretudo nos setores industrial e de serviços, apresentando-se como um território de alta concentração econômica. Em 2012, 82,23% do PIB paulista foram produzidos neste território, e 26,31% do PIB brasileiro. As maiores contribuições correspondem às metrópoles de São Paulo, Campinas e Vale do Paraíba e Litoral Norte, sendo que a participação da RMSP é determinante para a Macrometrópole, correspondendo a 55,82% do PIB estadual, conforme demonstra a Tabela 2.3 abaixo.

Na Tabela 2.3 abaixo se destaca ainda o valor do PIB per capita da região, 11,2% superior ao do estado e 66,7% superior ao brasileiro. Quanto às unidades regionais, os destaques são a AU de Jundiaí, que apresenta o maior PIB per capita da região — 70,1% superior ao estadual e 150% ao nacional — e a Unidade Regional Bragantina, que apresenta o menor PIB per capita da região, ficando abaixo do estadual e mesmo do nacional.

Tabela 2.3 – PIB e PIB per capita da Macrometrópole Paulista – 2012

Unidade Regional	PIB - 2012 (R\$)	% da MM	% do Estado	% do Brasil	PIB per capita 2012 (R\$)
RM São Paulo	786,499 bilhões	67,9%	55,8%	17,9%	39.377,91
RM Baixada Santista	60,1 bilhões	5,2%	4,3%	1,4%	35.414,68
RM Campinas	109,9 bilhões	9,5%	7,8%	2,5%	38.207,86
RM Vale do Paraíba e Litoral Norte	65,6 bilhões	5,7%	4,7%	1,5%	28.420,28
RM Sorocaba	48,7 bilhões	4,2%	3,5%	1,1%	27.626,20
AU Jundiaí	41,1 bilhões	3,6%	2,9%	0,9%	57.163,29
AU Piracicaba	38,3 bilhões	3,3%	2,7%	0,9%	28.830,26
UR Bragantina	1.158,6 bilhões	100%	82,2%	26,3%	37.351,89
Macrometrópole	1.408,9 bilhões	-	100%	32,0%	33.593,32
Estado	4.403,0 bilhões*	-	-	100%	22.402,00*

Fonte: SEADE 2013/ IBGE 2013

* <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/PIB/defaultcnt.shtm>



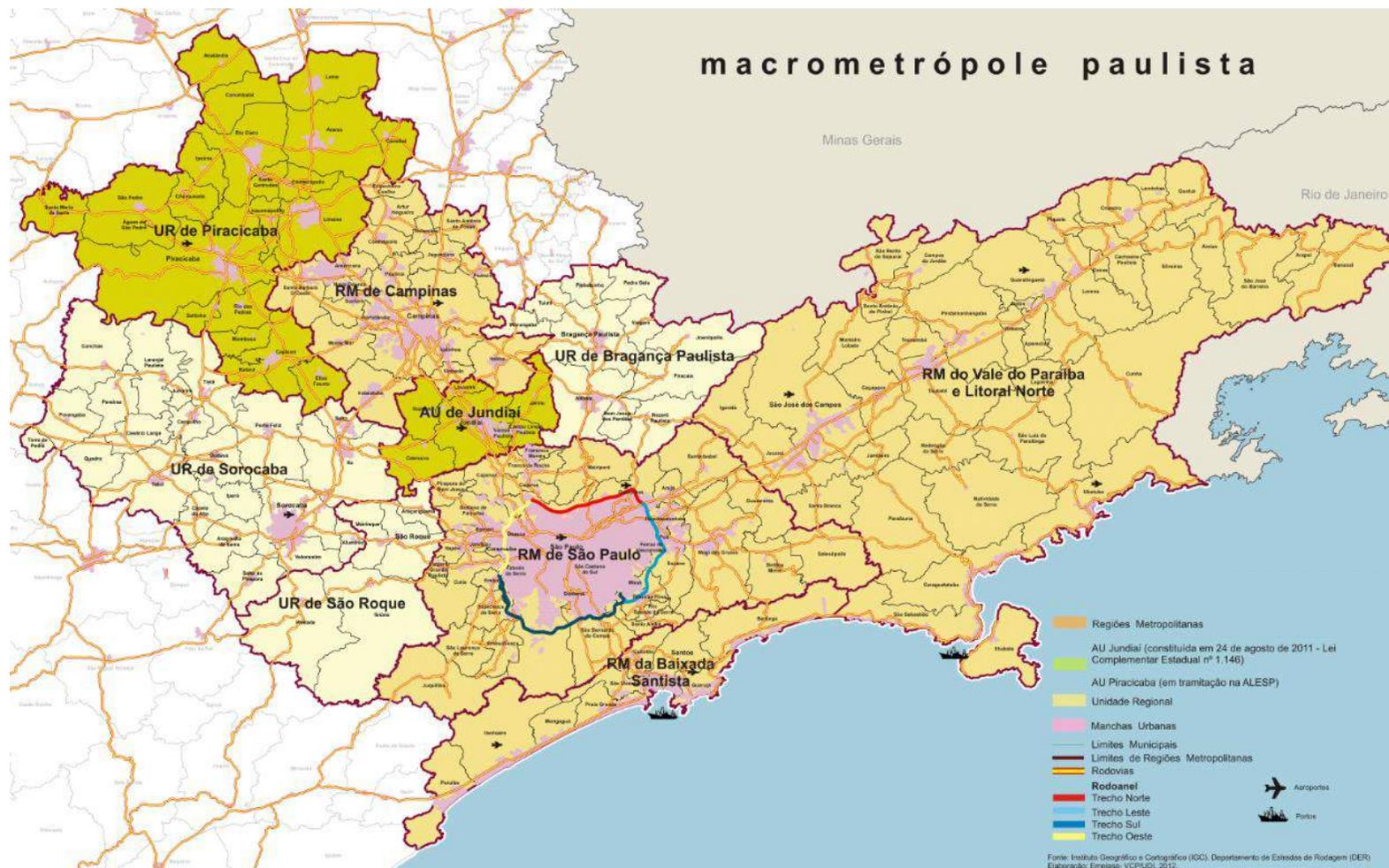


Apesar da concentração de riquezas, a Macrometrópole tem suas contradições. De acordo com dados do Censo de 2010, 2,68 milhões de pessoas residiam em setores subnormais (favelas, invasões e áreas de risco, entre outros) na Macrometrópole, o que corresponde a 98% das 2,7 milhões de pessoas vivendo nessa condição em todo o Estado de São Paulo. Os destaques são a Região Metropolitana de São Paulo, onde se localizavam 80,4% do total da população em aglomerados subnormais, seguida pela Região Metropolitana da Baixada Santista, que respondia por 11% do total do Estado. (Emplasa 2012).





Mapa 2.5 – Macrometrópole Paulista



Fonte: Emplasa, 2012.





2.2.2. Aglomeração Urbana de Jundiaí

A Aglomeração Urbana de Jundiaí foi criada pela Lei Complementar 1.146/2011 e constituída pelos municípios de Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Jundiaí, Louveira e Várzea Paulista, que apresentam urbanização contínua e/ou processo de conurbação entre suas áreas urbanas, havendo integração econômico-funcional entre os mesmos. Primeira aglomeração urbana do Estado, a AU-Jundiaí tem como principal papel elaborar e viabilizar projetos e ações públicas, articulando políticas públicas nas áreas de planejamento e uso do solo, transporte e sistema viários, habitação, saneamento básico, meio ambiente, desenvolvimento econômico e atendimento social.

Os municípios que compõem a aglomeração urbana estão, desde a sua formação, fortemente nucleados em torno de Jundiaí. Campo Limpo Paulista, Itupeva, Louveira e Várzea Paulista foram distritos de Jundiaí e se emanciparam na década de 1960. Louveira, que pertenceu a Jundiaí por mais de 300 anos, passou a ser um bairro de Vinhedo quando este se desmembrou de Jundiaí, em 1948. Em 1953, Louveira galgou a posição de distrito de Vinhedo e se instalou como município em 1964. A exceção é o município de Cabreúva, que originalmente fez parte do município de Itu, posicionando-se no macroeixo Campinas/São Paulo, e ligando-se mais fortemente a Jundiaí a partir da construção da SP 300 (Emplasa, 2008).

Em termos populacionais, a Aglomeração Urbana de Jundiaí representava em 2014 2,34% da população da Macrometrópole Paulista e 1,76% da população do Estado. Na Tabela 2.4 abaixo é possível observar o crescimento populacional dos municípios que compõem a AUJ nas últimas três décadas.

Tabela 2.4 — População da Aglomeração Urbana de Jundiaí

Município		1980	1990	2000	2010	2014
Cabreúva	População	11.624	17.870	32.926	41.525	44.719
Campo Limpo Paulista	População	21.636	42.085	63.520	73.981	77.669
Itupeva	População	10.110	17.033	26.075	44.658	50.622
Jarinu	População	6.155	10.277	16.970	23.780	26.292
Jundiaí	População	258.328	285.706	323.056	369.710	386.677
Louveira	População	10.254	15.506	23.817	36.989	41.974
Várzea Paulista	População	33.462	63.891	92.537	106.961	112.833





Município		1980	1990	2000	2010	2014
Total da AU- Jundiaí	População	351.569	452.368	578.901	697.604	740.786
	População Urbana	293.408	406.699	532.052	662.663	709.715
	% do Total	83,46	89,90	91,91	94,99	95,81
	População Rural	58.161	45.669	46.849	34.941	31.071
	% do Total	16,54	10,10	8,09	5,01	4,19

Fonte: Fundação SEADE, 2014

Os dados da Tabela 2.4 apontam que nos últimos 30 anos, Itupeva foi o município que mais atraiu população, tendo em vista seu desenvolvimento econômico. A sua expansão econômica pode ser atribuída à implementação do distrito industrial, à extensão do gasoduto e à instalação de novas indústrias. Também atividades econômicas ligadas ao desenvolvimento dos turismos ecológico e rural, assim como dos parques temáticos, têm atraído a implantação de novas chácaras de recreio e de condomínios residenciais, intensificando a construção civil e setores complementares. Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista, visivelmente mais conurbados com Jundiaí, possuem grandes contingentes populacionais.

A distribuição populacional na Aglomeração Urbana indica a importância do peso relativo de Jundiaí. Em 1980 Jundiaí representava 73,48% do total da população, em 2014 sua participação passa a significar 52,20% do total, sendo evidente ainda sua consolidação como município-sede. A polarização do núcleo central vem decrescendo, fato que indica a emergência de outros núcleos urbanos que incorporam mais população com perfis de participação semelhantes, tais como os municípios de Campo Limpo Paulista e Várzea Paulista. Cabreúva e Itupeva mostram tendências de crescimento populacional significativas, projetando-se como núcleos urbanos com participação interativa propulsora na região.

Em 2010, o AU-Jundiaí apresentou a maior taxa de crescimento geométrico (TGCA) da Macrometrópole Paulista – 1,88% de 2000 a 2010. Nos períodos registrados na tabela a seguir, à exceção de Jundiaí, que vem acompanhando a tendência de queda ao longo das duas últimas décadas no Brasil e no estado de São Paulo, os municípios da AU têm apresentado taxas geométricas de crescimento demográfico muito superiores à taxa do estado, sobretudo Campo Limpo Paulista e Várzea Paulista.

Os maiores crescimentos registrados foram os de Itupeva, Louveira, Jarinu e Cabreúva, com este último município apresentando a maior queda entre 2000 e 2010. Os dados da





Fundação Seade de 2014 demonstram a continuidade de queda nas taxas de crescimento populacional da AU-Jundiaí, com o município-sede mais uma vez apresentando a menor taxa.

De acordo com Fanelli e Santos Junior (2013), “a polarização exercida por Jundiaí em termos populacionais, econômicos e urbanísticos tende a se manter em padrões de crescimento médio, uma vez que núcleos urbanos conurbados ganham relevância. Campo Limpo Paulista e Várzea Paulista, ao sul, e Louveira, ao norte, configuram-se como subcentros da aglomeração e estão ligados economicamente de forma complementar. Levando-se em conta as tendências de especialização das atividades econômicas em Itupeva e Cabreúva, observa-se a consolidação de um novo vetor de crescimento urbano”.

Tabela 2.5 — Crescimento da população da AU-Jundiaí - 1980/2014

Município		1991	2000	2010	2014
Cabreúva	TGCA – 2010/2014 (Em % a.a.)				1,87
	TGCA – 2000/2010 (Em % a.a.)			2,35	
	TGCA – 1991/2000 (Em % a.a.)		6,53		
	TGCA – 1980/1991 (Em % a.a.)	4,38			
Campo Limpo Paulista	TGCA – 2010/2014 (Em % a.a.)				1,22
	TGCA – 2000/2010 (Em % a.a.)			1,54	
	TGCA – 1991/2000 (Em % a.a.)		3,92		
	TGCA – 1980/1991 (Em % a.a.)	6,86			
Itupeva	TGCA – 2010/2014 (Em % a.a.)				3,18
	TGCA – 2000/2010 (Em % a.a.)			5,53	
	TGCA – 1991/2000 (Em % a.a.)		4,25		
	TGCA – 1980/1991 (Em % a.a.)	5,34			
Jarinu	TGCA – 2010/2014 (Em % a.a.)				2,54
	TGCA – 2000/2010 (Em % a.a.)			3,43	
	TGCA – 1991/2000 (Em % a.a.)		5,15		
	TGCA – 1980/1991 (Em % a.a.)	5,24			
Jundiaí	TGCA – 2010/2014 (Em % a.a.)				1,13
	TGCA – 2000/2010 (Em % a.a.)			1,36	
	TGCA – 1991/2000 (Em % a.a.)		1,28		
	TGCA – 1980/1991 (Em % a.a.)	1,00			
Louveira	TGCA – 2010/2014 (Em % a.a.)				3,21
	TGCA – 2000/2010 (Em % a.a.)			4,50	
	TGCA – 1991/2000 (Em % a.a.)		4,42		
	TGCA – 1980/1991 (Em % a.a.)	4,21			
Várzea Paulista	TGCA – 2010/2014 (Em % a.a.)				1,35
	TGCA – 2000/2010 (Em % a.a.)			1,46	
	TGCA – 1991/2000 (Em % a.a.)		3,47		
	TGCA – 1980/1991 (Em % a.a.)	6,67			





Estado de São Paulo	TGCA – 2010/2014 (Em % a.a.)		0,87
	TGCA – 2000/2010 (Em % a.a.)		1,09
	TGCA – 1991/2000 (Em % a.a.)	1,82	
	TGCA – 1980/1991 (Em % a.a.)	2,12	

Fonte: Fundação SEADE 2014

A AU-Jundiaí apresenta uma localização estratégica entre os dois maiores centros urbanos paulistas - Campinas e São Paulo, e também faz limite com a Unidade Regional Bragantina e com a Região Metropolitana de Sorocaba. Trata-se de uma região bastante industrializada e com grandes nexos de integração com as regiões vizinhas. É um importante entroncamento rodoferroviário, apresentando fácil acesso aos aeroportos de Congonhas, Cumbica e Viracopos, além do Porto de Santos. Uma rede de distribuição de gás natural abrange grande parte do município-sede, Jundiaí, proveniente do gasoduto Bolívia-Brasil, que corta a aglomeração urbana.

Os municípios que compõem a Aglomeração Urbana possuem intensas relações funcionais e estão fortemente vinculados tanto do ponto de vista do ambiente natural quanto do ambiente construído, apresentando grande relacionamento econômico e social. Estão inseridos em sua maioria na UGRHI-5, Bacia Hidrográfica dos rios Piracicaba/Capivari/Jundiaí, sendo que apenas Cabreúva tem parte do município inserida na UGRHI-10 do Médio Tietê/Sorocaba (Agência de Água PCJ, 2011). As pressões geradas sobre os recursos hídricos nas bacias PCJ, em função do uso e ocupação do solo e das atividades econômicas desenvolvidas nos territórios dos municípios nelas inseridos, causam significativos impactos à disponibilidade hídrica e à qualidade das águas, gerando crescente preocupação sobre as possibilidades de desenvolvimento da região.

A localização dos municípios que compõem a AU-Jundiaí em relação às bacias hidrográficas é a seguinte:

- Bacia do Rio Jundiaí: municípios de Atibaia, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Jundiaí e Várzea Paulista.
- Bacia do Rio Capivari: municípios de Itupeva, Jundiaí e Louveira.
- Bacia do Rio Atibaia: municípios de Campo Limpo Paulista, Jarinu, Jundiaí e Louveira.

A AU-Jundiaí ocupa uma área de 1.270 km², que corresponde a 0,51% do território paulista. Análises dos indicadores da utilização do solo na Aglomeração Urbana de Jundiaí





indicam que a área urbanizada corresponde somente a 7,3% do território, conforme pode ser constatado nos dados apresentados na Tabela 2.6 abaixo, extraídos do site da Emplasa. O que explica essa organização do território é a existência de grandes áreas abrangidas por diversos institutos de proteção ambiental, como, por exemplo, as APAs de Jundiaí e Cabreúva que, sem dúvida, restringem a expansão urbana.

Tabela 2.6 — Área urbanizada da Aglomeração Urbana de Jundiaí

Município	Área total (*) (em Km ²)	Participação na área total da AUJ (em %)	Área urbanizada (**) (em Km ²)	% de área urbanizada em relação a área total
Cabreúva	260,2	20,5	4,7	1,8
Campo Limpo Paulista	79,6	6,27	9,2	11,6
Itupeva	200,7	15,81	3,6	1,8
Jarinu	207,6	16,35	8,4	4,0
Jundiaí	432	34	50,9	11,8
Louveira	55,1	4,34	3,3	6,0
Várzea Paulista	34,8	2,74	12,2	35,1
Aglomeração Urbana	1.270	100	92,3	7,3

* Dados de 2010

** Dados de 2000

Fonte: Emplasa - <http://www.emplasa.sp.gov.br/emplasa/jundiai/abertura.html>

Apesar da pequena área urbanizada os municípios apresentam altas taxas de urbanização, conforme demonstrado na Tabela 2.7, onde se destaca o crescimento da taxa de urbanização do município de Jarinu no período, saltando de 19,13% em 1980 para 81,30% em 2014.

Dentre as cidades da aglomeração que apresentam alta densidade populacional destacam-se as três que se apresentam atualmente conurbadas: Campo Limpo Paulista, Várzea Paulista (ambas com 100% de área urbanizada) e Jundiaí (com 96,4% de área urbanizada). No caso de Várzea Paulista, município com a menor área da Aglomeração, a alta densidade, de 3.212,78 hab/km², contrasta com os demais municípios. Campo Limpo Paulista, segundo município em densidade populacional na AU-Jundiaí, mesmo com muitas indústrias metalúrgicas, que ocupam extensas áreas territoriais, apresenta um adensamento populacional alto, de 978,20 hab/km², mas ainda assim bem distante de Várzea Paulista, município dormitório, em que boa parte da população trabalha em Jundiaí.





Tabela 2.7 — Caracterização do Território – municípios da AU-Jundiaí

Município		1980	1990	2000	2010	2014
Cabreúva	Área (Em km ²)	259,81	259,81	259,81	260,23	260,23
	Densidade Demográfica (Habitantes/ km ²)	44,74	68,78	126,73	159,57	171,84
	Grau de Urbanização (Em %)	56,33	69,63	77,83	84,75	86,92
Campo Limpo Paulista	Área (Em km ²)	80,05	80,05	80,05	79,40	79,40
	Densidade Demográfica (Habitantes/ km ²)	270,29	525,73	793,52	931,75	978,20
	Grau de Urbanização (Em %)	94,07	97,75	97,70	100,00	100,00
Itupeva	Área (Em km ²)	200,52	200,52	200,52	200,82	200,82
	Densidade Demográfica (Habitantes/ km ²)	50,42	84,94	130,04	222,38	252,08
	Grau de Urbanização (Em %)	33,76	61,72	73,60	86,84	90,11
Jarinu	Área (Em km ²)	207,67	207,67	207,67	207,64	207,64
	Densidade Demográfica (Habitantes/ km ²)	29,64	49,49	81,72	114,53	126,62
	Grau de Urbanização (Em %)	19,13	48,08	64,45	77,28	81,30
Jundiaí	Área (Em km²)	431,97	431,97	431,97	431,17	431,17
	Densidade Demográfica (Habitantes/ km²)	598,02	661,40	747,87	857,46	896,81
	Grau de Urbanização (Em %)	85,73	91,45	92,83	95,70	96,38
Louveira	Área (Em km ²)	55,35	55,35	55,35	55,13	55,13
	Densidade Demográfica (Habitantes/ km ²)	185,26	280,14	430,31	670,94	761,36
	Grau de Urbanização (Em %)	79,15	86,29	91,57	96,15	96,95
Várzea Paulista	Área (Em km ²)	34,63	34,63	34,63	35,12	35,12
	Densidade Demográfica (Habitantes/ km ²)	966,36	1.844,96	2.672,39	3.045,59	3.212,78
	Grau de Urbanização (Em %)	96,54	98,60	100,00	100,00	100,00
Aglomeração Urbana	Área (Em km ²)	-	-	-	-	1.270
	Densidade Demográfica (Habitantes/ km ²)	-	-	-	-	583,29
	Grau de Urbanização (Em %)	-	-	-	-	95,81

Fonte: Fundação SEADE 2014

O processo de conurbação na região, em especial entre os municípios de Jundiaí, Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista, pode ser observado com clareza na figura a seguir, nos





últimos anos, têm apresentado um processo acelerado de urbanização como demonstrado na tabela acima. Entre os vários fatores que explicam essas conurbações, destacam-se os de natureza territorial tais como a área disponível para urbanização, ou mesmo o tamanho do território da cidade, como no caso de Várzea Paulista que, pela ocupação adensada de todo o território urbanizável disponível, expandiu a mancha urbana em direção a Jundiaí, com a qual mantém uma interdependência muito grande. (Fanelli e Santos Junior, 2013)

Em Jundiaí é importante observar que instrumentos de preservação dos recursos naturais, como o decreto estadual 43.284/98, que instituiu uma zona de conservação hídrica composta pelas bacias dos rios Capivari e Jundiaí-Mirim, propiciam uma baixa densidade territorial nessas áreas. Além disso, dois atos legais – o tombamento da Serra do Japy, promulgado na Resolução nº 11 do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT) em 1983 e a lei complementar 417 de 2004, que define a Serra do Japy como zona de conservação da vida silvestre e delimitou a área de preservação ambiental – impediram qualquer novo tipo de ocupação ou transformação do território. Somente o território de gestão da Serra do Japy corresponde a um terço do território jundiaiense. A exclusão dessas áreas para ocupação urbana resultou na ocupação quase total do restante do território e produziu, em Jundiaí, um índice de 95% de área urbanizada que se expandiu além das fronteiras do município, conurbando-se com Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista.

Os fatores que contribuíram para o processo de conurbação com Campo Limpo Paulista foram o desenvolvimento industrial desse município, aliado à sua alta densidade populacional e a uma forte dependência do setor de serviços e de comércio de Jundiaí.

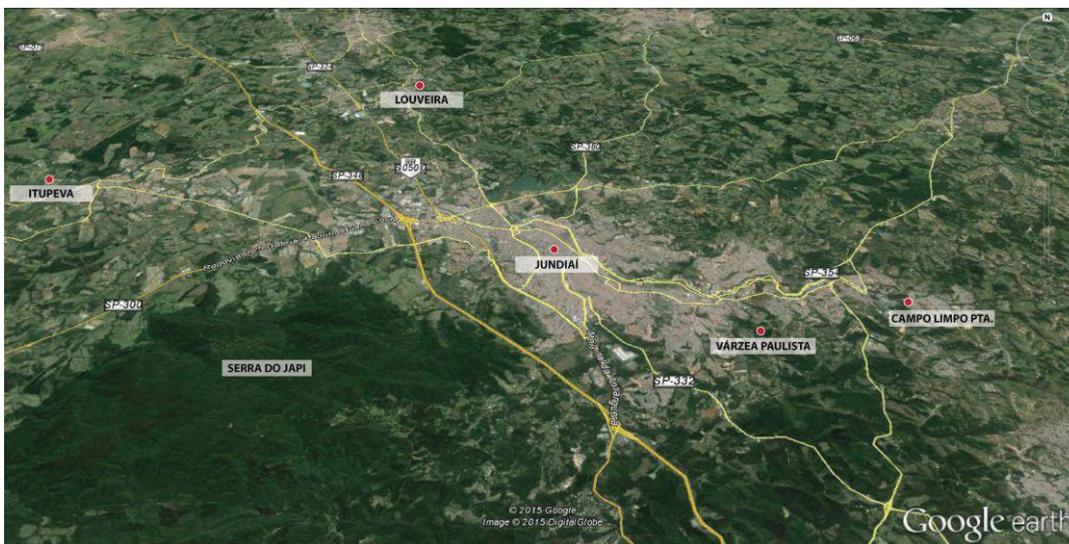
Quanto a Itupeva, considerando que o município ampliou sua participação no contingente populacional da AU-Jundiaí de 4,50% em 2000 para 6,40% em 2010, e apresenta o maior índice de crescimento geométrico da região, da ordem de 5,53% ao ano (Seade, 2010), evidencia-se o surgimento de um vetor intrametropolitano de crescimento nessa direção. A alta taxa geométrica de crescimento apresentada por Itupeva pode ser justificada pela implantação do Distrito Industrial, facilitado pela extensão do gasoduto Brasil-Bolívia, pela instalação de shoppings conectados à rodovia que liga o município a Jundiaí, pelo turismo ecológico e rural, além dos grandes parques temáticos. Acompanhando o desenvolvimento econômico de Itupeva, deu-se a implantação de um grande número de condomínios residenciais horizontais fechados, confirmando um vetor de dispersão urbana e de crescimento populacional no sentido de Jundiaí a Itupeva (Fanelli e Santos Junior, 2013).





Outro fator fundamental neste processo é a facilidade de acesso pelas Rodovias SP-348 (Bandeirantes) e SP-jundiaí rodovia BR-050 (Anhanguera), que influencia toda a região.

Figura 2.1 – Mancha urbana da Aglomeração Urbana de Jundiaí 2015



Fonte: Google Earth, acessado em fevereiro, 2015.

A intensa ocupação que tem se dado ao longo das rodovias Anhanguera e Bandeirantes em direção a Campinas, que se acentuou nas últimas décadas, aponta para um novo vetor de conurbação entre Jundiaí e Louveira. Por outro lado, tanto na direção de Cabreúva quanto de Jarinu, barreiras físicas e os mencionados instrumentos de proteção das áreas de mananciais e da Serra do Japi têm mantido áreas de baixa densidade, mas não têm sido eficazes no sentido de conter os processos de conurbação, também aqui caracterizando-se inicialmente como um vetor de dispersão urbana e crescimento populacional.

Até o final dos anos de 1980 a Aglomeração Urbana de Jundiaí tinha um perfil predominantemente industrial. Atualmente, apresenta a predominância do setor de serviços e comércio, destacando-se nos últimos anos o crescimento do setor de logística, pertencente à área de serviços, em função da privilegiada posição geográfica da AUJ com relação às metrópoles de São Paulo, Campinas e Sorocaba.

A dinâmica de crescimento econômico dos municípios que compõem a AUJ pode ser observada a partir dos dados da Tabela 2.8 que apresenta a variação do PIB e do valor adicionado no período 2000-2012.





Segundo dados da Fundação SEADE, em 2000 a AU de Jundiaí respondia por 1,80% do PIB do Estado, percentual que cresce para 3,11% em 2012. Na tabela a seguir podemos verificar que, à exceção de Campo Limpo Paulista, que sofreu uma queda percentual de 0,01%, e Várzea Paulista, que manteve em 2012 o mesmo percentual de participação de 2000, os demais municípios que compõem a aglomeração apresentaram significativo aumento de participação no PIB estadual, com destaque para Louveira, que teve um aumento em sua participação da ordem de 394%.

Com relação à variação do Valor do PIB no período, a Aglomeração apresenta um incremento 45% superior ao do Estado e, entre os municípios que a compõem, destaca-se a variação apresentada pelo município de Louveira, de 1.560%, seguido por Jarinu, Itupeva e Cabreúva, que apresentaram crescimento superior ao do Estado e da AUJ; Jundiaí, o quinto na região em crescimento do PIB, encontra-se abaixo da AUJ mas acima do Estado, da mesma forma que Várzea Paulista, enquanto que Campo Limpo apresentou o pior desempenho da região, com crescimento do PIB inferior ao do Estado e da Aglomeração. O mesmo desempenho dos municípios da região no crescimento do PIB pode ser verificado quanto à variação do valor adicionado no período.





Tabela 2.8 — Variação percentual do PIB e do Valor Adicionado no período 2000-2012

		Estado	AUJ	Cabreúva	Campo Limpo Paulista	Itupeva	Jarinu	Jundiaí	Louveira	Várzea Paulista
PIB (em milhões de reais correntes)	2000	424.161,31	7.625,94	517,34	390,39	377,78	89,98	5.050,82	673,06	526,57
	2012	1.408.903,87	43.907,29	3.131,48	1.143,43	2.389,06	596,99	23.712,62	11.173,99	1.759,72
	Variação (%)	232%	499%	505%	193%	532%	563%	369%	1.560%	234%
Participação no PIB do Estado	2000	-	1,80	0,12	0,09	0,09	0,02	1,19	0,16	0,12
	2012	-	3,11	0,22	0,08	0,17	0,04	1,68	0,79	0,12
VA Total (em milhões de reais correntes)	2000	358.527,06	6.412,61	413,19	342,19	316,69	81,25	4.266,23	538,57	454,49
	2012	1.155.173,11	36.633,02	2.609,69	1.013,33	1.965,30	515,44	19.696,08	9.290,42	1.542,76
	Variação (%)	222%	471%	532%	196%	521%	534%	362%	1.625%	239%
VA Indústria (em milhões de reais correntes)	2000	113.036,22	2.620,98	170,05	139,25	180,14	13,41	1.616,50	308,46	193,17
	2012	288.624,35	11.477,34	699,34	289,11	918,28	106,42	6.401,50	2.453,09	609,60
	Variação (%)	155%	338%	311%	107%	410%	794%	296%	795%	215%
VA Serviços(*) (em milhões de reais correntes)	2000	240.585,41	3.535,32	240,63	202,62	127,87	62,21	2.633,34	224,05	261,20
	2012	844.706,94	25.037,58	1.890,22	723,16	1.027,18	393,98	13.252,92	6.817,70	932,42
	Variação (%)	251%	608%	685%	257%	703%	533%	403%	2.943%	257%
VA Agropecuária (em milhões de reais correntes)	2000	4.905,43	29,57	2,51	0,18	8,68	5,63	16,39	6,06	0,12
	2012	21.841,82	118,1	20,13	1,05	19,85	15,04	41,65	19,64	0,74
	Variação (%)	345%	299%	702%	483%	129%	167%	154%	224%	616%

(*) inclui Comércio

Fonte: Fundação SEADE, Perfil Municipal 2013





Em 2000 Jundiaí respondia por 66,23% do PIB regional, percentual que cai para 54% em 2012. Louveira, 2º PIB da Aglomeração e município que apresentou o maior crescimento do PIB no período, respondia por 8,83% do PIB da Aglomeração em 2000, passando a contribuir com 25,45% em 2012. Cabreúva era o 4º PIB em 2000, muito próximo de Várzea Paulista, que era o 3º. Enquanto a participação no PIB regional deste último era de 6,90% em 2000, passando para 4% em 2012, a participação de Cabreúva sobe de 6,78% para 7,13%.

Ainda que a região apresente um significativo crescimento do setor terciário, como pode ser observado na tabela apresentada acima, quanto à tipologia do PIB municipal o SEADE classifica a Aglomeração como essencialmente industrial, uma vez que a indústria tem participação elevada no valor adicionado regional: dos sete municípios que a compõem, seis são classificados com o perfil industrial, sendo que Louveira e Jundiaí apresentam perfil industrial com relevância no Estado. A exceção fica por conta de Jarinu, que é classificado como município que apresenta perfil de serviços.

Com relação ao valor adicionado por setor da economia, cabe destacar que nos setores indústria e serviços a região apresenta um aumento do valor adicionado muito superior ao do Estado, respectivamente 118% e 142% maiores. A preponderância do setor de serviços na região, que responde por 68% do valor adicionado total, reproduz a situação verificada no Estado, onde o setor responde por 73% do valor adicionado total.

Quando analisados os percentuais de participação dos diferentes setores da economia no VA total em 2000 e 2012 no Estado e na AU-Jundiaí, na tabela a seguir, é possível observar que, embora a Aglomeração apresente um percentual de participação industrial superior ao do Estado, a região apresenta uma perda de participação do setor no período maior do que a do Estado – 23,34% e 20,71%, respectivamente. Já o ganho do setor de serviços foi de 12,83% na AUJ contra 9,17% no Estado.

Tabela 2.9 — Participação dos setores da economia no Valor Adicionado Total do Estado e da AU-Jundiaí – 2000/2012

	Ano	Indústria (em %)	Serviços (*) (em %)	Agropecuária (em %)
Estado de São Paulo	2000	31,53	67,10	1,37
	2012	25,00	73,12	1,89
Aglomeração Urbana de Jundiaí	2000	40,87	53,13	0,46
	2012	31,33	68,35	0,32

(*) inclui Comércio

Fonte: Fundação SEADE, Perfil Municipal 2013





Os dados relativos ao valor adicionado por setor de atividade econômica mostram ainda que os valores obtidos pela atividade agropecuária são mais representativos nos municípios Jundiaí, que em 2012 participa com 35,27% do total da Aglomeração, seguido por Cabreúva, com 17,04%, e Itupeva com 16,81%.

Embora inquestionável a condição de Jundiaí como cidade pólo da Aglomeração Urbana, os dados de crescimento do PIB e do VA indicam que uma divisão regional de funções vem se consolidando e tem desempenhado importante papel no desenvolvimento da região. Fanelli (2014) afirma que essa divisão de funções se torna mais visível quando se analisa o número de estabelecimentos por setor produtivo em cada cidade juntamente com os dados do PIB e do valor adicionado. Segundo a autora, “apesar de independentes, as cidades da aglomeração são complementares funcionalmente e estabelecem entre si relações de cooperação e interdependência”, sendo importante relacionar não apenas o número de estabelecimentos entre as cidades da região, mas também entre os próprios estabelecimentos da cidade, para que se verifiquem as especificidades de cada uma delas.

Tabela 2.10 — Número de estabelecimentos por setores na AU- Jundiaí — 2014

Município	Indústria	Construção civil	Comércio	Serviços	Agropecuária	Total	% na AUJ
Cabreúva	234	68	622	742	131	1.797	5,32
Campo Limpo Paulista	242	83	755	860	19	1.959	5,8
Itupeva	332	92	794	992	139	2.349	6,95
Jarinu	122	46	372	629	133	1.302	3,85
Jundiaí	1.676	813	7.235	11.944	345	22.013	65,04
Louveira	206	50	640	663	86	1.645	4,87
Várzea Paulista	498	226	1.025	1.014	18	2.763	8,17
Aglomeração Urbana	3.310	1.378	11.443	16.844	871	33.846	100
% no total de estabelecimentos	9,78	4,07	33,81	49,77	2,57		

Fonte: RAIS 2014 – Relação Anual de Informações Sociais/MTE-Ministério do Trabalho e Emprego

O setor de serviços e comércios é extremamente importante na região, ocupando 83,58% de seus estabelecimentos, enquanto a indústria responde por 9,78%. Esse setor sustenta boa parte das necessidades do aglomerado urbano, proporcionando um fluxo





constante e pendular entre as cidades. Jundiaí responde por 64,27 % dos estabelecimentos do setor, que participa com 67,29% do valor adicionado total do município em 2012.

Por se localizar contíguo ao distrito industrial de Jundiaí, Itupeva se destaca como o município da aglomeração que apresenta o setor industrial bastante expressivo, respondendo por 46,72% do seu valor adicionado total em 2012. O município de Várzea Paulista apresenta o maior percentual de estabelecimentos industriais com 18,02% do total dos estabelecimentos, seguido por Itupeva, com 14,13%, Louveira, com 12,52%, e Campo Limpo, com 12,35%. Todos eles apresentam percentuais bem mais elevados do que o de Jundiaí, em que o setor industrial responde por 7,31% do total de estabelecimentos no município.

Em termos absolutos, Jundiaí continua se destacando como município que possui o maior número de estabelecimentos industriais, com 1.676 estabelecimentos desta natureza, seguido por Várzea Paulista, com 498 e Itupeva, com 332 estabelecimentos.

O desenvolvimento de Louveira, que apresenta o segundo maior PIB da Aglomeração Urbana, com o mais expressivo crescimento da última década (ver acima), está associado à instalação de grandes empresas de logísticas no município. Esse desenvolvimento vem sendo acompanhado pela instalação de diversos condomínios e loteamentos fechados no município ao longo da rodovia Vereador Geraldo Dias.

Jarinu, que conta com apenas 3,85% de todos os estabelecimentos da aglomeração, se destaca por ser, proporcionalmente, o município com maior número de estabelecimentos do setor agropecuário, que responde por 10,22% do seu total de estabelecimentos.

Várzea Paulista, apesar de contar com o segundo maior número de estabelecimentos da aglomeração, respondendo por 8,17% do total, não se destaca quando esse dado é analisado juntamente com os dados do PIB e valor adicionado. Entretanto, Fanelli (2014) lembra a alta densidade do município e o número de viagens em transporte coletivo intra-aglomeração para identificar no município a função de responsável por oferta de mão-de-obra para o comércio, indústria e serviços de outras cidades da Aglomeração Urbana, principalmente Jundiaí. Deve ser destacado em Várzea Paulista, entretanto, o significativo percentual de estabelecimentos do setor da construção civil, que representa 8,18% do total.

O número de estabelecimentos de Campo Limpo Paulista aponta para um setor industrial desenvolvido, mas os dados relacionados ao seu PIB e valor adicionado demonstram que o município foi o que apresentou os menores percentuais de crescimento da Aglomeração.





Fanelli (2014) aponta que a conurbação com Jundiaí indica uma forte dependência do setor de comércio e serviços deste município.

No que diz respeito às condições de vida nos municípios que compõem a Aglomeração Urbana de Jundiaí, os indicadores selecionados na tabela a seguir permitem avaliar o seu grau de desenvolvimento humano, nível de renda e de pobreza, comparando-os com os índices do estado de São Paulo e do Brasil.

Os valores de IDHM apresentados pelos municípios da AU-Jundiaí os coloca na faixa de desenvolvimento alto (entre 0,700 e 0,799), com destaque para o município de Jundiaí, que apresenta IDHM de 0,822, que o coloca na faixa de desenvolvimento muito alto (entre 0,800 e 1). Todos os municípios da AUJ estão acima do IDHM brasileiro, mas apenas Jundiaí se situa acima do índice do estado de São Paulo. Quando analisadas as variáveis que compõem o IDHM (renda, longevidade e educação), na comparação com o estado e com o País o resultado apresenta-se muito semelhante quanto às variáveis longevidade e educação, onde todos apresentam índices superiores ao brasileiro, mas alguns não superam o índice do Estado. No tocante à variável renda, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Jarinu e Várzea Paulista estão abaixo do índice nacional, e apenas Jundiaí supera o índice estadual. Deve ser destacado, ainda, que na variável educação os índices são todos mais baixos, mesmo o estadual e o nacional, este último na faixa de desenvolvimento médio (0,637). Nessa variável os municípios de Cabreúva, Jarinu, Itupeva e Louveira apresentam-se na faixa de desenvolvimento médio (entre 0,600 e 0,699) e, mais uma vez, apenas Jundiaí supera o índice estadual – 0,768 e 0,719 respectivamente.

Tabela 2.11 - Condições de vida – 2010

Municípios	IDHM	IDHM renda	IDHM longevidade	IDHM educação	Índice Gini	Renda per capita(*)
Cabreúva	0,738	0,717	0,828	0,678	0,42	694,03
Campo Limpo Paulista	0,769	0,733	0,84	0,739	0,43	767,85
Itupeva	0,762	0,750	0,844	0,699	0,43	848,65
Jarinu	0,733	0,723	0,826	0,659	0,45	718,61
Jundiaí	0,822	0,834	0,866	0,768	0,53	1.431,55
Louveira	0,777	0,783	0,861	0,697	0,50	1.047,17
Várzea Paulista	0,759	0,720	0,863	0,705	0,39	706,02
Estado de São Paulo	0,783	0,789	0,845	0,719	0,56	1.084,46
Brasil	0,727	0,739	0,816	0,637	0,60	793,87

(*) em reais 2010

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil - PNUD, Ipea e FJP





O índice Gini⁶ apresentado pelos municípios da AU-Jundiaí mostra uma situação de menos desigualdade na distribuição da renda se comparado aos índices do estado de São Paulo (0,56) e do Brasil (0,60). Os municípios da região que apresentam índices mais elevados são Jundiaí (0,53) e Louveira (0,50), aqueles com maior renda per capita. O município da Aglomeração com o menor grau de desigualdade é Várzea Paulista, menor renda per capita da Aglomeração, que apresenta índice Gini de 0,39. Quanto à renda per capita, Jundiaí, Louveira e Itupeva estão acima da renda nacional, e apenas Jundiaí apresenta renda per capita maior que a do estado de São Paulo.

Tabela 2.12 – Pobreza, concentração e desigualdade de renda - 2010

Municípios	% de pobres	% da renda apropriada pelos 20% mais pobres	% da renda apropriada pelos 20% mais ricos	razão 10% mais ricos pelos 40% mais pobres
Brasil	15,2	2,41	63,4	22,78
Estado de São Paulo	4,66	3,54	61,44	17,60
Cabreúva	4,50	5,61	48,08	8,07
Campo Limpo Paulista	3,64	5,14	48,08	8,50
Itupeva	3,60	5,16	48,93	8,70
Jarinu	3,06	5,38	52,01	9,59
Jundiaí	1,82	3,94	58,61	15,24
Louveira	0,93	5,19	55,98	12,04
Várzea Paulista	3,76	5,96	45,24	7,10

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil - PNUD, Ipea e FJP

Quanto à concentração de renda (desigualdade social), a tabela acima permite observar que a concentração de renda expressa pela renda apropriada pelos 20% mais ricos é menor do que no Estado (61,44%) ou no Brasil (63,4%), mas ainda assim muito alta, com uma média de 50% entre os municípios da Aglomeração. A maior expressão de concentração de renda está no município de Jundiaí, com 58,61% da renda sendo apropriada pelos 10% mais ricos, enquanto que a mais baixa está em Várzea Paulista, com 45,24%, confirmando a correlação direta entre renda e concentração. Isto é, municípios que possuem renda per capita mais elevada têm também a maior concentração de renda, fato que pode ser observado também com relação ao Índice Gini.

⁶ indicador usado para medir o grau de concentração de renda, que numericamente varia de 0 a 1, sendo que 0 representa a situação de total igualdade, e o valor 1 significa completa desigualdade de renda.





Mudanças na dinâmica imobiliária também traduzem esta distribuição desigual entre as cidades de Jundiaí, Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista. Com o aumento do valor da terra em Jundiaí, observa-se que a população jundiense de renda mais baixa vem procurando Várzea Paulista como alternativas para aquisição de moradias, elevando também o valor da terra também na cidade. Desta forma, o mesmo fenômeno ocorre com a população de renda mais baixa de Várzea Paulista, que vem buscando moradia no município de Campo Limpo Paulista.

Também com relação ao percentual de pobres os números da região são menores do que os apresentados no Estado (4,66%) e no País (15,2%). Aqui destacam-se com menores percentuais os municípios de Louveira, com 0,93% de pobres, e Jundiaí, com 1,82%. Cabreúva apresenta o maior percentual de pobres da região, com 4,50%.

No que diz respeito à apropriação da renda pelos 20% mais pobres constata-se que os municípios da região apresentam percentuais maiores do que os do Estado (3,54%) e do País (2,41%), mas também aqui com dados que evidenciam grande desigualdade. Várzea Paulista é o município que apresenta o maior percentual de renda apropriada pelos mais pobres (5,96%), seguido por Cabreúva, com 5,61%, enquanto que Jundiaí apresenta o menor percentual, 3,94%.

2.3. Dinâmica Demográfica

Embora em 2010 a Aglomeração Urbana de Jundiaí tenha apresentado a maior taxa de crescimento geométrico da população da Macrometrópole Paulista – 1,88%, o município de Jundiaí, acompanhando os indicadores das cidades-polo das demais regiões metropolitanas brasileiras, apresenta a menor taxa de crescimento anual da população da Aglomeração (1,36%). Apesar disso, a população de Jundiaí corresponde ainda a 53% do total da Aglomeração Urbana, um dos fatores que reforça sua posição de polo centralizador da região.

Segundo a Fundação Seade, a população do município em 2014 é de 386.677 habitantes⁷. A **Tabela 2.13** apresenta dados que permitem desenhar as características de crescimento populacional do município de Jundiaí nas últimas décadas. A taxa média de incremento anual da população de Jundiaí esteve abaixo da taxa do Estado nas décadas de 1980 e 1990, sendo que na década de 1980 foi menos da metade da taxa do Estado, 1,00% e 2,12%,

⁷ Estimativa populacional do IBGE 2014 para Jundiaí é de 397.965 habitantes.





respectivamente. No período seguinte, década de 2000 e primeiros quatro anos da década de 2010, a população do município cresce a um ritmo pouco superior ao do Estado.

Quanto às taxas de natalidade, a queda no período acompanha o ritmo do Estado e, com relação ao índice de envelhecimento, Jundiaí apresenta percentual próximo ao do Estado em 1980, com um crescimento no índice bem superior ao do Estado nas décadas seguintes. A partir de 1980 observa-se um crescimento expressivo do índice de envelhecimento, enquanto a taxa de natalidade vem apresentando queda, fenômeno que vem sendo observado nas cidades médias, revelando uma população mais madura e a necessidade de adequação das políticas públicas a essa nova realidade.

Tabela 2.13 - Crescimento da população 1980 a 2014

Local	Ano	População	TGCA (% a.a.)				Taxa de Natalidade (por mil hab.)	Índice de envelhecimento (%)
			1980/1990	1991/2000	2001/2010	2011/2014		
Estado de São Paulo	1980	24.953.238					28,96	18,62
	1991	30.783.108	2,12				20,76	24,98
	2000	36.974.378		1,82			18,92	34,05
	2010	41.223.683			1,09		14,59	53,86
	2014	42.673.386				0,87		64,32
Jundiaí	1980	258.328					27,93	21,47
	1991	285.706	1,00				19,56	31,41
	2000	323.056		1,28			16,68	45,86
	2010	369.710			1,36		14,04	69,69
	2014	386.677				1,13		79,79

Fonte: Fundação SEADE, 2014

Tabela 2.14 – Dados de migração 1991 a 2010

Ano	Saldo migratório anual		Taxa anual de Migração (por mil habitantes)	
	Estado	Jundiaí	Estado	Jundiaí
1991	53.352	-2.307	1,90	- 8,44
2000	147.443	487	4,31	1,59
2010	47.265	1.886	1,21	5,45

Fonte: Fundação SEADE, 2014

Esses dados, analisados juntamente com os números do saldo migratório anual e com a taxa anual de migração apresentados na **Tabela 2.14**, indicam que o aumento da TGCA nas décadas de 1990 e 2000 está associado a um acentuado envelhecimento da população, bem como a um aumento significativo da taxa anual de migração e do saldo migratório anual, este especialmente na década de 2000.





Esse aumento no fluxo migratório tem como causa provável o desenvolvimento econômico local, aliado aos altos indicadores de qualidade de vida apresentados pelo município no período, tornando-o polo de atração não apenas de trabalhadores em busca de oportunidades de trabalho, como também de moradores de condomínios de alto padrão que buscam a cidade para morar em função de seus atributos naturais, sua localização próxima de grandes centros e pelas facilidades de deslocamento entre as áreas de habitação e trabalho.

As alterações no perfil demográfico por faixa etária da população no período de 1980 a 2014 podem ser verificadas na **Tabela 2.15** abaixo. O Aumento da população idosa (60 anos ou mais) representava 6,79% do total de habitantes de Jundiaí em 1980, passando a representar 14,55% em 2014. Por outro lado, nota-se redução da população infantil (0 a 9 anos), que passou de 21,74% do total de habitantes em 1980 para 12,12% em 2014; se ampliada a faixa para a população de 0 a 14 anos, a redução ainda é significativa, saltando de 31,64% em 1980 para 18,24% em 2014. A população jovem (15 a 24 anos) também reduziu sua participação no mesmo período, representando 21,56% e 14,45% respectivamente. A concentração da população no grupo adulto indica a predominância da população em idade ativa (PIA).

Tabela 2.15 – Perfil demográfico por faixa etária – 1980 a 2014

	1980	1991	2000	2010	2014
População	258.328	288.228	323.056	369.710	386.677
População de 0 a 4 Anos	30.266	25.388	23.642	22.091	24.441
População de 5 a 9 Anos	25.898	28.229	24.414	22.845	22.420
População de 10 a 14 Anos	25.573	28.603	27.375	25.848	23.674
População de 15 a 19 Anos	27.537	25.509	30.877	26.792	26.703
População de 20 a 24 Anos	28.177	26.463	30.109	31.103	29.183
População de 25 a 29 Anos	24.018	26.574	27.069	34.044	33.500
População de 30 a 34 Anos	19.090	24.850	26.342	32.481	34.829
População de 35 a 39 Anos	15.462	21.529	25.930	28.817	32.075
População de 40 a 44 Anos	14.058	17.991	24.121	27.688	28.730
População de 45 a 49 Anos	12.067	14.346	19.885	26.015	27.314
População de 50 a 54 Anos	10.263	12.434	16.188	23.627	25.317
População de 55 a 59 Anos	8.372	10.485	12.512	19.028	22.211
População de 60 a 64 Anos	6.250	9.049	10.890	15.015	17.556
População de 65 a 69 Anos	4.741	6.637	8.603	11.281	13.453
População de 70 a 74 Anos	3.148	4.551	6.625	9.128	9.952
População de 75 Anos e Mais	3.408	5.590	8.474	13.907	15.319

Fonte: Fundação SEADE, 2014





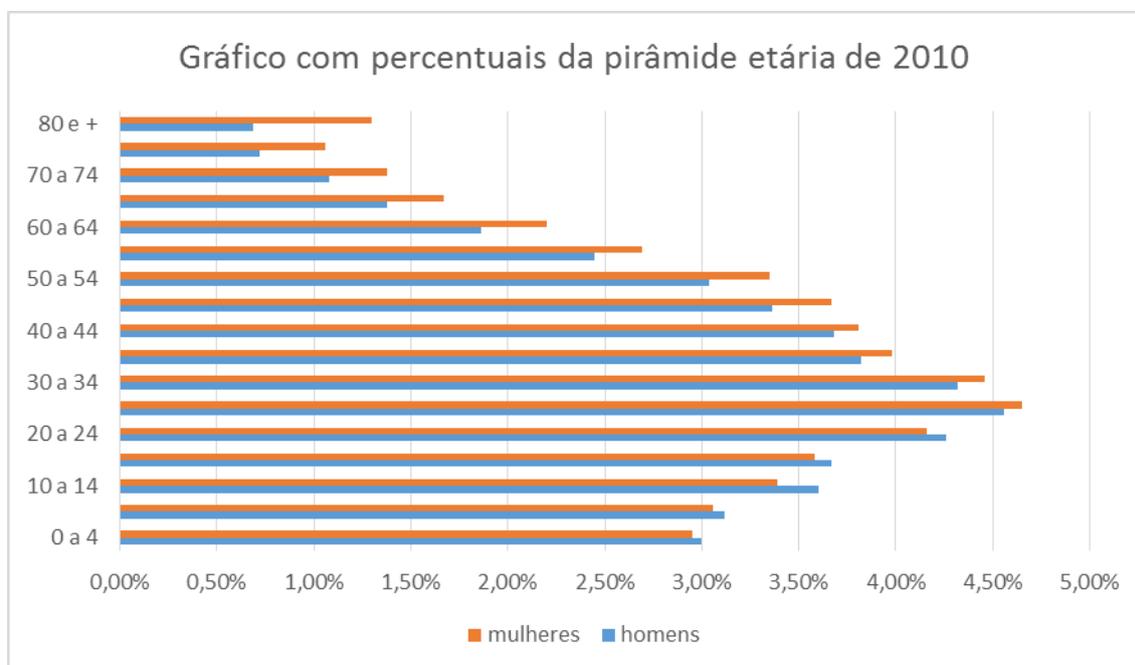
Em relação ao sexo, a **Tabela 2.16** aponta que a população feminina supera a masculina a partir de 1991, crescimento que vem se acentuando nas décadas seguintes. Os dados do censo de 2010 expressos no **gráfico 1.1** abaixo indicam que os percentuais da população masculina são ligeiramente superiores até a faixa de 20 a 24 anos e, a partir daí, o número de mulheres supera o de homens de maneira crescente. No contexto do PLHIS, esta constatação pode ser um indicativo de que os programas habitacionais voltados para atendimento de mulheres chefes de família devem ser incentivados.

Tabela 2.16 – População masculina e feminina

Data	População masculina	População feminina
1970	85.337	83.739
1980	130.217	128.111
1991	144.059	144.169
2000	158.425	164.631
2010	179.859	189.851
2014	188.672	198.005

Fonte: Fundação SEADE, 2014

Gráfico 2.1 – percentuais da população masculina e feminina 2010



Fonte: IBGE, Censo 2010.





Ainda com relação ao sexo, tendo em vista que atualmente vários programas habitacionais e de inclusão social priorizam o atendimento de famílias chefiadas por mulheres, a **Tabela 2.17** apresenta o número de domicílios por elas chefiados. Na comparação dos dados do Censo IBGE 2000 e 2010, é possível observar um aumento expressivo do índice de domicílios chefiados por mulheres no Brasil, no estado de São Paulo e em Jundiaí. Os percentuais das três esferas se aproximam mais em 2010 (39%, 39% e 36%, respectivamente), indicando uma tendência de crescimento homogênea.

Tabela 2.17 – Número de domicílios por sexo da pessoa responsável 2000 e 2010

	Sexo do responsável pelo domicílio	2000		2010	
		Nº Domicílios	% Domicílios	Nº Domicílios	% Domicílios
Brasil	Total	44.776.740	100	57.324.167	100
	Homens	33.641.702	75	35.115.512	61
	Mulheres	11.135.038	25	22.208.655	39
Estado de São Paulo	Total	10.358.598	100	12.827.153	100
	Homens	7.869.193	76	7.830.252	61
	Mulheres	2.489.405	24	4.996.901	39
Jundiaí	Total	92.332	100	118.243	100
	Homens	72.442	79	75.298	64
	Mulheres	19.890	21	42.945	36

Fonte: IBGE 2014

Dos 386.677 habitantes de Jundiaí em 2014, 372.660 se encontram em área urbana e 14.017 em área rural, com uma taxa de urbanização de 96,38%, pouco acima da média regional e muito próxima da média estadual de 96,21%. A densidade demográfica é de 896,81 habitantes por Km², que também é maior que a média da Aglomeração Urbana e bem maior que os 171,92 da média estadual.

Analisando a evolução da população de Jundiaí nos últimos 40 anos verifica-se que em 1970, quando o País começa a apresentar supremacia da população urbana sobre a rural, o município já apresentava a expressiva taxa de urbanização de 86,17%. Sua população rural apresentou ligeiro crescimento entre 1970 e 1980, passando de 13,83% do total para 14,3%. Nas três décadas seguintes os percentuais da população rural foram decaindo, reduzindo-se a 3,62% em 2014.





Tabela 2.18 – População urbana e rural de Jundiaí 1970-2014

	Total	Urbana	Rural	Taxa de urbanização (%)
1970	169.076	145.700	23.376	86,17
1980	258.328	221.490	36.838	85,73
1991	288.228	264.992	23.236	91,94
2000	323.056	299.890	23.166	92,83
2010	369.710	353.806	15.904	95,70
2014	386.677	372.660	14.017	96,38

Fonte: Fundação SEADE, 2014.

2.4. Dinâmica Socioeconômica

O município de Jundiaí apresenta um Produto Interno Bruto de R\$ 23.712,62 milhões (em 2012), o que o coloca na 9ª posição entre as maiores economias do Estado. Tem o sexto maior parque industrial e o oitavo maior parque de serviços e comércio do estado de São Paulo. Os segmentos da indústria, do comércio e de serviços apresentam desenvolvimento contínuo e equilibrado, caracterizando uma economia bastante diversificada.

A pujança de Jundiaí é demonstrada em estudo publicado pelo IBGE em 2007, intitulado “Produto Interno Bruto dos Municípios - 2005”, no qual Jundiaí posiciona-se como o 25º PIB Municipal do Brasil, o 15º da Região Sudeste e o 9º do estado de São Paulo. O mesmo estudo destaca ainda o fato de Jundiaí apresentar uma renda per capita em 2005 de R\$ 29.541,00, superior ao de quase todas as capitais do País, excetuando-se Vitória e Brasília, sendo 153% maior que o PIB per capita brasileiro, 91% maior que o índice da região Sudeste e 64% maior que o do estado de São Paulo. (Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia - SMDECT, 2015)

Jundiaí apresenta ainda o segundo melhor índice de Desenvolvimento Humano do estado de São Paulo entre as cidades com mais de 300.000 habitantes, e a quarta posição no *ranking* geral do Estado. O município é considerado também o terceiro melhor do Estado em desenvolvimento econômico, dentre aqueles com mais de 300.000 habitantes, segundo o índice Firjam de Desenvolvimento Municipal 2015. (SMDECT, 2015)

Embora as taxas de crescimento populacional de Jundiaí observadas nos últimos anos tenham decrescido, a evolução da sua participação no valor adicionado fiscal do Estado vem apresentando trajetória de crescimento. Por outro lado, a **Tabela 2.18** abaixo permite





observar que a participação do Município no valor adicionado fiscal da Aglomeração Urbana apresenta movimento de queda a partir de 2000, caindo de 65,21% em 1995 para 50,81% em 2011. Os números demonstram o forte crescimento econômico de outros municípios da região, como já identificado.

Tabela 2.19 - Participação do Valor Adicionado Fiscal de Jundiaí no Estado de São Paulo e na AU-Jundiaí

Ano	Valor (em reais de 2014)	% participação no VAF do Estado SP	% participação no VAF da Aglomeração Urbana
1995	10.465.864.767	1,61%	65,21%
2000	10.123.773.844	1,43%	65,82%
2005	12.374.001.680	1,65%	60,54%
2010	18.289.396.414	1,98	53,46%
2011	19.470.982.197	2,09	50,81

Fonte: Fundação SEADE, 2015.

Conforme dados do Seade apresentados na tabela a seguir, que apresenta a evolução da participação de cada setor no total do Valor Adicionado Fiscal em 2011, fica evidenciado o expressivo desempenho do setor industrial no Estado e na AU-Jundiaí, destacando-se essa relevância especialmente no município de Jundiaí, onde o setor responde por mais de 50% do Valor Adicionado Fiscal total.

Tabela 2.20 — Valor Adicionado Fiscal por setor da economia – 2011 (em reais de 2014)

	VAF indústria	VAF comércio	VAF serviço	VAF agricultura	VAF total
Estado de São Paulo	433,673 bilhões 46,58%	281,381 bilhões 30,23%	198,651 bilhões 21,34%	11,787 bilhões 1,27%	930,956 bilhões -
Aglomeração Urbana de Jundiaí	17,454 bilhões 45,55%	16,263 bilhões 42,44%	4,537 bilhões 11,84%	38 milhões 0,10%	38,324 bilhões -
Jundiaí	9,756 bilhões 50,11%	7,110 bilhões 36,52%	2,594 bilhões 13,32%	2 milhões 0,02%	19,470 bilhões -

Fonte: Fundação SEADE, 2015

Entretanto, quando analisada a evolução do valor adicionado fiscal dos diferentes setores da economia em Jundiaí a partir do ano de 2000, pode-se observar que a participação do setor industrial vem decrescendo, caindo de 66% em 2000 para 50,11% em 2011. Essa queda já se apresenta no início da década passada, chegando a menos de 50% em 2006, com ligeira recuperação nos anos de 2009 e 2010.





Movimento inverso se deu no setor de serviços, com discreto crescimento (12% para 13,32%), e no setor de comércio, onde se deu a maior alta – respondia por 22,11% do total do VA Fiscal e passou a responder por 36,52%. A tabela permite identificar também o crescimento da contribuição do comércio atacadista, revelando a importância que o segmento vem adquirindo no município.

Tabela 2.21 – Valor Adicionado Fiscal de Jundiaí por setor da economia (em reais de 2014)

Ano	VA Fiscal Agropecuária	VA Fiscal Comércio			VA Fiscal Indústria	VA Fiscal Serviços	VA Fiscal Total
		Atacadista	Varejista	Total			
2000	0,007 bilhões	0,710 bilhões	1,527 bilhões	2,238 bilhões	6,654 bilhões	1,211 bilhões	10,123 bilhões
	0,07%	7,02%	15,09%	22,11%	65,74%	11,97%	100%
2001	0,008 bilhões	0,913 bilhões	1,720 bilhões	2,634 bilhões	6,811 bilhões	1,480 bilhões	10,942 bilhões
	0,07%	8,35%	15,72%	24,08%	62,25%	13,53%	100%
2002	0,008 bilhões	1,015 bilhões	2,000 bilhões	3,015 bilhões	6,644 bilhões	1,578 bilhões	11,255 bilhões
	0,08%	9,02%	17,77%	26,79%	59,03%	14,02%	100%
2003	0,009 bilhões	1,106 bilhões	1,826 bilhões	2,933 bilhões	5,561 bilhões	1,528 bilhões	10,040 bilhões
	0,10%	11,02%	18,19%	29,22%	55,39%	15,22%	100%
2004	0,009 bilhões	1,239 bilhões	2,985 bilhões	4,225 bilhões	6,017 bilhões	1,672 bilhões	11,931 bilhões
	0,07%	10,39%	25,03%	35,42%	50,44%	14,02%	100%
2005	0,007 bilhões	1,629 bilhões	2,510 bilhões	4,139 bilhões	6,388 bilhões	1,831 bilhões	12,374 bilhões
	0,06%	13,17%	20,29%	33,45%	51,63%	14,80%	100%
2006	0,008 bilhões	2,204 bilhões	2,514 bilhões	4,719 bilhões	6,610 bilhões	2,054 bilhões	13,397 bilhões
	0,06%	16,46%	18,77%	35,22%	49,34%	15,33%	100%
2007	0,008 bilhões	2,949 bilhões	2,546 bilhões	5,495 bilhões	7,712 bilhões	2,326 bilhões	15,549 bilhões
	0,05%	18,97%	16,38%	35,34%	49,60%	14,96%	100%
2008	0,006 bilhões	2,093 bilhões	3,124 bilhões	5,218 bilhões	7,356 bilhões	2,267 bilhões	14,854 bilhões
	0,04%	14,10%	21,03%	35,13%	49,53%	15,27%	100%
2009	0,002 bilhões	2,384 bilhões	2,572 bilhões	4,957 bilhões	8,644 bilhões	2,442 bilhões	16,049 bilhões
	0,01%	14,86%	16,03%	30,88%	53,86%	15,22%	100%
2010	0,002 bilhões	2,690 bilhões	3,047 bilhões	5,738 bilhões	9,970 bilhões	2,574 bilhões	18,289 bilhões
	0,01%	14,71%	16,66%	31,37%	54,51%	14,07%	100%
2011	0,003 bilhões	4,024 bilhões	3,085 bilhões	7,110 bilhões	9,757 bilhões	2,594 bilhões	19,470 bilhões
	0,01%	20,67%	15,85%	36,52%	50,11%	13,32%	100%

Fonte: Fundação SEADE, 2014





Mesmo considerando a crise econômica mundial iniciada em 2008, que afetou o ritmo de crescimento da economia brasileira em 2009, nota-se um significativo crescimento das atividades econômicas de Jundiaí nos últimos anos. A análise dos dados do Seade permite observar que desde 1999 houve um aumento do PIB da ordem de 394%, saltando de R\$ 4.799,24 para R\$ 23.712,62 em 2012. A variação do PIB municipal ao longo do período cresceu em média 13,17% ao ano, apresentando o maior pico de crescimento entre 2003 e 2004 (25,68%).

Ainda que o PIB municipal apresente um crescimento positivo de 394% no período de 1999 a 2012, a Fundação Seade registrou três momentos de decréscimo da participação do PIB de Jundiaí no PIB do Estado, quais sejam: 1999-2000, 2004-2005 e 2007-2008.

Tabela 2.22 — PIB e PIB per capita de Jundiaí

Ano	PIB (em milhões de R\$ correntes)	Variação (Em %)	PIB per Capita (em R\$ correntes)	Variação (Em %)	Participação no PIB do Estado (Em %)
1999	4.799,24	-	15.032,30		1,25
2000	5.050,82	5,23	15.634,52	4,00	1,19
2001	5.576,93	13,56	17.003,26	8,75	1,20
2002	6.587,43	18,13	19.793,96	16,41	1,29
2003	7.605,81	15,46	22.532,54	13,83	1,31
2004	9.559,09	25,68	27.938,47	24,00	1,48
2005	9.981,89	4,42	28.790,89	3,05	1,37
2006	11.313,75	13,34	32.216,67	11,90	1,41
2007	13.992,93	23,68	39.347,22	22,13	1,55
2008	15.168,17	8,40	42.111,00	7,02	1,51
2009	16.584,96	9,34	45.461,05	7,95	1,53
2010	20.126,14	21,35	54.437,65	19,74	1,61
2011	21.806,79	8,35	58.325,48	7,14	1,62
2012	23.712,62	8,74	62.715,55	7,53	1,68

Fonte: Fundação Seade, Informações dos Municípios Paulistas, 2013.

O crescimento do PIB *per capita* apresenta um crescimento menor no mesmo período, saltando de R\$ 15.032,30 em 1999 para R\$ 62.715,55 em 2012, o que representa um aumento de 317,2%. A média de crescimento ao ano foi de 11,8%, sendo que o maior pico, de 24%, também foi observado entre 2003 e 2004.

Com relação à renda domiciliar, entre os dados do IBGE, destacam-se as informações por município a respeito do rendimento nominal mensal das pessoas com mais de 10 anos de





idade. A partir destes dados é possível observar na **Tabela 2.22** que em Jundiaí em 2010 há grande concentração da população nas faixas até 3 salários mínimos (47,54%), dos quais 35,71% encontram-se na faixa de até 2 salários. Em 2000 as pessoas inseridas na faixa de até 3 salários mínimos de rendimento representavam 27,31% da população, sendo que 17,48% se encontravam na faixa de 1 a 2 salários. Houve, portanto, um crescimento significativo no número de pessoas nessas faixas de rendimento, com destaque para a faixa de 1 a 2 salários, que cresceu de 11,06% para 23,97% da população.

Tabela 2.23 — Jundiaí – SP — Pessoas de 10 anos ou mais de idade, por classes de rendimento nominal mensal (per capita)

Rendimento Nominal Mensal	2000		2010	
	nº de pessoas	% de pessoas	nº de pessoas	% de pessoas
Até 1/2 salário mínimo*	1.681	0,62%	7.149	2,20%
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	15.968	5,80%	31.021	9,54%
Mais de 1 a 2 salários mínimos	30.453	11,06%	77.953	23,97%
Mais de 2 a 3 salários mínimos	27.074	9,83%	38.481	11,83%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	34.680	12,60%	38.904	11,96%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	38.464	14%	29.314	9,02%
Mais de 10 a 20 salários mínimos	16.751	6,08%	10.917	3,36%
Mais de 20 salários mínimos	9.371	3,40%	5.305	1,63%
Sem rendimento**	100.848	36,63%	86.116	26,48%
Sem declaração	-	-	-	-
Total	275.290	100%	325.154	100%

* Valor do salário mínimo utilizado no Censo IBGE 2000 é R\$ 151,00 e no de 2010 é R\$ 510,00.

** A categoria “Sem rendimento” inclui as pessoas que recebiam somente em benefícios.

Fonte: IBGE, 2014.

Os percentuais das demais faixas acima de 3 salários mínimos apresentam queda, que se acentua nas faixas mais altas, indicando maior concentração de renda no município.

Quanto à parcela da população “sem rendimento”, embora tenha sido reduzida em 10% continua sendo bastante expressiva em 2010, correspondendo a 26,48% que, somados aos 47,54% das pessoas com até 3 salários mínimos, perfazem 74,02%. Portanto, quase três quartos das pessoas do município encontram-se na faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos. Ao se avaliar apenas a população que possui rendimento, em 2010 observa-se que a grande maioria da população apresenta rendimento de até 5 salários mínimos (80,95%).





Com relação ao rendimento do trabalho assalariado, a **Tabela 2.23** permite avaliar sua variação no período 2000 – 2013. Com base nos relatórios anuais do Ministério do Trabalho e Emprego, a Fundação Seade apresenta dados comparativos relativos ao rendimento médio nos vínculos empregatícios para cada tipo de atividade. Comparando o rendimento médio aferido com base no total de vínculos empregatícios em Jundiaí em 2000, 2010 e 2013, constata-se que houve um aumento de 171% no período, passando de R\$ 909,64 em 2000 para R\$ 2.463,05 em 2013. Ao serem avaliados os vínculos empregatícios por setor de atividade econômica, destacam-se a agropecuária e a construção civil, que apresentam aumentos no período de 299% e 213%, respectivamente, seguidos do setor industrial que chegou perto de 200%. O rendimento no setor de serviços foi o que menos cresceu, embora em termos absolutos apresente o segundo maior valor médio de rendimento, sendo superado apenas pelo setor industrial. Por outro lado, os setores da construção civil e agropecuária são os que apresentam as menores médias de rendimento.

Tabela 2.24. — Rendimento médio nos vínculos empregatícios – 2000, 2010 e 2013

Nominal Mensal (R\$)	2000	2010	2013
Rendimento Médio nos Vínculos Empregatícios na Agropecuária	299,32	861,41	1.195,64
Rendimento Médio nos Vínculos Empregatícios na Indústria	1.104,89	2.641,54	3.302,23
Rendimento Médio nos Vínculos Empregatícios na Construção Civil	608,30	1.393,79	1.901,94
Rendimento Médio nos Vínculos Empregatícios no Comércio	678,80	1.568,69	1.999,43
Rendimento Médio nos Vínculos Empregatícios nos Serviços	896,75	1.654,51	2.236,50
Rendimento Médio no Total de Vínculos Empregatícios	909,64	1.902,00	2.463,05

Fonte: Fundação Seade, 2014.

A **Tabela 2.25** mostra, a partir de dados da Relação Anual de Informações Sociais – RAIS, a significativa geração de emprego em Jundiaí entre os anos de 2004 e 2013, com a criação de 81.054 empregos formais, representando um aumento de 81%. Sobre esse dado a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia – SMDECT chama a atenção para o fato de que, segundo estimativas da Fundação Seade, no mesmo período a população do Município apresentou um crescimento absoluto de 40.215 mil habitantes, ou seja, metade do crescimento do emprego formal.

Na avaliação da SMDECT deve ser considerado o fato de que os dados da RAIS capturam não apenas os novos empregos formais, mas também o processo de formalização de empregos já existente, que avançou muito no período. Dessa forma, uma parte desses 81.054 novos empregos, estimada em 25%, referiu-se, na verdade, à formalização de empregos já





existentes. Além disso, ainda na avaliação da SMDECT, boa parte desses novos postos de trabalho foi ocupada por mão de obra regional.

Tabela 2.25 — Total de empresas e de empregos formais em 2004 e 2013 por setores (IBGE) de atividade econômica

		Indústria	Serviços	Comércio	Agropecuária	Total
Total empresas RAIS positiva	2004	1.064	2.722	3.248	139	7.173
	2013	1.376	4.050	3.759	157	9.342
Empregos formais 2004	Total	35.245	38.328	26.032	511	100.116
	% no total	35,20	38,29	26	0,51	100
Empregos formais 2013	Total	58.738	82.689	39.179	564	181.170
	% no total	32,42	45,64	21,63	0,31	100
Variação % do emprego 2004/2013		66,65	115,74	50,50	10,34	81%

Fonte: MTE/RAIS 2014

Organização: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia de Jundiaí

O setor em que mais cresceu o número de empresas e de empregos formais foi o de serviços, que responde por 45,64% dos empregos formais em 2013 e apresentou um aumento de 115,74% em relação a 2004, seguido pelo setor industrial, que diminuiu sua participação no total de empregos passando a responder por 32,42%, mas contou com o expressivo aumento de 66,65% no período.

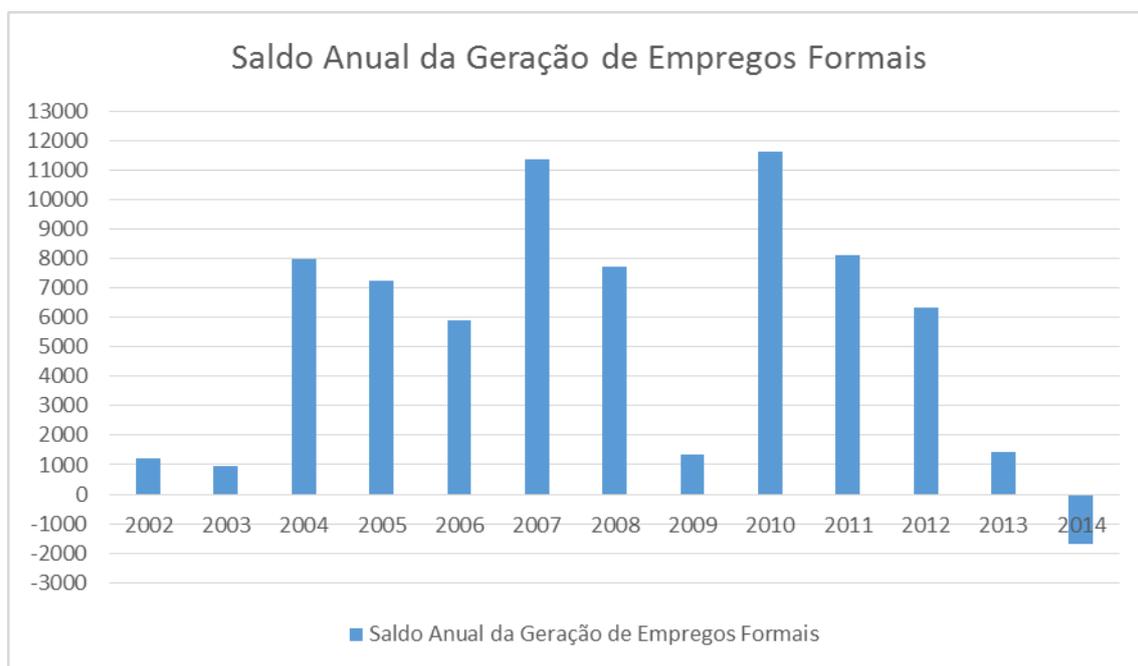
Entretanto, segundo dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – CAGED, a partir de 2010 os saldos de emprego vêm apresentando tendência de queda⁸, chegando a saldo negativo de 1.680 em 2014, o que conduz a previsões pessimistas da SMDECT no sentido de que o crescimento do PIB e do emprego no município acima das médias estadual e nacional pode não se repetir.

⁸ Foram 11.604 empregos gerados em 2010; 8.106 em 2011; 6.329 em 2012; 1.442 em 2013 e saldo negativo de 1.680 em 2014.





Gráfico 2.2 – Saldo de empregos formais 2002-2014



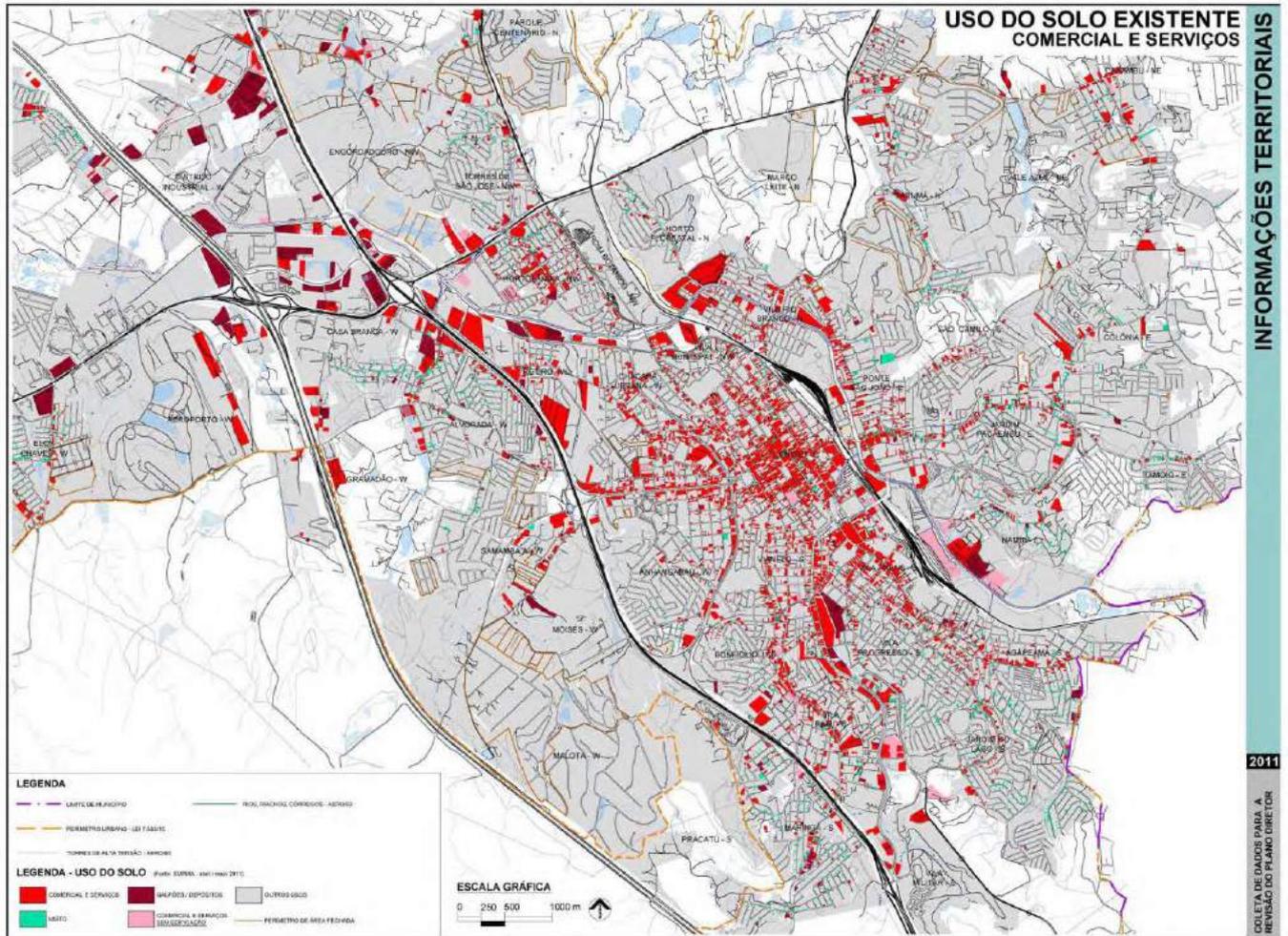
Fonte: Ministério do Trabalho e do Emprego/ Cadastro Geral de Empregados e Desempregados, 2014.

Quanto às empresas localizadas no município, os mapas apresentados a seguir, ilustram a distribuição destas empresas no território. Em uma análise geral, é possível verificar que as empresas dos setores de comércio e serviços se encontram especialmente espalhadas pelo município, com uma concentração maior na área compreendida entre o Centro e a rodovia Anhanguera, e grandes estabelecimentos localizados às margens das rodovias. Também as empresas do setor industrial estão espalhadas por todo o território do município, mas têm a maioria de suas grandes plantas localizadas no Distrito Industrial entre as rodovias Anhanguera e Bandeirantes e às margens da rodovia D. Gabriel Paulino Bueno Couto.





Mapa 2.6 – Uso Comercial e Serviços

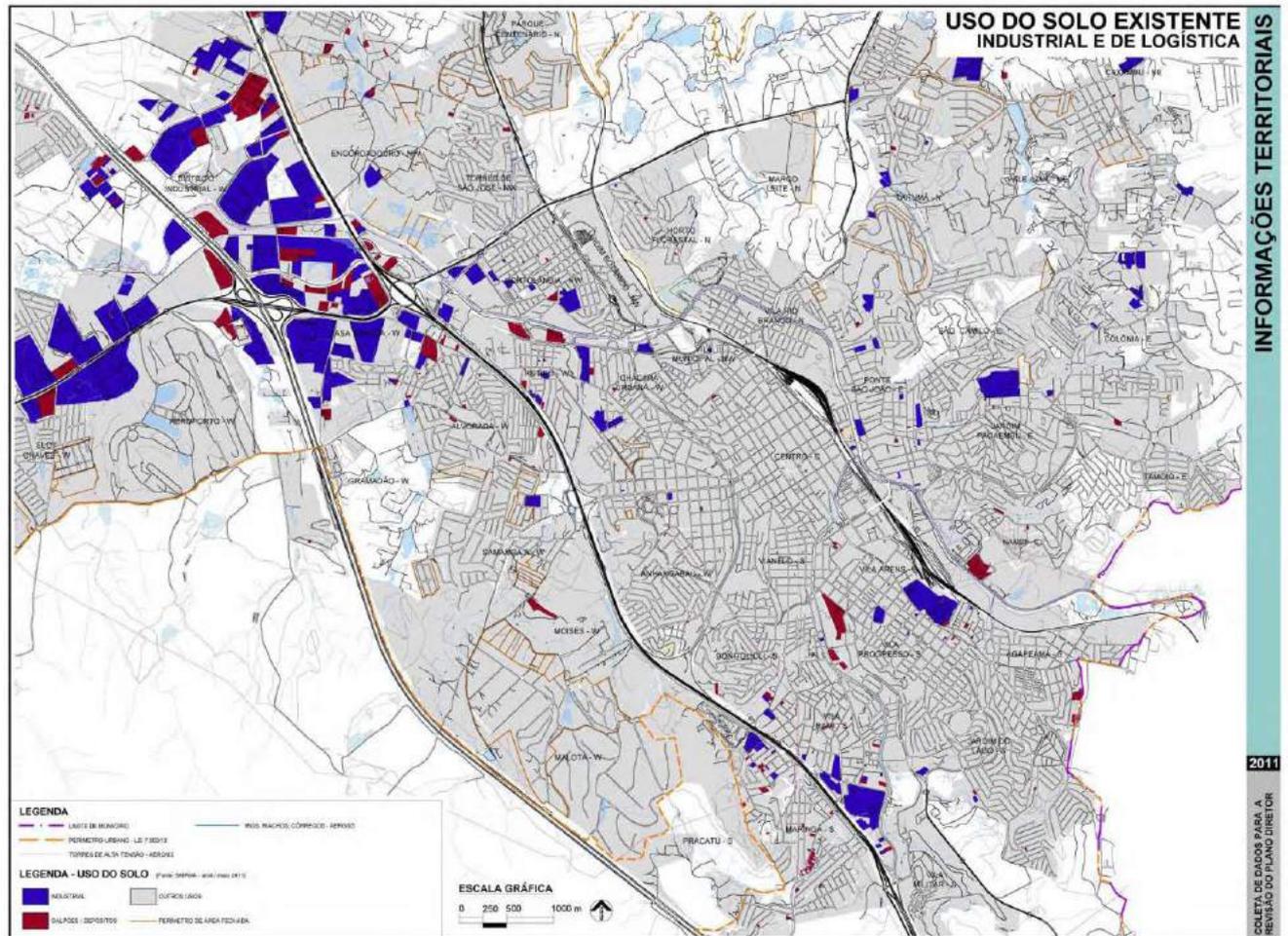


Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, 2011.





Mapa 2.7 – Uso Industrial



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, 2011.

2.5 Vulnerabilidade e Segregação Social

2.5.1- Indicadores de Condições de Vida

No que diz respeito aos indicadores que medem as condições de vida da população, como IDH, índice de Gini e renda *per capita*, os dados de Jundiaí apresentados na **Tabela 2.26** apontam que o município apresenta uma situação privilegiada comparada à média do estado de São Paulo.





Tabela 2.26 — Indicadores de desenvolvimento humano, desigualdade e renda

		1991	2000	2010
Índice de Desenvolvimento Humano – IDH	Estado de São Paulo	0,578	0,702	0,783
	Jundiaí	0,602	0,744	0,822
Renda média <i>per capita</i> (em reais de 2000)	Estado de São Paulo	746,22	882,40	1.084,46
	Jundiaí	799,36	1.089,92	1.431,55
Proporção de pobres (%)	Estado de São Paulo	11,05	9,74	4,66
	Jundiaí	6,22	4,90	1,87
Índice de Gini	Estado de São Paulo	0,55	0,58	0,56
	Jundiaí	0,49	0,53	0,53

Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano PNUD, IPEA, FJP, 2013

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) foi desenvolvido pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), em conjunto com a Fundação João Pinheiro (FJP) e o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), a partir do IDH Global⁹, para medir o nível de desenvolvimento humano através de indicadores de educação, longevidade e renda. Seus dados são atualizados pelo Censo Demográfico do IBGE, e a classificação se dá em cinco faixas de desenvolvimento humano: IDHM entre 0 e 0,499 — Muito Baixo; IDHM entre 0,500 e 0,599 — Baixo; IDHM entre 0,600 e 0,699 — Médio; IDHM entre 0,700 e 0,799 — Alto e IDHM entre 0,800 e 1 — Muito Alto Desenvolvimento Humano.

Segundo o Atlas de Desenvolvimento Humano, no período 1991-2010 o IDHM de Jundiaí passou de 0,602 para 0,822, o que implica em uma taxa de crescimento de 36,54%, percentual muito próximo do apresentado pelo Estado de São Paulo, cujo IDH passou de 0,578 para 0,783 no mesmo período, o que representa um crescimento de 35,46%. A dimensão que mais contribuiu para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,866, seguida de Renda, com índice de 0,834, e de Educação, com índice de 0,768. No entanto, a dimensão cujo índice mais cresceu em termos absolutos foi Educação (com crescimento de 0,378), seguida por Longevidade e por Renda.

⁹ Índice desenvolvido em 1990 por Mahbub ul Haq com a colaboração do economista indiano Amartya Sen, e vem sendo usado desde 1991 pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) no seu relatório anual.





Tabela 2.27 - Variáveis do Índice de Desenvolvimento Humano de Jundiaí – 1991, 2000 e 2010

Ano	IDHM	Renda	Longevidade	Educação
1991	0,662	0,740	0,756	0,390
2000	0,744	0,790	0,822	0,633
2010	0,822	0,834	0,866	0,768

Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano PNUD, IPEA

De acordo com a classificação do PNUD, o município está entre as regiões consideradas de “muito alto” desenvolvimento humano (IDHM entre 0,800 e 1). Em relação aos 5.565 municípios do Brasil, Jundiaí ocupa a 11ª posição e, entre os 645 municípios do Estado de São Paulo ocupa a 4ª posição.

Quanto à renda *per capita*, os dados mostram que o incremento apresentado pelo município supera o que foi verificado para o Estado: a renda *per capita* média de Jundiaí cresceu 79,09% nas últimas duas décadas, enquanto a de São Paulo de São Paulo cresceu 45,33%. Nos três momentos a renda *per capita* de Jundiaí esteve sempre acima da renda do Estado, chegando em 2010 com um valor 32% superior ao apresentado pelo Estado.

A pobreza, que é medida pela proporção de pessoas com renda domiciliar *per capita* inferior a R\$ 140,00 a preços de agosto de 2010, diminuiu 70%, passando de 6,22% em 1991 para 1,87% em 2010, enquanto que no Estado o percentual de queda é um pouco menor (67%). Entretanto, embora esses indicadores tenham apresentado variações positivas no município, a desigualdade cresceu, pois o índice de Gini passou de 0,49 em 1991 para 0,53 em 2010, situação que se assemelha à do Estado, onde a concentração de renda também apresentou ligeiro aumento no período.

No que diz respeito à escolaridade¹⁰, também é possível perceber uma significativa melhoria dos indicadores que compõem a dimensão entre 1991 e 2010¹¹. Chama a atenção na Tabela 2.28 o percentual de 97,44% de crianças de 5 a 6 anos frequentando a escola, bem

¹⁰ Na metodologia adotada para cálculo do IDHM de 1991 e 2000 a educação era medida por dois indicadores com pesos diferentes: taxa de alfabetização de pessoas acima de 15 anos de idade e a taxa bruta de frequência à escola. A nova metodologia compõe cinco indicadores: escolaridade da população adulta, medida pelo percentual de pessoas de 18 anos ou mais de idade com ensino fundamental completo; média aritmética do percentual de crianças entre 5 e 6 anos frequentando a escola, do percentual de jovens entre 11 e 13 anos frequentando os anos finais do ensino fundamental (6º a 9º ano), do percentual de jovens entre 15 e 17 anos com ensino fundamental completo e do percentual de jovens entre 18 e 20 anos com ensino médio completo.

¹¹ Para fazer comparações e análises das décadas passadas, o Atlas Brasil traz, além dos dados de 2010, os dados de 2000 e 1991 recalculados de acordo com os ajustes metodológicos





como os percentuais relacionados ao ensino fundamental. Quanto aos percentuais menores apresentados na faixa de 18 anos ou mais, é importante destacar que esses indicadores de escolaridade da população adulta, (população de 18 anos ou mais com o ensino fundamental e médio completo), carregam uma grande inércia, em função do peso das gerações mais antigas, de menor escolaridade.

Tabela 2.28 - Indicadores de Educação em Jundiaí

	1991	2000	2010
% de 18 anos ou mais com ensino fundamental completo	36,37	51,38	67,38
% de 5 a 6 anos frequentando a escola	42,65	86,62	97,44
% de 11 a 13 anos frequentando os anos finais do ensino fundamental	61,65	85,26	88,87
% de 15 a 17 anos com ensino fundamental completo	36,04	66,72	78,38
% de 18 a 20 anos com ensino médio completo	21,10	42,60	63,26

Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano PNUD, IPEA, FJP, 2013.

2.5.2 Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS

A vulnerabilidade social expressa o risco de uma família cair numa situação de pobreza absoluta ou relativa, ou então de manter-se indefinidamente nela. Segundo Cunha (2004), ela mede “a fragilidade ou falta de proteção ante as mudanças originadas em seu entorno, o desamparo institucional dos cidadãos pelo Estado; a debilidade interna de indivíduos ou famílias para realizar as mudanças necessárias a fim de aproveitar o conjunto de oportunidades que se apresenta; a insegurança permanente que paralisa, incapacita e desmotiva no sentido de pensar estratégias e realizar ações com o objetivo de lograr melhores condições de vida”.

Elaborado pela Fundação Seade para todos os municípios do estado, o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) é amplamente utilizado no planejamento de políticas públicas locais. Conforme estabelece o IPVS, a vulnerabilidade à pobreza não se limita em considerar a privação de renda, central nas medições baseadas em linhas de pobreza, mas também a composição familiar, as condições de saúde e o acesso aos serviços médicos, o acesso e a





qualidade do sistema educacional, a possibilidade de obter trabalho com qualidade e remuneração adequadas, a existência de garantias legais e políticas, etc.

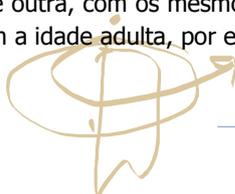
O IPVS 2010 aprofunda o diagnóstico realizado pela edição de 2000, ao incorporar a renda domiciliar per capita como um componente do indicador, a situação de aglomerado subnormal (favela) do setor censitário e sua localização: urbana ou rural. Assim, é possível identificar com maior precisão do que a versão anterior parcelas de territórios dos municípios mais desenvolvidos do Estado que abrigam segmentos populacionais expostos a diferentes graus de vulnerabilidade social.

O Índice Paulista de Vulnerabilidade Social classifica os setores censitários do município em sete categorias de acordo com a presença maior ou menor de famílias nas distintas classificações de vulnerabilidade: Grupo 1 – baixíssima vulnerabilidade, Grupo 2 - vulnerabilidade muito baixa, Grupo 3 - vulnerabilidade baixa, Grupo 4 – vulnerabilidade média/setores urbanos, Grupo 5 - vulnerabilidade alta/setores urbanos, Grupo 6 – vulnerabilidade muito alta/aglomerados subnormais e Grupo 7 – vulnerabilidade alta/setores rurais vulnerabilidade (ver mapa de Jundiaí, a seguir). Essa classificação deriva da combinação entre aspectos socioeconômicos e demográficos, definidos a partir de um conjunto de oito variáveis relacionadas à renda, idade, sexo e escolaridade do responsável pelo domicílio, além do número pessoas e de crianças que o ocupam¹².

PVS Jundiaí

A partir dos dados do censo 2010 Jundiaí possuía nessa data 366.118 habitantes. A análise das condições de vida de seus habitantes mostra que a renda domiciliar média era de R\$3.494, sendo que em 7,7% dos domicílios não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Em relação aos indicadores demográficos, a idade média dos chefes de domicílios era de 48 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 12,4% do total. Dentre as mulheres responsáveis pelo domicílio 12,9% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 7,2% do total da população.

¹² Segundo a SEADE, os setores censitários que concentram parcelas expressivas de chefes de família com baixa renda e/ou pouca escolaridade podem ser associados a condições vulneráveis à pobreza. Enquanto uma família jovem, com crianças pequenas e com baixos ativos cognitivos e econômicos tende a estar mais exposta a riscos sociais do que outra, com os mesmos recursos, mas numa fase posterior do ciclo de vida, quando seus filhos já atingiram a idade adulta, por exemplo.





Os sete grupos do IPVS resumem as situações de maior ou menor vulnerabilidade às quais a população se encontra exposta (Gráfico), a partir de um gradiente das condições socioeconômicas e do perfil demográfico (Tabela). As características desses grupos, no município de Jundiaí, são apresentadas a seguir.

O Grupo 1 (baixíssima vulnerabilidade): 42.418 pessoas (11,6% do total). No espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio dos domicílios era de R\$6.609 e em 2,3% deles a renda não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Com relação aos indicadores demográficos, a idade média dos responsáveis pelos domicílios era de 45 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 13,1%. Dentre as mulheres chefes de domicílios 16,4% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 7,5% do total da população desse grupo.

O Grupo 2 (vulnerabilidade muito baixa): 220.279 pessoas (60,2% do total). No espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio dos domicílios era de R\$3.415 e em 5,5% deles a renda não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Com relação aos indicadores demográficos, a idade média dos responsáveis pelos domicílios era de 51 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 8,9%. Dentre as mulheres chefes de domicílios 8,0% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 6,0% do total da população desse grupo.

O Grupo 3 (vulnerabilidade baixa): 64.987 pessoas (17,8% do total). No espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio dos domicílios era de R\$2.453 e em 10,5% deles a renda não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Com relação aos indicadores demográficos, a idade média dos responsáveis pelos domicílios era de 42 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 21,0%. Dentre as mulheres chefes de domicílios 22,1% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 9,2% do total da população desse grupo.

O Grupo 4 (vulnerabilidade média - setores urbanos): 15.333 pessoas (4,2% do total). No espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio dos domicílios era de R\$1.829 e em 19,7% deles a renda não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Com relação aos indicadores demográficos, a idade média dos responsáveis pelos domicílios era de 46 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 12,7%. Dentre as mulheres chefes





de domicílios 10,8% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 9,1% do total da população desse grupo.

O Grupo 5 (vulnerabilidade alta - setores urbanos): 6.037 pessoas (1,6% do total). No espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio dos domicílios era de R\$1.627 e em 22,1% deles a renda não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Com relação aos indicadores demográficos, a idade média dos responsáveis pelos domicílios era de 44 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 19,1%. Dentre as mulheres chefes de domicílios 19,9% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 9,0% do total da população desse grupo.

O Grupo 6 (vulnerabilidade muito alta - aglomerados subnormais): 17.064 pessoas (4,7% do total). No espaço ocupado por esses setores censitários, o rendimento nominal médio dos domicílios era de R\$1.315 e em 30,7% deles a renda não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Com relação aos indicadores demográficos, a idade média dos responsáveis pelos domicílios era de 40 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 24,8%. Dentre as mulheres chefes de domicílios 25,0% tinham até 30 anos, e a parcela de crianças com menos de seis anos equivalia a 11,5% do total da população desse grupo.

O quadro da vulnerabilidade social em Jundiaí foi sintetizado pela Fundação SEADE na seguinte tabela, onde podem ser visualizados os indicadores trabalhados nesta composição:

Tabela 2.29 — Indicadores que compõem o IPVS em Jundiaí

Indicadores	Total	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social						
		1 - Baixíssima	2 - Muito baixa	3 - Baixa	4 - Média urbano	5 - Alta urbano	6 - Muito alta aglomerados subnormais	7 - Altar ural
População (nº abs.)	366.118	42.418	220.279	64.987	15.333	6.037	17.064	-
População (%)	100,0	11,6	60,2	17,8	4,2	1,6	4,7	-
Domicílios particulares	117.148	14.954	71.747	19.871	4.251	1.707	4.618	-
Domicílios particulares permanentes	117.058	14.951	71.718	19.865	4.248	1.706	4.570	-
Número médio de pessoas por domicílio	3,1	2,8	3,1	3,3	3,6	3,5	3,7	-
Renda domiciliar nominal média (em reais de agosto de 2010)	3.494	6.609	3.415	2.453	1.829	1.627	1.315	-





Renda domiciliar per capita (em reais de agosto de 2010)	1.120	2.331	1.115	751	507	460	356	-
Domicílios com renda per capita de até um quarto do salário mínimo (%)	1,4	0,4	0,8	1,8	4,1	6,2	8,0	-
Domicílios com renda per capita de até meio salário mínimo (%)	7,7	2,3	5,5	10,5	19,7	22,1	30,7	-
Renda média das mulheres responsáveis pelo domicílio (em reais de agosto de 2010)	1.241	2.452	1.273	756	595	498	430	-
Mulheres responsáveis com menos de 30 anos (%)	12,9	16,4	8,0	22,1	10,8	19,9	25,0	-
Responsáveis com menos de 30 anos (%)	12,4	13,1	8,9	21,0	12,7	19,1	24,8	-
Responsáveis pelo domicílio alfabetizados (%)	96,7	98,9	97,6	96,4	89,1	89,5	85,5	-
Idade média do responsável pelo domicílio (em anos)	48	45	51	42	46	44	40	-
Crianças com menos de 6 anos no total de residentes (%)	7,2	7,5	6,0	9,2	9,1	9,0	11,5	-

Fonte: IBGE. Censo Demográfico; Fundação Seade.

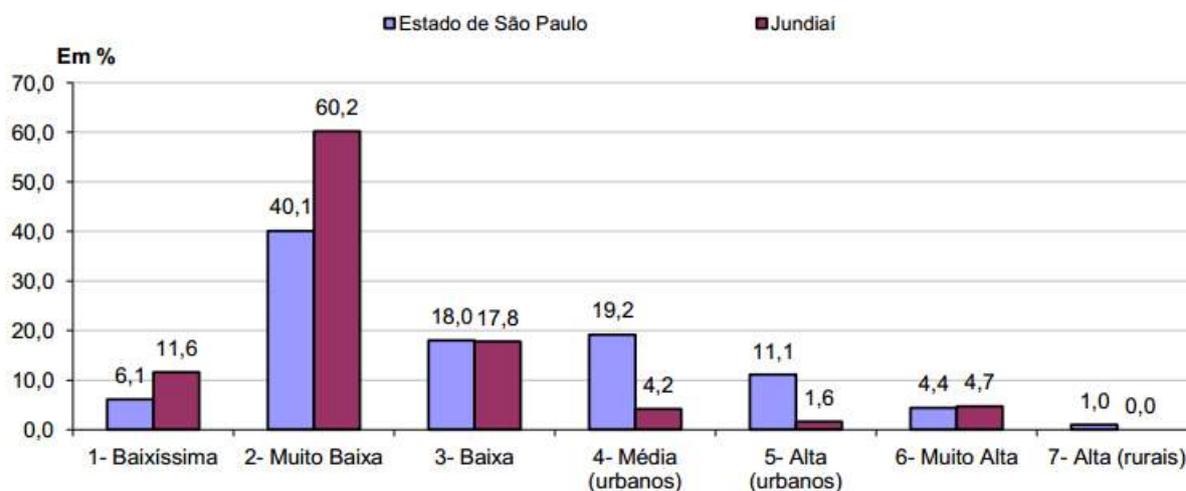
Nota: Foram excluídos os setores censitários com menos de 50 domicílios particulares permanentes.

Como se vê, Jundiaí apresenta baixos números de vulnerabilidade 4, 5, 6 e 7, que perfazem 22,5% do total da população do município. Se comparada com o estado de São Paulo, a realidade de Jundiaí é bem melhor, principalmente em relação aos níveis 6 e 7 (muito alto e alta rurais), no qual o índice estadual supera em mais de 5,4% os números de Jundiaí. Localizadas no Grupo 2 (muita baixa) Jundiaí apresenta percentual superior ao estadual em 12,1%, enquanto no Grupo 3 (baixa) o índice supera em 4,5%. O índice de alfabetização da população de Jundiaí é bastante alto, variando entre 93,2% e 98,8%.





Gráfico 2.3 — Distribuição da População, segundo Grupos do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS 2010 - Estado de São Paulo e Município de Jundiaí



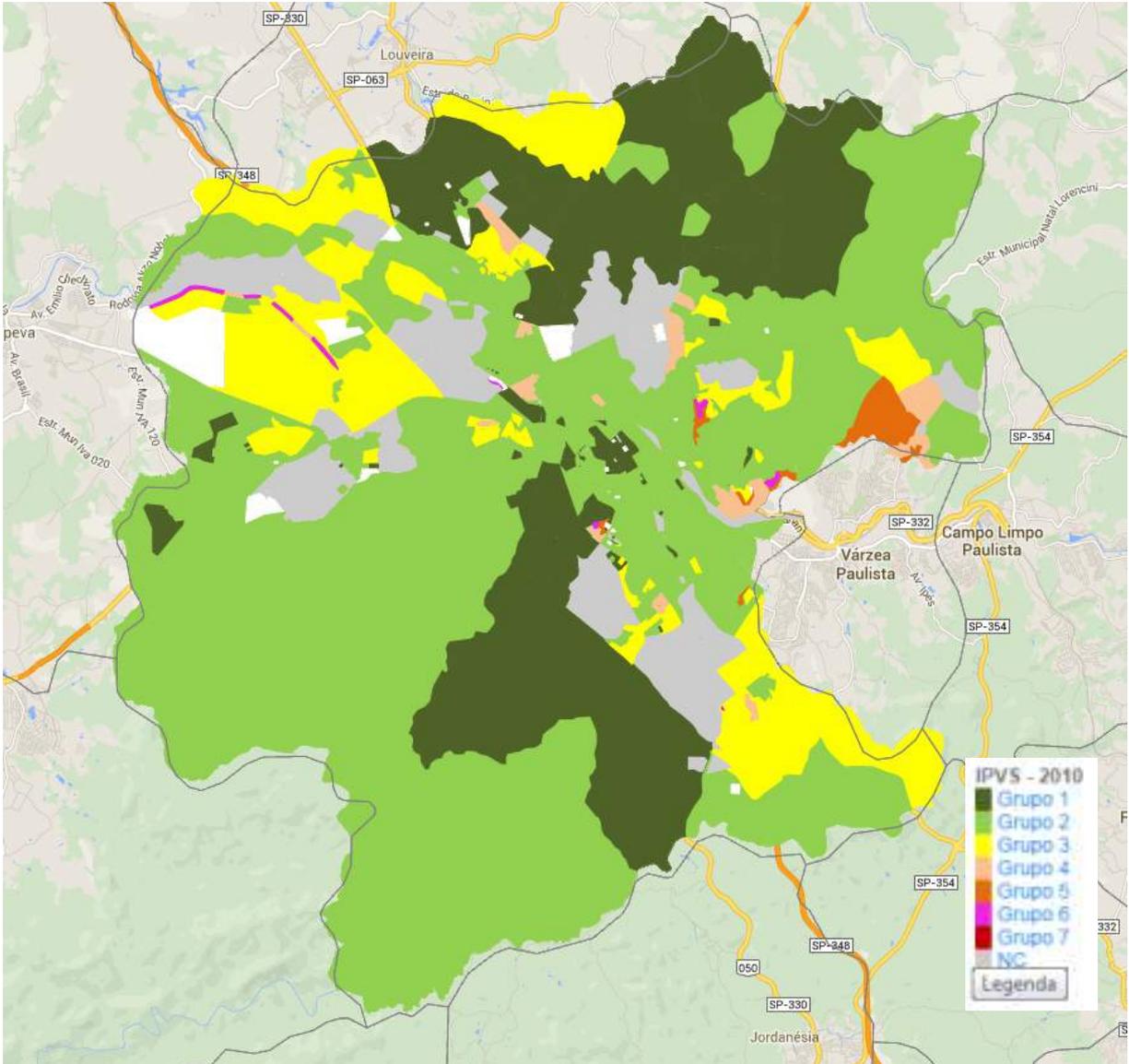
Fonte: IPVS, Fundação SEADE, 2010

Além disso, a Fundação SEADE também apresenta o mapa do município onde estão espacializados os vários grupos de vulnerabilidade social. Com baixíssima, muito baixa e baixa vulnerabilidade está a grande porção do território, conforme podemos visualizar no mapa abaixo. É possível identificar, também que os Grupo 5 e 6 se apresentam nas proximidades dos bairros Tamoio, Nambi, São Camilo, Fazenda Grande, Nova Odessa e Novo Horizonte.





Mapa 2.8 – Mapa de Vulnerabilidade Social (IPVS) do município de Jundiaí - 2010



Fonte: Fundação SEADE – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social 2010

Índice Paulista de Responsabilidade Social - IPRS

O Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS) é um indicador semelhante ao Índice de Desenvolvimento Humano, elaborado a partir de dados fornecidos pelos municípios, considerando indicadores de resultados, esforços e participação social, especialmente nas áreas da saúde, educação, renda, finanças públicas e desenvolvimento urbano. Diferentemente do IDH, que utiliza dados dos Censos Demográficos IBGE, o IPRS elaborado pela Fundação SEADE considera três variáveis: riqueza municipal, longevidade e escolaridade.





Para a construção do IPRS buscou-se um indicador que preservasse as três dimensões componentes do IDH – renda, escolaridade e longevidade –, mas com certas especificidades. A primeira, e mais importante, consistiu na elaboração de uma tipologia de municípios que permitisse identificar, simultaneamente, o padrão de desenvolvimento nas três dimensões consideradas: renda, escolaridade e longevidade. Esse tipo de indicador, apesar de não ser passível de ordenação, permite maior detalhamento das condições de vida existentes no município, fundamental para o desenho de políticas públicas específicas. Em segundo lugar, incluíram-se, na medida do possível, variáveis capazes de apreender mudanças nas condições de vida do município em períodos mais curtos que os dez anos que separam os censos demográficos, fonte de informações do IDH municipal. E, em terceiro, foram adotados como base de informações, prioritariamente, os registros administrativos que satisfizessem as condições de qualidade, periodicidade e cobertura, necessárias à produção de um indicador passível de atualização nos anos entre os censos demográficos e com a cobertura de todos os municípios do Estado. Assim, apesar de representarem as mesmas dimensões, as variáveis escolhidas para compor o IPRS são distintas daquelas empregadas no cálculo do IDH.

Nesse sentido o IPRS foi composto por quatro conjuntos de indicadores: três setoriais, que mensuram as condições atuais do município em termos de renda, escolaridade e longevidade – permitindo, nesse caso, o ordenamento dos 645 municípios do Estado segundo cada uma dessas dimensões; e uma tipologia constituída de cinco grupos, denominada grupos do IPRS, resumindo a situação municipal segundo os três eixos considerados.

Em cada uma das três dimensões do IPRS, foram criados indicadores sintéticos que permitem hierarquizar os municípios paulistas conforme seus níveis de riqueza, longevidade e escolaridade. Esses indicadores são expressos em escala de 0 a 100 e constituem uma combinação linear das variáveis selecionadas para compor cada dimensão. A estrutura de ponderação foi obtida de acordo com um modelo de análise fatorial, em que se estuda a estrutura de interdependência entre diversas variáveis. O Quadro 2.1 sintetiza as variáveis consideradas em cada uma das dimensões do IPRS e a estrutura de ponderação obtida.





Quadro 2.1 – Síntese das variáveis selecionadas e estrutura de pesos adotada segundo dimensões do IPRS

Dimensões	Componentes	Contribuição para indicador sintético
Riqueza Municipal	Consumo residencial de energia elétrica	25%
	Consumo de energia elétrica na agricultura, comércio e serviços	25%
	Remuneração média dos empregados com carteira assinada e do setor público	25%
	Valor Adicionado Fiscal <i>per capita</i>	25%
Longevidade	Mortalidade perinatal	30%
	Mortalidade infantil	30%
	Mortalidade de pessoas de 15 a 39 anos	20%
	Mortalidade de pessoas de 60 a 69 anos	20%
Escolaridade	Média da proporção de alunos da rede pública que atingiram o nível adequado nas provas de português e matemática (5º ano ensino fundamental)	31%
	Média da proporção de alunos da rede pública que atingiram o nível adequado nas provas de português e matemática (9º ano ensino fundamental)	31%
	Taxa de atendimento escolar na faixa de 4 a 5 anos	19%
	Taxa de distorção idade-série no ensino médio	19%

Fonte: Fundação SEADE. Índice Paulista de Responsabilidade Social – IPRS

Além de sintetizar a situação de cada município no que diz respeito a essas três dimensões – riqueza, escolaridade e longevidade –, a combinação dos indicadores propicia uma tipologia que classifica os 645 municípios do Estado de São Paulo em cinco grupos com características similares de riqueza municipal, longevidade e escolaridade. A construção dos grupos baseou-se em técnicas de estatística multivariada que, a partir da identificação de cinco grupos de municípios com padrões similares em termos de condições de vida, permitiu sua definição operacional. Para tanto, os três indicadores sintéticos setoriais foram transformados em escalas discretas, formadas pelas categorias baixa, média e alta (no caso do indicador de riqueza municipal definiram-se apenas as categorias baixa e alta), a partir das quais foram constituídos os cinco grupos de municípios. O **Quadro 2.2** apresenta os critérios de formação de cada um desses grupos:





Quadro 2.2 - Critérios adotados para a formação dos grupos de municípios

Grupos	Categorias
Grupo 1	Alta riqueza, alta longevidade e média escolaridade
	Alta riqueza, alta longevidade e alta escolaridade
	Alta riqueza, média longevidade e média escolaridade
	Alta riqueza, média longevidade e alta escolaridade
Grupo 2	Alta riqueza, baixa longevidade e baixa escolaridade
	Alta riqueza, baixa longevidade e média escolaridade
	Alta riqueza, baixa longevidade e alta escolaridade
	Alta riqueza, média longevidade e baixa escolaridade
Grupo 3	Baixa riqueza, alta longevidade e alta escolaridade
	Baixa riqueza, alta longevidade e média escolaridade
	Baixa riqueza, média longevidade e alta escolaridade
	Baixa riqueza, média longevidade e média escolaridade
Grupo 4	Baixa riqueza, baixa longevidade e média escolaridade
	Baixa riqueza, baixa longevidade e alta escolaridade
	Baixa riqueza, média longevidade e baixa escolaridade
	Baixa riqueza, alta longevidade e baixa escolaridade
Grupo 5	Baixa riqueza, baixa longevidade e baixa escolaridade

Fonte: Fundação SEADE. Índice Paulista de Responsabilidade Social – IPRS.

O IPRS, diferentemente de indicadores baseados em critérios normativos, é um indicador relativo, isto é, seus parâmetros norteadores são definidos a partir dos próprios dados que lhe dão origem. Em outras palavras, as categorias – baixa, média e alta– que caracterizam os grupos de municípios são estabelecidas segundo a realidade dos 645 municípios no ano em análise. Por exemplo, para um município ser classificado como de alta escolaridade em 2008, a configuração dos componentes do indicador sintético de escolaridade minimamente desejável era representada pelo score igual ou superior a 46. Assim, todos os municípios que obtivessem no mínimo esse score seriam considerados de alta escolaridade. Em 2010, a distribuição dos municípios mostrou que, para serem considerados de alta escolaridade, teriam que atingir o score igual ou superior a 54, e não mais 46. Esse novo valor indica que o cenário considerado bom em 2008 já havia sido superado por muitas localidades em 2010, e as que se destacam em escolaridade já se distanciaram em muito dos níveis anteriores. A tabela abaixo apresenta os parâmetros adotados em 2008 e 2010.





Tabela 2.30 - Parâmetros para a classificação dos municípios, por dimensões do IPRS, segundo categorias Estado de São Paulo – 2008-2010

Categorias	Anos	Dimensões do IPRS		
		Riqueza Municipal	Longevidade	Escolaridade
Baixa	2008	Até 36	Até 64	Até 40
	2010	Até 39	Até 65	Até 49
Média	2008	-	65 a 67	41 45
	2010	-	66 a 68	50 a 53
Alta	2008	37 e mais	68 e mais	46 e mais
	2010	40e mais	69 e mais	54 mais

Fonte: Fundação SEADE. Índice Paulista de Responsabilidade Social – IPRS

IPRS de Jundiaí

Nas edições de 2008 e 2010 do IPRS, Jundiaí classificou-se no **Grupo I**, que engloba os municípios com bons indicadores de riqueza, longevidade e escolaridade. O Grupo reúne municípios com elevado nível de riqueza e bons indicadores sociais. A maioria deles localiza-se ao longo dos principais eixos rodoviários do Estado (rodovias Anhangüera e Presidente Dutra), que se interceptam no município de São Paulo. Em 2010, os 78 municípios que compunham o grupo abrigavam 9,8 milhões de pessoas, ou aproximadamente 23,9% da população estadual, tornando-o o segundo maior grupo em população. Cinco, dos dez maiores municípios paulistas, faziam parte dele: Santo André, São Bernardo do Campo, São José dos Campos, Sorocaba e Santos. Dos 78 municípios deste grupo, 32 localizam-se na Região Administrativa de Campinas. A tabela abaixo apresenta os indicadores de Jundiaí em 2008 e 2010, bem como sua posição no estado de São Paulo.

Tabela 2.31 – Indicadores do IPRS de Jundiaí 2008 – 2010

Variável	Ano	Indicador do estado de São Paulo	Indicador de Jundiaí	Posição no Estado
Riqueza Municipal	2008	42	46	21 ^a
	2010	45	49	18 ^a
Longevidade	2008	68	72	121 ^a
	2010	69	73	10 ^a
Escolaridade	2008	40	50	125 ^a
	2010	48	56	189 ^a

Fonte: Fundação SEADE. Índice Paulista de Responsabilidade Social – IPRS





2.6. Evolução Urbana de Jundiaí

A evolução urbana constitui o curso real das transformações da cidade, que podem ser positivas ou negativas em termos de qualidade de vida e das condições do “habitat” urbano. Nesse processo de transformações três dinâmicas se combinam ao longo do tempo: o crescimento populacional, a expansão territorial e o desenvolvimento socioeconômico; a situação ideal, em tese, é de uma evolução urbana onde essas três dinâmicas se apresentem de forma harmônica.

Os desequilíbrios entre as três dinâmicas acarretam sérios problemas urbanos no que se refere às condições de habitação. Assim, por exemplo, um período de crescimento populacional sem a respectiva expansão territorial (horizontal e ou vertical) resulta em agravamento do déficit habitacional. Por outro lado, a evolução urbana inversa – um período de grande expansão com menor crescimento populacional – resulta em fragmentação e dispersão do tecido urbano e em ociosidade de lotes.

O poder público deve apresentar além das perspectivas de desenvolvimento econômico, a previsão de crescimento populacional futuro, calculado a partir das taxas anuais de crescimento geométrico (TGCA) da população, como justificativa para a promoção e a indução à expansão urbana, uma vez que o crescimento urbano sem desenvolvimento compatível traz problemas sociais de grande monta como desemprego, miséria urbana e sub-habitação. Este desequilíbrio ocorre mais nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas com o surgimento de “cidades dormitório” – que não é o caso do município de Jundiaí.

O processo de desenvolvimento econômico de Jundiaí tem como principal elemento indutor sua localização estratégica, inicialmente em função da ferrovia e posteriormente em decorrência das rodovias Anhanguera e Bandeirantes, determinando a expansão da urbanização a partir do centro para os vetores Sudeste e Noroeste, acompanhando a princípio o sistema de circulação ferroviário e posteriormente o rodoviário (Pimenta, 2012).

A primeira indústria de Jundiaí se instalou sete anos após a inauguração da Linha Férrea, no bairro Vila Arens (ao lado do Centro), localizado no entroncamento das ferrovias Santos-Jundiaí, Sorocabana e Cia Paulista, além de ser o local onde o rio Guapeva desemboca no rio Jundiaí, oferecendo terrenos planos e com abundância de água, fatores altamente atrativos para a instalação de indústrias.

A cidade cresceu margeando as linhas férreas até o início do século 20, com os bairros do Centro, Vila Arens e Anhangabaú consolidando-se como bairros de população de renda mais





alta, e, do outro lado, bairros nas imediações da Ponte São João e Jardim Pacaembu, onde se concentrava a população de poder aquisitivo mais baixo.

A primeira transposição da linha férrea para veículos, Viaduto São João Batista em 1950, estimulou o crescimento da ocupação da região Leste, uma vez que permitia o acesso daquela região ao Centro da cidade. A ferrovia direcionou o crescimento urbano de Jundiaí, e seu traçado foi acompanhado por grandes avenidas da cidade, ou mesmo substituído por elas, como é o caso da Av. Luiz Latorre, que foi implantada no traçado da Estrada de Ferro Sorocabana, constituindo-se hoje em importante ligação entre a cidade e a rodovia Anhanguera (Fanelli, 2014).

Entre as décadas de 1940 e 1960 o desenvolvimento no estado de São Paulo foi marcado pela atratividade das rodovias federais e estaduais. A facilidade de escoamento da produção originou uma concentração de estabelecimentos industriais ao longo destas rodovias, integrando municípios, até então isolados, à malha contínua constituída inicialmente em torno da cidade de São Paulo.

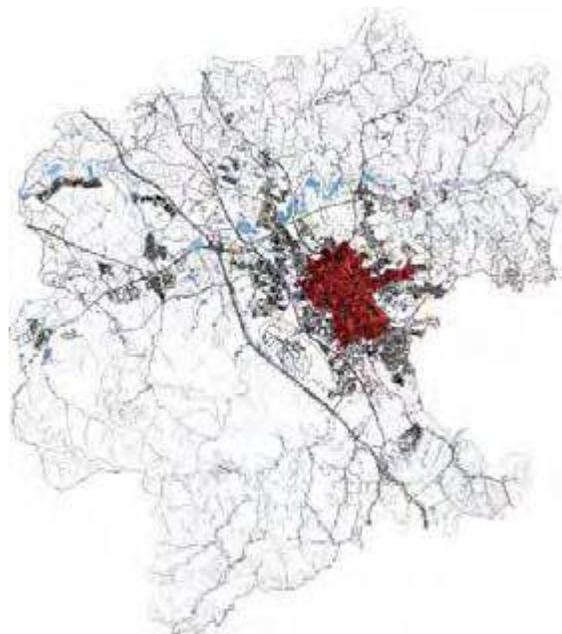
Em Jundiaí, a partir da inauguração da Rodovia Anhanguera, em 1948, pode-se observar uma significativa mudança na estrutura econômica da cidade. Enquanto nos períodos anteriores as indústrias cresciam nas redondezas da ferrovia, no período 1940/1960 a Rodovia Anhanguera passou a atrair indústrias e maior ocupação urbana. Algumas décadas depois, em 1978, a rodovia dos Bandeirantes também desempenha o mesmo papel de indutor de crescimento urbano.

Fanelli (2014) destaca o importante papel das rodovias no desenho urbano do município, o que pode ser constatado na sequência de mapas apresentada abaixo, que descrevem a expansão do perímetro urbano de Jundiaí a partir de 1940. Na sequência de mapas apresentada a seguir, é possível visualizar o crescimento da cidade em direção às rodovias, bem como o avanço crescente sobre a zona rural e sobre as áreas de proteção dos mananciais, notadamente na bacia do Rio Jundiaí-Mirim.



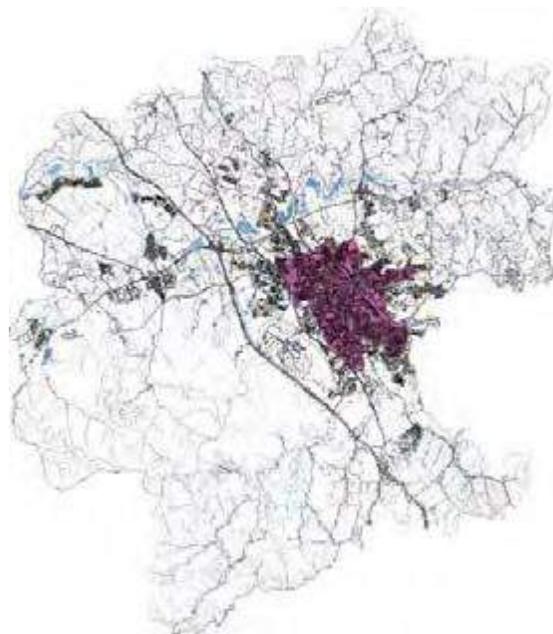


Mapa 2.9 – Evolução da Mancha Urbana de Jundiaí 1940 a 2010



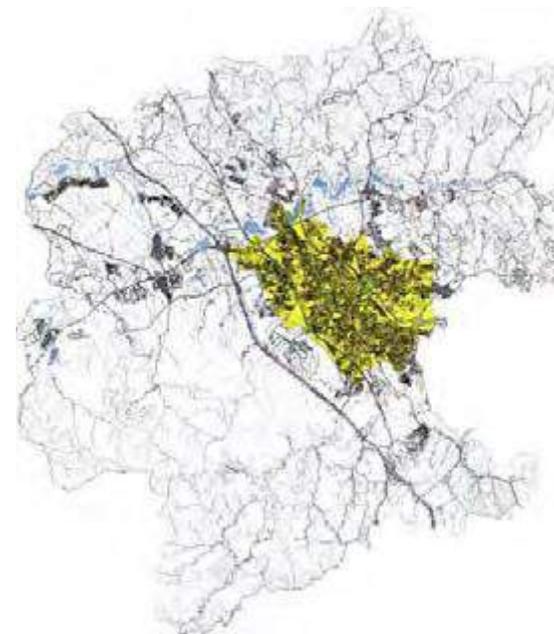
1940

58.203 habitantes
1948 Implantação da Rodovia
Anhanguera



1950

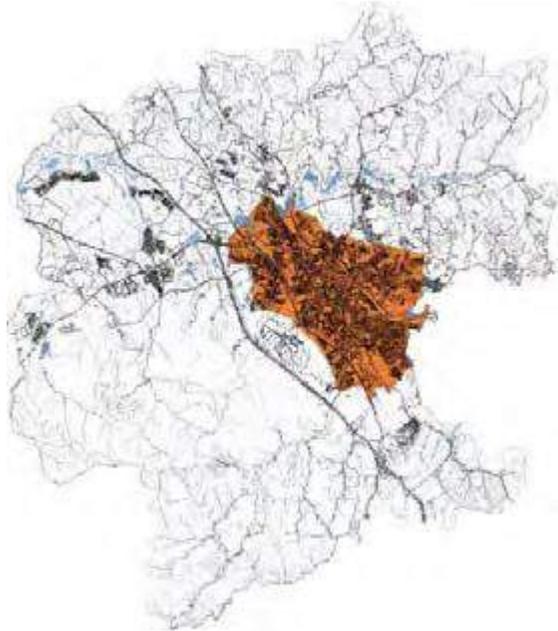
69.165 habitantes
1950 Viaduto São João Batista
1953 Inauguração do Bolão



1964

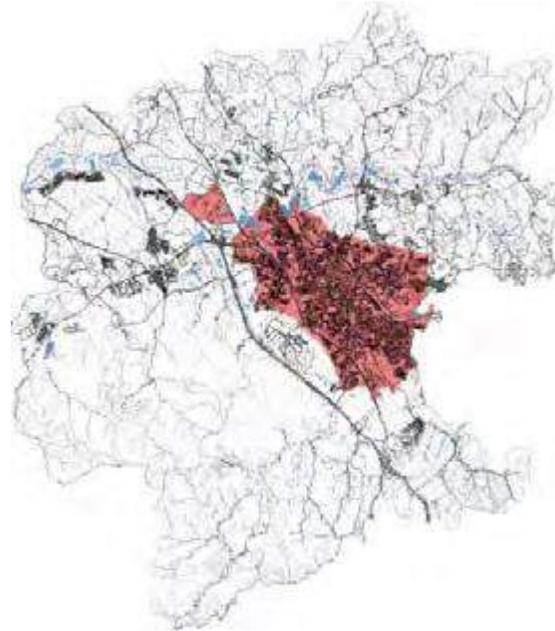
105.335 habitantes (1960)



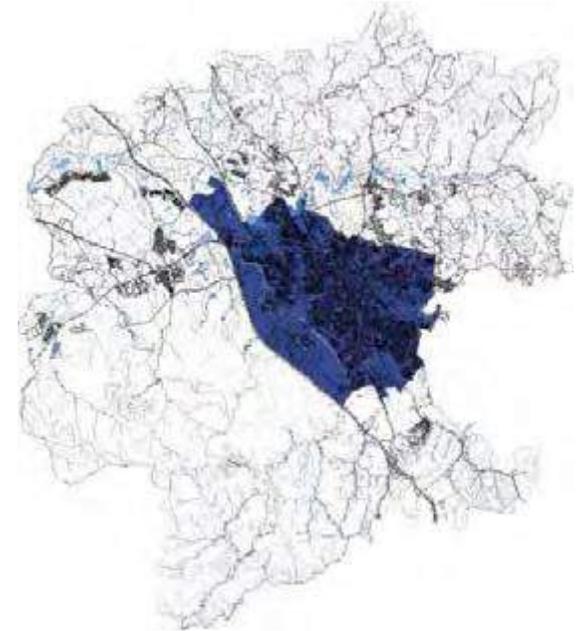


1940

169.096 habitantes
1972 PLANIDIL



1973

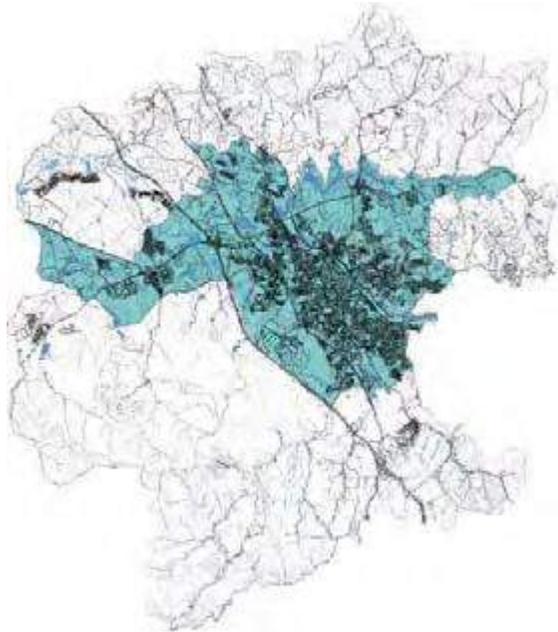


1977

1978 Inauguração da Rodovia dos
Bandeirantes

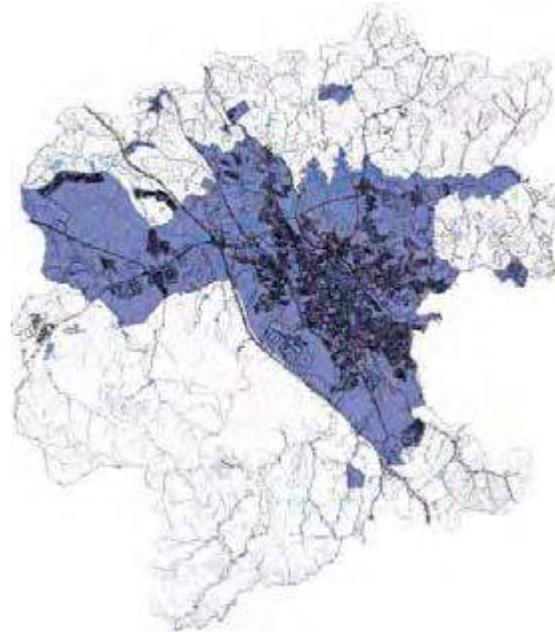


d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda



1980

258.328 habitantes



1996

303.577 habitantes (1995)

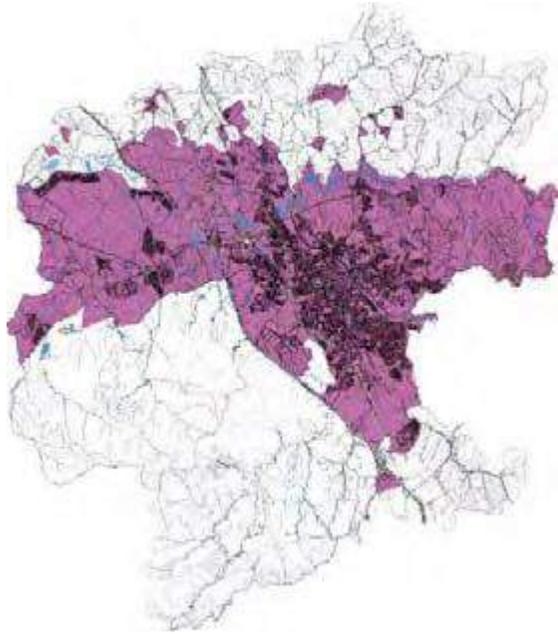


2004

344.799 habitantes (2005)



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



2007

342.983 habitantes



2008



2010

369.710 habitantes

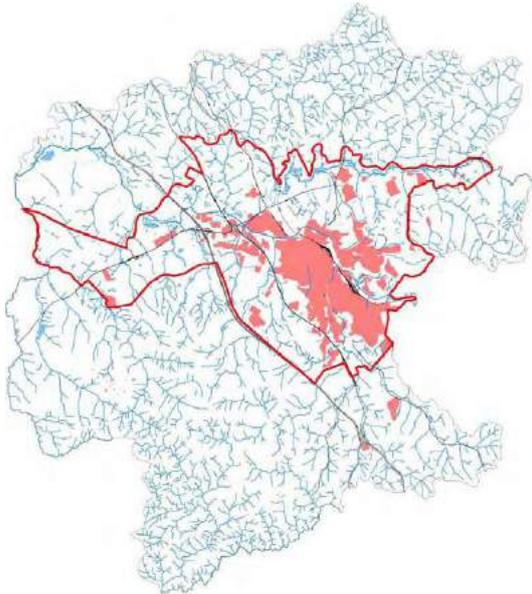


d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda

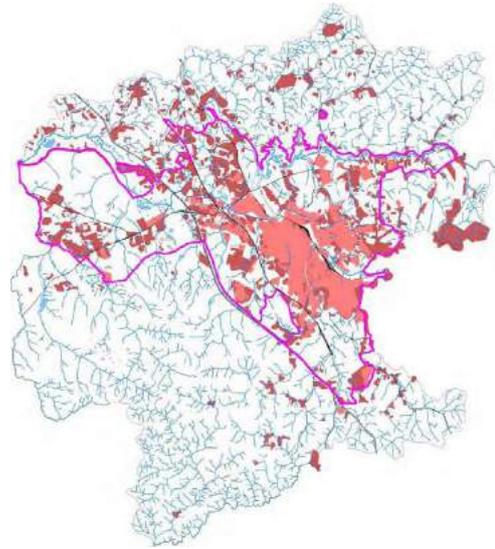


Fanelli (2014) chama a atenção para o caráter especulativo das seguidas expansões do perímetro, uma vez que a efetiva ocupação urbana não se deu na mesma velocidade, especialmente a partir da inauguração da rodovia dos Bandeirantes, conforme pode ser observado nos mapas abaixo.

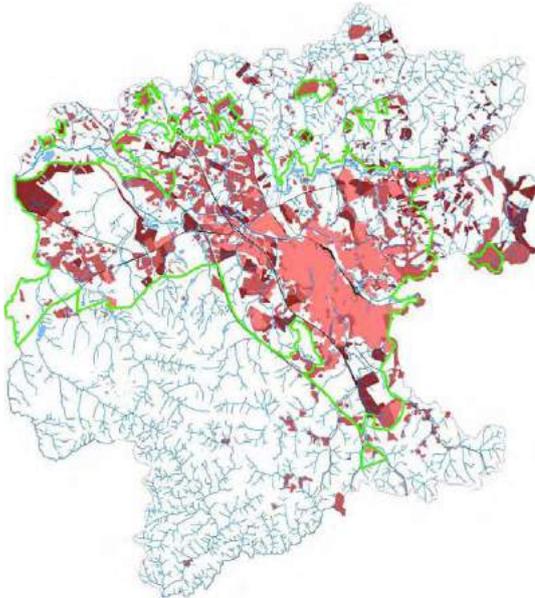
Mapa 2.10 - Comparativo entre evolução do perímetro e área urbanizada



Urbanização até 1983 X perímetro 1980



Urbanização até 1993 X perímetro 1996



Urbanização até 2002 X perímetro 2004





No processo de industrialização e crescimento urbano junto às rodovias não deve ser ignorado o papel do Poder Público, sobretudo a partir de 1969, com o Plano de Incentivo e Desenvolvimento Industrial — PLANIDIL, instituído através da Lei 1598/69, que autorizava o Município a ceder ou doar bens do patrimônio municipal, bem como conceder incentivos fiscais para as indústrias que se instalassem no município. Em 1972 a Lei do PLANIDIL foi emendada através da Lei nº 1945, que criou o Distrito Industrial, localizado às margens das rodovias Anhanguera e Bandeirantes e junto ao entroncamento com a rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, que liga Jundiaí a Itu. O Distrito Industrial foi instalado em área de propriedade municipal e ficaram por conta da municipalidade as obras de infraestrutura (Marques, 2008).

O bom momento econômico do período incentivou a chegada das indústrias, aumentando a migração na cidade. Em um período de 30 anos o número de habitantes pulou de 69.165 (em 1950) para 258.328 mil (em 1980), resultando em um cenário de expansão urbana para as áreas além das rodovias (Pimenta, 2012). Diante desse crescimento foram editados os primeiros atos legislativos acerca da ocupação urbana da cidade: em 1965 o primeiro Código de Obras e em 1969 o Plano Diretor.

A Lei nº 1945/72 foi alterada em 1973, através da Lei nº 1982, definindo-se novo perímetro para o Distrito Industrial, que passa a compreender a área que começa na Vila Hortolândia e se alonga pela rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, além da área entre as rodovias Anhanguera e Bandeirantes. Estas áreas foram incluídas na Lei nº 2.507/81, que atualizou o Plano Diretor Físico Territorial de 1969.

A urbanização do interior paulista se intensificou no período entre 1980 e 1990 devido ao avanço da industrialização e do setor terciário, fruto da desconcentração industrial da Região Metropolitana de São Paulo - RMSP. Como consequência, desde a década de 1980, observa-se uma nova configuração na dinâmica de desenvolvimento do Estado, com o surgimento e consolidação de novas regiões metropolitanas e novos polos regionais no Interior, observando-se no início da década de 2000 um incremento dos polos centrais e das principais cidades das novas regiões formadas.

Fanelli (2014) aponta que a sinergia das metrópoles e da Aglomeração Urbana de Jundiaí não só influenciou a expansão urbana, mas também reestruturou o Município. O centro tradicional, embora ainda identificado pela população como centro principal, perdeu a





valorização que tinha e degradou-se, uma vez que as áreas de comércio e serviços mais valorizadas deslocaram-se para áreas próximas à rodovia Anhanguera.

No processo de industrialização de Jundiaí foi montado um parque industrial e de atividades do setor bem diversificado e que se encontra, como visto no Mapa I.7, espalhado pelo território, com maior concentração às margens das rodovias. A partir do final da década de 1990 o setor terciário passa a beneficiar-se das vantagens estratégicas do município, com a instalação de vários Centros de Distribuição, tornando Jundiaí um polo logístico de grande importância no estado de São Paulo.

A indústria, como já foi demonstrado, perde força para o setor terciário em participação no Valor Agregado do Município e na geração de empregos, mas, como lembra Marques (2008), o setor terciário se apresenta de certa forma subordinado aos interesses da indústria, uma vez que nas últimas décadas Jundiaí vem perdendo unidades industriais que, entretanto, deixam no município uma unidade de Centro de Distribuição, ilustrando com os exemplos da Vulcabrás/Grendene e da CICA/Unilever.

Mais recentemente, municípios como Louveira e Itupeva têm apresentado grande crescimento econômico, o primeiro associado à instalação de grandes empresas de logística, e o segundo pela expressiva presença do setor industrial, concorrendo com Jundiaí na atração de novos investimentos produtivos. Além disso, a SMDECT chama a atenção para a expansão da fronteira de investimento dentro do estado de São Paulo em direção ao interior, fruto da redução de áreas disponíveis e aumento do preço da terra nos polos de desenvolvimento já consolidados, como é o caso de Jundiaí, e menciona como exemplos a instalação da Mercedes em Iracemápolis e da Honda em Itirapina. Esse novo cenário pode representar um crescimento mais discreto da atividade industrial no município em um futuro próximo, o que deve ser levado em conta no processo de planejamento urbano.

O crescimento demográfico de Jundiaí diminuiu entre 1980 e 2010. No entanto, Pereira (2014) destaca que nesse período houve um crescimento considerável dos núcleos de submódias, passando de 3 na década de 70 para 15 em 1994. Em 2008, de acordo com o levantamento feito pela Prefeitura, computou-se a existência de cerca de 340 loteamentos irregulares na cidade, com um total de 6.090 moradias.





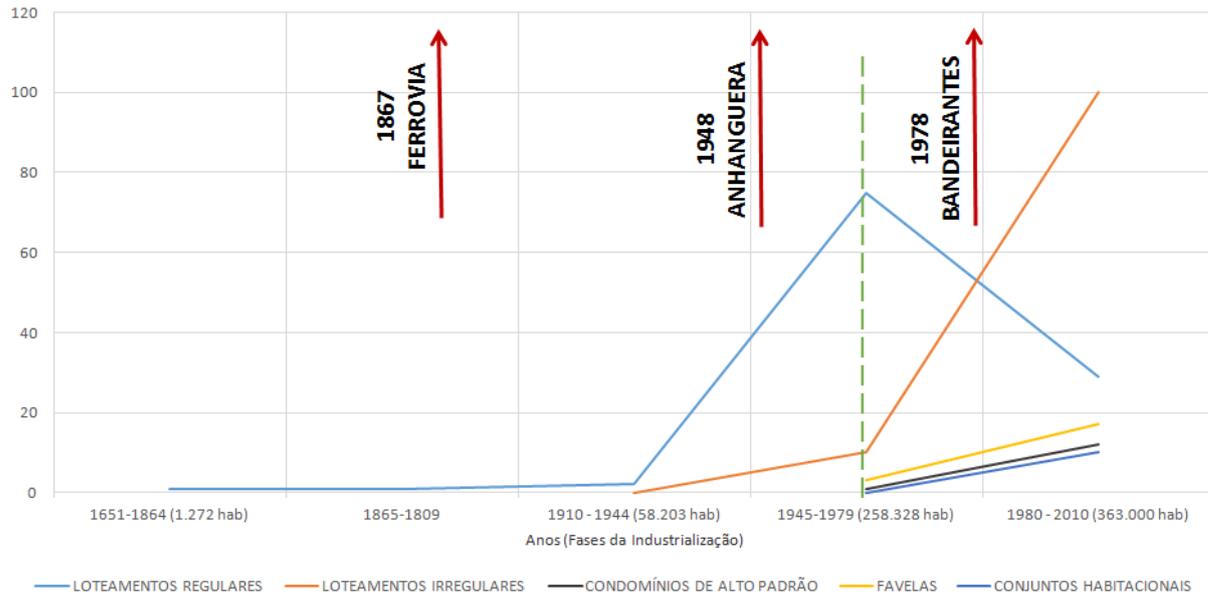
Segundo Pimenta (2012), essa situação pode ser reflexo das políticas de aprovação de loteamentos implantadas, que vieram dificultar o processo de aprovação dos projetos na cidade, a princípio com a Lei Federal 6.766/79 que disciplina o parcelamento do solo urbano, e em um segundo momento com a criação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais — GRAPROHAB, através do Decreto Estadual nº 33.499/91. Entre 1980 e 1989, em nove anos foram criados 16 loteamentos na cidade e após a implantação do GRAPROHAB em 1991 até 2010, num período de dezenove anos foram aprovados apenas 13 loteamentos. Por outro lado, a autora lembra que a valorização econômica da cidade, aliada à expansão do polo Industrial e da pouca oferta de terra, resultou no aumento do valor imobiliário da terra urbana. Essa valorização pode ser constatada pela implantação de 12 novos condomínios de alto padrão no período, integrando o que, segundo a autora, vem sendo denominado por “Onda Paulistana”, referindo-se ao aumento do número de paulistanos que deixam a Capital em busca de melhor qualidade de vida para morar, optando por localidades bem estruturadas e que apresentem fácil deslocamento entre as áreas de habitação e trabalho. (Pimenta, 2012).

Pereira (2014) acrescenta que as dificuldades para a implantação de loteamentos populares impostas pela legislação de uso e ocupação do solo de Jundiaí, aliadas a outros fatores tais como as regras do GRAPROHAB, têm como consequência a baixa oferta de lotes regulares, impulsionando a valorização imobiliária do solo. Esse processo, segundo o autor, “acompanhado da recessão econômica das décadas de 1980 e 1990 e da precarização do trabalho e dos salários, acabou por impossibilitar o acesso da parcela mais vulnerável da população à terra urbanizada e como principal consequência ocorreram invasões de áreas públicas, encostas e áreas de preservação, resultando no surgimento de dezenas de assentamentos precários (favelas e loteamentos irregulares de baixa renda) sem infraestrutura e condições de habitabilidade” o que pode ser constatado no gráfico abaixo, referente à evolução urbana habitacional de Jundiaí.





Gráfico 2.4 - Evolução Urbana Habitacional de Jundiaí



Fonte: FUMAS, 2010.

Analisando os efeitos da legislação de uso e ocupação do solo¹³ de 1981 a 2012 Pereira (2014) identifica como problemas o crescimento da Zona Industrial – ZI; o avanço do crescimento desordenado de loteamentos irregulares; o comércio de glebas resultantes de parcelamentos sem a obediência da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, principalmente por famílias proprietárias das áreas agrícolas sem cultivo; bairros sem infraestrutura como água, esgoto, redes de drenagem e pavimentação; e, em paralelo, o crescimento dos assentamentos precários. Salienta ainda que as medidas tomadas pelo poder público não foram suficientes para coibir o crescimento da irregularidade. Com a edição da Lei 358/02, o Município passa a contar com um marco legal para a regularização dos loteamentos clandestinos e irregulares que, contudo, não contempla os núcleos de submoradia.

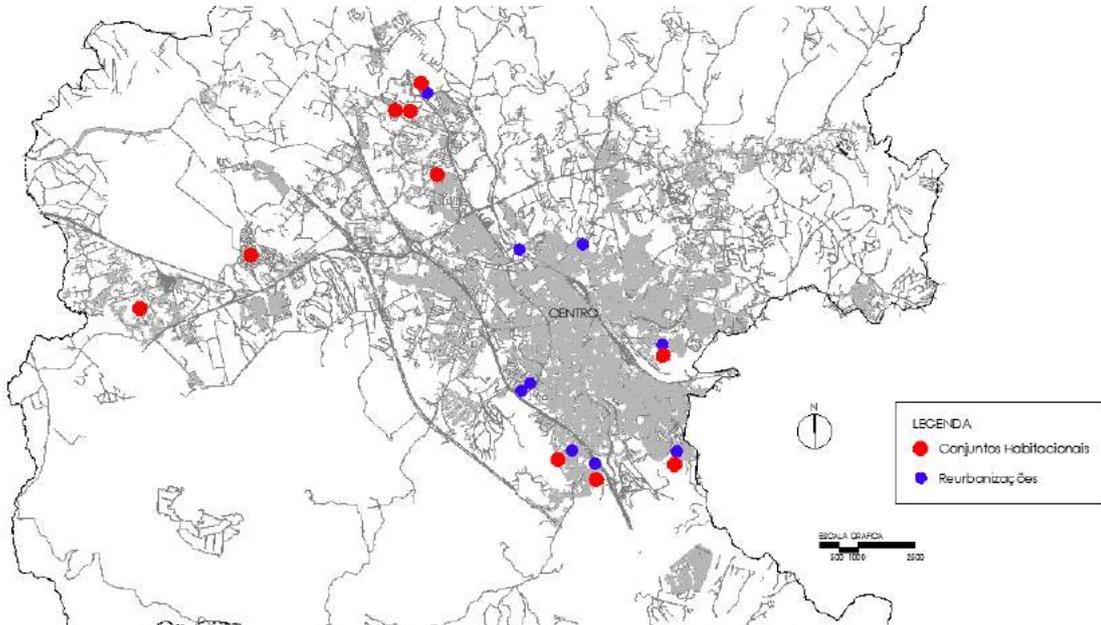
Quanto aos assentamentos precários, Pimenta (2012), por outro lado, aponta que o poder público municipal vem atuando desde a década de 1980 na contenção dos núcleos de submoradias, com a implantação de conjuntos habitacionais e processos de reurbanização e regularização fundiária das áreas com assentamento irregular, participando diretamente da implantação de 10 Conjuntos habitacionais e 9 reurbanizações, de 1980 a 2009, conforme indicado no mapa abaixo. (PIMENTA, 2012)

¹³ A Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo será objeto de análise no Capítulo que trata dos Marcos Legais e Regulatórios.





Mapa 2.11 - Conjuntos Habitacionais e Reurbanizações



Fonte: FUMAS 2012, apud Pimenta, 2012

Nesse sentido, a **Tabela 2.32** apresenta o total de conjuntos habitacionais implantados no período 1980 a 2009, identificando a quantidade de unidades produzidas e a origem dos recursos, onde podem ser identificados aqueles produzidos com recursos PMJ/FUMAS.

Tabela 2.32 — conjuntos habitacionais implantados (1980 a 2009)

Ano	Local	Recursos	nº unid	Tipo
1980 / 1992	Conjunto Habitacional Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	PMJ e FUMAS	65	casas
1986 / 1988	Jardim Sales (Jundiaí B)	PMJ e CDHU + Mutirão	104	casas
1988 / 1996	Morada Das Vinhas (Jundiaí A)	PMJ e CDHU	2656	aptos
1991 / 2007	Vila Cidadania (Jundiaí D)	Associação, PMJ e CDHU	113	casas
1991 / 2008	Vila Nova República	PMJ / Lotes Urbanizados	219	lotes
1994	Habitar no Bairro (Jd. Tamoio, Pque Guarani e V. Hortolândia)	FUMAS	8	casas
1994 / 2004	Vila Ana (1ª Etapa – Rua Fraternidade)	Empreitada Global + Mutirão	11	casas
1994 / 2004	Vila Ana (2ª Etapa – Jardim Anhanguera)	Empreitada Global + Mutirão	70	casas
1994 / 1996	Vila Nova Jundiainópolis (Vila Pedra Bela)	Empreitada Global	18	casas
1995 / 2009	Vila Padre Renato	PMJ e DAE S/A Água e Esgoto	67	lotes
1995 / 2006	Vila Nova Jundiaí (Parque Residencial das Flores I e II)	Empreitada Global + Mutirão	26	casas
1997 / 2000	Jardim FEPASA	Habitar Brasil / Empreitada Global + Recursos Próprios	251	casas





1997 / 2001	Vila Maringá	Empreitada Global / Pró-Moradia + Mutirão	97	casas
1998 / 2004	Vila Palma	Auto Construção Financiamento / CAIXA - cesta básica	41	casas
1998 / 2007	Loteamento Popular "Fazenda Grande"	CAIXA - imóvel na planta	1778	casas
2000	Vila Esperança		102	casas
2003 / 2008	Conjunto Habitacional Vista Alegre (Jundiaí J)	FUMAS e CDHU	368	casas
2003 / 2008	Conjunto Habitacional Benedito Amaro da Silva / Bil (Jundiaí K)	FUMAS e CDHU	60	aptos
2004 / 2008	Condomínio dos Idosos	FUMAS	22	casas
2004	Quadra A-A (Loteamento Fazenda Grande)		12	casas
2005 / 2006	Conjunto Habitacional João Mezzalira Junior (Jundiaí EFGHI)	CDHU	735	casas
2007 / 2008	Parque da Serra e Parque da Mata	CAIXA - PAR	590	aptos
2008	Quinta das Videiras (transferência p/ Vista Alegre)	CDHU	13	casas
2008	Jardim Shangai (transferência para o Vista Alegre e Jd. Sorocabana)	CDHU e PMJ (terreno + infra)	77	casas
2008	Jardim Sorocabana (Alojamento – transferência para o Vista Alegre e Jd. Sorocabana)	CDHU e PMJ (terreno + infra)	47	casas
2008	Jardim Sorocabana (transferência para o Vista Alegre e Jundiaí E)	CDHU e PMJ (terreno + infra)	255	casas
2009	Loteamento Popular "Fazenda Grande"	CAIXA - Imóvel na Planta	213	casas
2009	Área Remanescente do "Fazenda Grande"	CAIXA - Imóvel na Planta	650	casas
2009	Vila Rui Barbosa - Jundiaí D2	CDHU	56	casas
2009	Inocoop - Tulipas	Iniciativa Privada + convênio FUMAS	288	casas
2009	Residencial Jundiaí II	Iniciativa Privada + convênio FUMAS	1259	lotes
2009	Associação de Moradores da Vila Rui Barbosa	Iniciativa Associação + convênio FUMAS	119	lotes
2009	Associação Vida Nova (Vila Ana)	CAIXA / FHNIS / Ministério das Cidades	63	aptos
2009	Parque Centenário	CAIXA / FHNIS / Ministério das Cidades	148	casas
2009	Vila Ana (3ª Etapa)	CAIXA / FHNIS / Ministério das Cidades	36	aptos

TOTAL 10.637 unidades habitacionais

Fonte: FUMAS, 2012.

Um número expressivo desses conjuntos localiza-se na região Oeste do Município, objeto do Projeto "Vetor Oeste" de 2000, e que a partir de 2004 transformou-se em área de expansão da cidade, com a incorporação de parte da área rural ao perímetro urbano. Essa expansão do perímetro foi precedida de estudos realizados pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente de Jundiaí. Os estudos apontaram a necessidade de estruturar uso misto na região, contemplando os usos comerciais e residenciais, de forma a agregar os núcleos residenciais existentes e segregados em relação ao município, criando uma centralidade para a região. As áreas destinadas à ocupação industrial permaneceriam sendo aquelas localizadas às margens das rodovias. ("Vetor Oeste" - Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente).





Entretanto, poucos desses estudos foram incorporados às diretrizes de uso e ocupação de solo do município. A região Oeste passou a ser uma grande extensão de área denominada Zona Industrial, onde há possibilidade de implantação de praticamente todos os tipos de uso de solo do município, porém com pouco planejamento quanto à articulação desses usos. A transformação da área rural em urbana e sua posterior setorização com o novo plano diretor de Jundiaí (aprovado em 2004) viabilizaram novos espaços de expansão da cidade, porém não previram medidas que possibilitassem superar os conflitos de usos nem o impacto que os usos permitidos poderiam causar à região (Bernardini, 2008).

Foram implantados vários empreendimentos residenciais caracterizados como habitação de interesse social na região, como o Parque Almerinda Chaves, o Parque Residencial Jundiaí Fase 1, o Parque Residencial Jundiaí Fase 2, o Loteamento Fazenda Grande, e os Residenciais Parque da Mata e Parque da Serra, o que trouxe um acréscimo significativo de população à região.

Como seus novos habitantes são famílias de baixa renda e a maioria dos loteamentos anteriores já apresentavam tendência a esse padrão econômico, como o assentamento Jardim Novo Horizonte, a demanda por equipamentos públicos, transporte e infraestrutura tem se agravado, provocando a procura por equipamentos públicos em bairros já consolidados ou nos núcleos consolidados de apoio à produção rural, o que pode se constituir em ameaça de rápida transformação de áreas de uso rural para urbano (Bernardini, 2008).

Além do novo vetor de expansão urbana que se consolida na década de 2000 através da ocupação das áreas localizadas na região Oeste da cidade, observa-se que no mesmo período foi intensificado o adensamento das áreas já consolidadas pela verticalização das novas construções. Esse processo pode ser observado no levantamento realizado sobre o adensamento populacional de bairros/setores com base no aumento de IPTU entre 2005 e 2010. Os bairros que apresentaram maior aumento do imposto no período foram: Engordadouro, Torres de São José e Parque Centenário ao Norte; bairro do Poste à Noroeste; Ermida, Tulipas, Parque Industrial e Medeiros na região Oeste; Terra Nova, Anhangabaú, Retiro e Bonfiglioli à Sudoeste; Santa Gertrudes ao Sul; e Marco Leite Rio Acima à Nordeste. Destacam-se dentre esses os bairros Engordadouro, Torres de São José, Parque Centenário e Parque Industrial, que apresentaram crescimento relativo superior a 15% do total de contribuintes e crescimento absoluto superior a 1000 (mil) novos contribuintes.





O avanço do perímetro urbano sobre a bacia do Jundiaí-Mirim na última década, especialmente na sua margem esquerda com a ampliação de perímetro ocorrida em 2007, indica um vetor de crescimento urbano estimulado pelo Poder Público, que se contrapõe às diretrizes da legislação estadual (Lei da APA Jundiaí), e mostra-se extremamente preocupante, tendo em vista as características da região e a necessidade de proteção do manancial.





3. ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES

A participação da sociedade civil na elaboração e implementação da política pública de habitação, juntamente com o poder público, é premissa básica colocada pelo Sistema e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS. Neste sentido, este diagnóstico se propõe à explorar as potencialidades dos atores sociais para a implementação das políticas habitacionais na cidade.

No âmbito do PLHIS, é importante considerar a dinâmica desses atores para a definição de estratégias que permitam o desenvolvimento de uma rede de capacitadores e de assistência técnica (em todos seus aspectos, desde a questão jurídica, social, arquitetônica e urbanística) para apoiar a implementação da política habitacional local.

Em Jundiaí, o envolvimento da sociedade civil com as questões relacionadas à habitação de interesse social teve início em meados de 1977, diante do crescimento do número de favelas gerado pelo grande crescimento econômico e populacional da 2ª fase da industrialização. Diante desta realidade, a Coordenadoria de Planejamento solicitou a criação de um grupo de trabalho para pesquisa e estudo com o fim de propor um plano básico de atuação no campo de habitação de interesse social.

O grupo de trabalho foi constituído pelo prefeito da época, com representantes do poder público e da sociedade civil, tais como Associação dos engenheiros, Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP), Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI), Serviço Social da Indústria (SESI), Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), Câmara Municipal, Igreja Católica, Igreja Evangélica, Sociedades Amigos de Bairro, etc.

Na ocasião, este grupo constatou que a Pastoral do Menor e da Criança, ligadas à Igreja Católica, vinha desenvolvendo diversas ações de inclusão social nas favelas, entre elas algumas reuniões com as Sociedades Amigos do Bairro para reivindicar condições melhores de moradia.

Apesar de positivas, estas ações não eram sistematizadas ou coordenadas por uma equipe capacitada para lidar com um problema de tamanha complexidade. Foi então, que o grupo de trabalho propôs a criação de um órgão municipal que pudesse estudar, programar e equacionar o problema da habitação de interesse social no município, dando origem à Fundação Municipal de Auxílio Social – FUMAS, que depois de algum tempo passou a se chamar Fundação Municipal de Ação Social.





Na década de 1980, a FUMAS passa a assumir a responsabilidade de implementar e supervisionar a política habitacional do município. Neste período, a própria Fundação enfrenta dificuldade em atuar de maneira articulada com a sociedade civil, visto que esta não se encontra bem organizada em associações de bairro de maneira relevante.

No final da década de 1990, houve a primeira iniciativa popular de promoção habitacional no município. Os moradores da Vila Rui Barbosa se organizaram em uma associação de moradores para viabilizar a aquisição de lotes para 119 famílias e, depois de uma década, realizaram outro loteamento para atender mais 219 famílias. Como apresentado no capítulo *Oferta Habitacional e Produção Imobiliária*, outras iniciativas surgiram nas décadas seguintes, com a construção de casas pela Associação de Moradores da Vila Palma e pela Cooperativa JCH.

Atualmente, o movimento popular por moradia não vem atuando de maneira sistemática em Jundiaí. Em função disso, a articulação entre a comunidade e o poder público é feita pelas associações de moradores de bairro, que se empenham em buscar melhorias habitacionais para os locais onde vivem. Entre as associações de moradores mais representativas de Jundiaí, estão:

- Associação de Moradores Vida Nova e Sociedade Amigos do Bairro Vila Ana;
- Associação de Moradores União do Novo Horizonte;
- Associação dos Moradores do Jardim São Camilo Velho;
- Associação de Moradores do Jardim Vitória – Núcleo Balsam/Tamoio;
- Associação de Moradores do Jardim São Camilo e Associação de Moradores do Novo São Camilo;
- Associação de Moradores do Jardim Tarumã;
- Associação de Moradores do bairro João Mezzalira Junior;
- Associação de Moradores do Residencial Cravos I;
- Associação de Moradores Organizados Assistencial Beneficente Jardim do Lago;
- Associação dos Amigos dos bairros de Santa Clara, Caguassu; Vargem Grande e Paiol Velho;
- Associação de Moradores do Bairro de Ivoturucaia; e
- Associação de Moradores de Vila Marlene e Adjacências.





Em geral, as associações mais representativas se encontram nos bairros que são objeto de projetos do poder público, tais como a Associação de Moradores Vida Nova – Vila Ana, cujo presidente, Sr Eurico, é membro do Conselho de Habitação; as associações de moradores do São Camilo – Novo São Camilo, Jardim São Camilo e Jardim Tarumã; além de mais duas associações de moradores do Jardim Tamoio.

Em virtude dos projetos de urbanização e/ou regularização fundiária em andamento nesses locais, a FUMAS vem realizando um trabalho de apoio social com os membros das associações de bairro através de fóruns mensais. Estes fóruns foram fundamentais para o poder público ouvir e organizar as reivindicações dos moradores, no intuito de formular projetos de intervenção adequados à realidade de cada local. Nos núcleos onde os projetos já estão sendo executados, os fóruns dão subsídio para as ações efetivas dos projetos, tais como definição das famílias que serão removidas e distribuição das unidades habitacionais.

Para qualificar as informações sobre os atores sociais e suas capacidades de atuação na política habitacional de Jundiaí, foi realizada uma pesquisa qualitativa com as assistentes sociais da Diretoria de Ação Social da FUMAS¹⁴, que atuam diretamente nos assentamentos precários objetos de intervenção.

De uma maneira geral, as principais reivindicações das associações de moradores são regularização fundiária; urbanização com melhoria das condições de moradia, equipamentos (de saúde, educação e lazer) e de infraestrutura (acesso ao abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação e drenagem); além de mobilidade urbana e saúde ambiental.

Porém, com base no relato das assistentes sociais da FUMAS, é possível identificar as reivindicações específicas dos moradores dos bairros que atualmente são objeto de projetos do poder público, quais sejam:

- Vila Ana: regularização fundiária e urbanização (em fase avançada de execução)
- Novo Horizonte: regularização fundiária e urbanização (primeiras ações em andamento)
- Jardim Tamoio: urbanização e construção de novas unidades habitacionais (em estudo)

¹⁴ O questionário aplicado para realização da pesquisa, apresentado no Anexo I, foi respondido pelas assistentes sociais da Diretoria de Ação Social da FUMAS, quais sejam: Celita de O. Trindade e Cleide Lacerda N. Rosa, da Equipe Técnica de atuação da Vila Ana; Vera Lucia Frezza Bellome e Rosely Maria, da Equipe Técnica de Atuação do Jardim São Camilo; Eda Selicani e Edna Silva, da Equipe Técnica de Atuação do Tamoio; Juliana Hashiguchi, Edna Silva e Roseli Ferraz, da Equipe Técnica de Atuação do Jardim Novo Horizonte; e Ana Paula Santos Pires, da





- São Camilo: regularização fundiária (primeiras ações em andamento)
- Parque dos Ingás: regularização fundiária (finalizado)

As assistentes sociais da FUMAS destacam ainda o importante papel do Conselho Municipal de Habitação, como espaço para a participação da sociedade civil na gestão de política pública. Além disso, elas acreditam que uma das funções do Conselho seria de fortalecimento das lutas dos movimentos e organizações comunitárias em favor da moradia. Mesmo reconhecendo os avanços obtidos nos últimos anos, elas advertem que o trabalho desenvolvido pelo Conselho de Habitação ainda precisa ser mais bem divulgado e apresentado aos munícipes, no intuito de envolver ainda mais a população nas questões da habitação de interesse social.

Atualmente, existem sete associações de moradores representadas no Conselho Municipal de Habitação, quais sejam: Associação de Moradores Vida Nova e Sociedade Amigos do Bairro Vila Ana; Associação de Moradores União do Novo Horizonte; Associação dos Moradores do Jardim São Camilo Velho; Associação dos Moradores do Núcleo Balsan; Associação de Moradores Amigos de Bairro do Jardim do Lago e da CONAM (Confederação Nacional de Moradia); Associação de Moradores do bairro João Mezzalira Junior; Associação de Moradores do Residencial Cravos I.

Esta distribuição confirma a importância das associações de moradores na dinâmica habitacional de Jundiaí, visto que eles representam 35% do total de 20 membros efetivos do Conselho Municipal de Habitação - seis representantes do poder público¹⁵ e 14 da sociedade civil – e a metade dos representantes da sociedade civil.

Os representantes das demais entidades da sociedade civil no conselho – Associação dos Engenheiros de Jundiaí, Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB); Associação das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário (Proempi); e Sindicato dos Trabalhadores – também se configuram como importantes atores neste processo, ao apoiar tecnicamente a implementação da política habitacional no município.

A pesquisa de Leitura Comunitária, realizada em maio de 2014, com a finalidade de sensibilizar a população para participação em futuras ações destinadas à revisão do Plano

Equipe Técnica de Atuação do Jardim Sorocabana. Todo o trabalho junto às assistentes sociais da FUMAS foi realizado sob a coordenação de Lucelena de Fátima Rodrigues e Clayde Almeida.

¹⁵ Os representantes do poder público no Conselho Municipal de Habitação em vigor são: Fundação Municipal de Ação Social (FUMAS); Secretaria Municipal de Obras; Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente; Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos; e Departamento de Águas e Esgotos (DAE S/A).





Diretor, ilustra um pouco a visão dos membros do Conselho Municipal de Habitação diante do grande desafio a ser enfrentado.

Eles destacam na pesquisa alguns itens facilitadores de sua atuação enquanto órgão deliberativo, quais sejam:

- além do Conselho, o município tem estruturado o Fundo Municipal de Habitação, Plano local de Habitação de Interesse Social;
- áreas disponíveis para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- possui política municipal de habitação com estrutura institucional, administrativa e jurídica;
- potencial para captação de recursos públicos e privados na área habitacional;
- adesão formal ao programa Minha Casa Minha Vida (Governo Federal) e Casa Paulista (Governo Estadual);
- infra estrutura básica de serviços essenciais : abastecimento de água , coleta de esgoto, coleta de lixo e transporte coletivo; e
- Plano de meta do governo prioriza o déficit de Habitação de Interesse Social- faixa de 0 a 3 SM.

A referida pesquisa aponta que, segundo os membros do Conselho Municipal de Habitação, os principais problemas e desafios a serem enfrentados para promover o desenvolvimento urbano, no que tange a política habitacional, são:

- Falta de cadastro organizado para delimitação das ZEIS;
- especulação imobiliária;
- ferramentas disponíveis no Estatuto da Cidade pouco utilizadas;
- política habitacional e em não conformidade com planejamento territorial urbano;
- Plano Habitacional De Interesse Social deficiente no diagnóstico;
- escassez de recursos municipais para habitação; e
- alterações no zoneamento.

E por fim, a referida pesquisa aponta as expectativas abordadas pelos membros do Conselho Municipal de Habitação de Jundiaí, como enfrentamento às questões arroladas nos problemas:

- mapeamento e diagnóstico do Município e demarcação das ZEIS;





- regulamentar as ferramentas do Estatuto da Cidade; e
- efetivar funcionamento do Fundo Municipal da Habitação.





4. OFERTA HABITACIONAL E PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

Este capítulo se propõe a analisar a oferta habitacional no município de Jundiaí nas últimas décadas. A maior parte das informações sobre este histórico de atuação no município foi levantado junto à FUMAS (Fundação Municipal de Ação Social), responsável pela implantação e supervisão da política habitacional do município, através de ações voltadas especialmente para a habitação de interesse social.

A partir dos dados coletados é possível observar uma intensa produção da referida instituição na busca de acabar com os assentamentos precários do município e, em menor proporção, atender a demanda geral por moradia da população de baixa renda. Neste sentido, esta produção se deu basicamente através de quatro agentes:

- Setor Privado;
- Cooperativas e Associações;
- Municipalidade, através da FUMAS; e
- Estado, através da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano).

4.1. Promoção Privada de Habitação

A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI)¹⁶, realizada pelo Secovi-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo), aponta um crescimento considerável no número de unidades habitacionais produzidas em Jundiaí nos últimos cinco anos, sendo observado um pico de crescimento de quase 60% no número de lançamentos imobiliários em condomínios em 2012.

A partir da análise dos mapas apresentados na pesquisa é possível identificar que a maior parte do estoque de unidades habitacionais à venda em Jundiaí se localiza na região do Centro, ao longo da Rodovia Anhanguera e também no chamado vetor de expansão localizado na Região Oeste do município. Outra constatação feita a partir da pesquisa é a

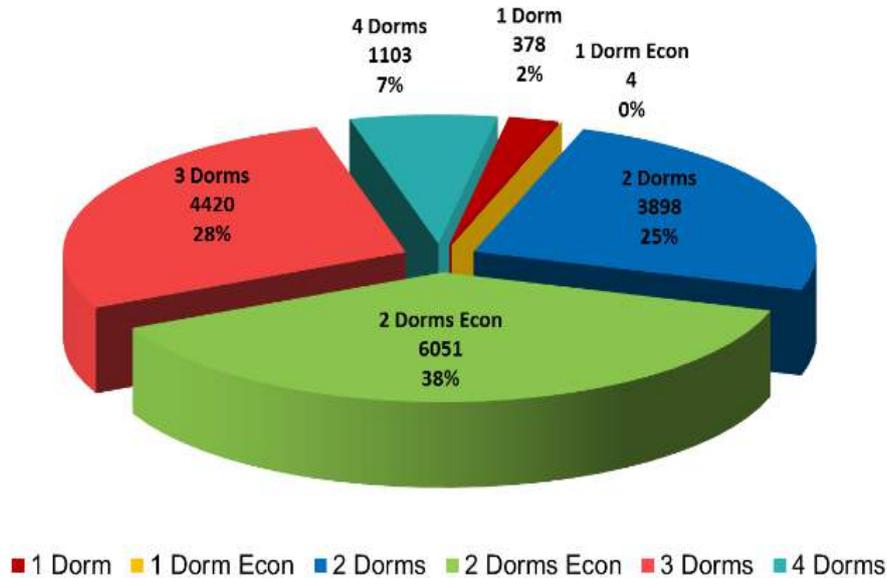
¹⁶A Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) é realizada mensalmente pelo departamento de economia e estatística do Secovi-SP com o objetivo de analisar o desempenho de vendas de imóveis residenciais novos em Jundiaí. Para isso são pesquisadas as incorporadoras que possuem imóveis disponíveis à venda. Os dados são compostos por residências de no máximo 3 anos, contando da data do lançamento até a data da pesquisa. (fonte: <http://www.secovi.com.br/files/Arquivos/estudo-do-mercado-imobiliario-de-jundiai-2014.pdf>)





grande oferta de unidades econômicas de 2 dormitórios, quase 40% do total das 15.854 unidades lançadas entre novembro de 2011 e dezembro de 2012.

Gráfico 4.1. Participação nas unidades habitacionais lançadas, por número de dormitórios



Fonte: Secovi-SP, 2014.

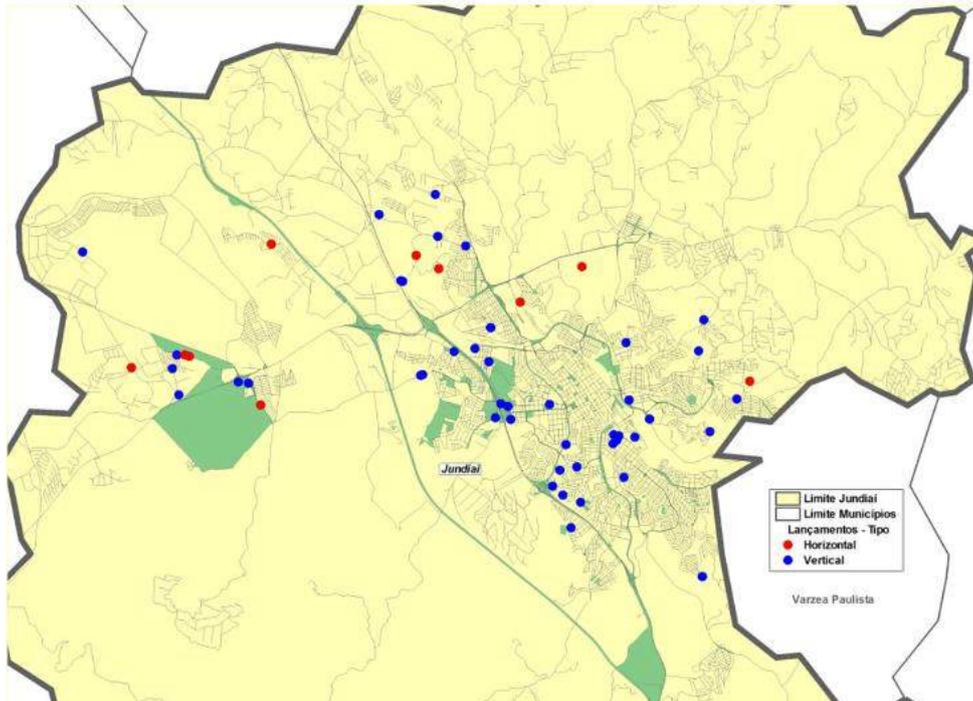
Na análise sobre o preço de venda, percebe-se que a demanda se concentra significativamente nos intervalos entre R\$ 190 mil a R\$ 350 mil. O estudo também detectou evolução do preço do metro quadrado de área útil dos imóveis residenciais verticais e horizontais nos últimos anos, quando observou-se uma variação de R\$ 5.579,00 em 2012, subindo para R\$ 5.693,00 em 2014. Nota-se claramente que o município vem passando por um forte processo de valorização imobiliária influenciado pela demanda que irradia da Capital.

Outro reflexo deste fenômeno é o aumento da verticalização dos lançamentos residenciais mais recentes, apresentados no mapa a seguir. Os empreendimentos verticais correspondem a 93% total de 12.762 unidades lançadas nos últimos 36 meses.





Mapa 4.1. Distribuição dos imóveis lançados, por tipologia (vertical/horizontal)



Fonte: Secovi-SP, 2014.

Até o fechamento deste diagnóstico não foi possível ter acesso às informações da Secretaria Municipal de Obras sobre os projetos aprovados nos imóveis do município. Com o objetivo de estabelecer um panorama deste universo, foram utilizados os dados levantados junto ao Graprohhab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo). Desta forma, os projetos de loteamentos aprovados no Graprohhab, nos últimos anos são apresentados a seguir.

No período, Jundiaí teve dois picos no número de aprovações: em 2010 com a aprovação de 8 empreendimentos, totalizando 1.866 unidades; e em 2012 com a aprovação de 6 empreendimentos, totalizando 1.771 unidades. Nota-se que este número cai de maneira brusca nos anos de 2013 e 2014, decorrente das ações da administração, que tomou posse em janeiro de 2013, no intuito de frear o processo de especulação imobiliária que vinha ocorrendo no município.

Tabela 4.1. Projetos de loteamentos aprovados no GRAPROHAB – 2010 a 2014

Ano	Nº de Projetos Aprovados	Nº de Unidades Previstas
2010	8	1.866
2011	4	1.218
2012	6	1.771





Ano	Nº de Projetos Aprovados	Nº de Unidades Previstas
2013	1	161
2014*	2	283
TOTAL	21	5.299

* Até Outubro de 2014.

Fonte: GRAPROHAB, 2014. Secovi-SP, 2014.

Para se realizar uma análise sobre a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) seria necessário o levantamento dos empreendimentos aprovados e em aprovação na Prefeitura. Porém, infelizmente, ainda não foi possível conseguir estes dados junto à Diretoria de Obras Particulares.

4.1.1. Produção Privada em Parceria com a FUMAS

A Lei Nº 7.858/2012, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo de Jundiaí, apresenta um importante dispositivo de incentivo à produção de interesse social pela iniciativa privada. O Art. 137 do Capítulo VIII da referida lei flexibiliza os parâmetros de parcelamento do solo, ao permitir o loteamento ou conjunto de edificações com área mínima de 150,00m² e frente mínima de 7,50m em qualquer imóvel da macrozona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU). Para obter estes benefícios, cada empreendimento deve destinar, no mínimo, 15% das unidades geradas para utilização ou comercialização da FUMAS, ou de outro órgão municipal ou estadual competente.

A referida lei ainda define que estes empreendimentos deverão ser executados em parceria com a FUMAS, desde que atendam também os seguintes critérios: localização adequada; características físicas satisfatórias; atendimento da demanda da população de baixa renda; e demanda por lotes ou habitações de interesse social na região onde serão implantados.

A partir da implementação dos dispositivos da Lei Nº 7.858/2012, o interesse da iniciativa privada em promover este tipo de negócio teve um aumento considerável, com a produção de 3.527 novas unidades habitacionais, sendo 2.726 lotes e 801 apartamentos. Esta produção se deu através do lançamento de cinco novos empreendimentos, que serão apresentados a seguir, sendo que dois deles se destacam pelo número de unidades produzidas: o Parque Residencial Jundiaí II, com 1.259 lotes; e o Santa Geovana com 1.061 lotes.





A referida legislação propõe que 15% desta produção seja destinada ao atendimento da demanda indicada pela FUMAS. Entre as unidades já entregues que utilizaram este mecanismo, podemos citar os 165 lotes do Parque Residencial Jundiaí II e os oito apartamentos do Bella Colônia que destinados ao atendimento de famílias de baixa renda, indicadas pelo cadastro da FUMAS.

Vale ressaltar que, todos os empreendimentos promovidos pelo Setor Privado para atendimento da população de baixa renda foram realizados em parceria com a FUMAS no que tange a indicação das famílias que estão cadastradas com demanda de uma nova habitação. As famílias a serem beneficiadas por esses empreendimentos são aquelas cadastradas no SIMIH (Sistema Municipal de Informações Habitacionais). Atualmente, o SIMIH possui um cadastro com aproximadamente 25.300 famílias¹⁷, sendo que todas as famílias cadastradas possuem renda entre 0 e 10 salários mínimos.

Outro grande atrativo para a iniciativa privada na produção de habitação de interesse social e de mercado popular foi a criação do Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida que, a partir de 2009, introduziu um novo agente promotor e ampliou a escala dos investimentos e número de unidades produzidas. Considerando o aquecimento da economia brasileira e a facilidade de crédito para a população de baixa renda experimentada nos últimos anos, pode-se afirmar que existe hoje uma produção significativa de unidades habitacionais voltadas para esta população.

Os dois empreendimentos promovidos pelo setor privado com recursos do PMCMV - Reserva da Mata (320 lotes) e Santa Geovanna (1.061 lotes) – produziram juntos quase 40% do total de unidades produzidas pelo Setor Privada nos últimos anos.

Tabela 4.2. Empreendimentos promovidos pelo Setor Privado, em parceria com a FUMAS

Empreendimento	Nº UHs produzidas	Ano	Faixa de renda
Parque Residencial Jundiaí II	1.259 lotes	2008	3 a 10 s.m.
INOCOOP - Tulipas	288 casas	2009	3 a 10 s.m.
Flores do Paraíso	86 lotes	2011	3 a 10 s.m.
Bella Colônia	801 aptos	2012	3 a 10 s.m.
Santa Geovanna	1.061 lotes	2012	219 UHs para 3 - 10 s.m. e 96 UHs PMCMV até R\$1.600

¹⁷ Dado fornecido pela FUMAS, a partir do Cadastro Oficial SIMIH em 02/12/2014.





Empreendimento	Nº UHs produzidas	Ano	Faixa de renda
Residencial Tupy I; II; III	331 aptos (atendimento Hospital Psiquiátrico)	2012	Até R\$1.600,00
	136 aptos (atendimento Baixada Paraná)		
	133 aptos (atendimento Jardim Tamoio)		
TOTAL	4.095		
	lote	apto	casa
	2.406	1.401	288

Fonte: FUMAS, 2015.

A seguir, serão apresentadas algumas observações a respeito dos Termos de Compromisso firmados entre as empresas, responsáveis por alguns desses empreendimentos, e a FUMAS no intuito de cumprir os dispositivos da Lei Nº 7.858/2012.

Parque Residencial Jundiaí II: Para a implantação do Loteamento de Interesse Social, inicialmente o Termo de Compromisso ofertava o total de 180 lotes, a serem comercializados, adquiridos ou indicados aos interessados compradores pela FUMAS. No entanto, após alguns ajustes, em atendimento às necessidades da FUMAS, 165 lotes foram produzidos pela empreendedora. Mesmo com a redução de 15 lotes, a efetividade de atendimento foi de pouco mais que 90%.

Flores do Paraíso: Para a implantação do Loteamento de Interesse Social, o Termo de Compromisso ofertava o total de 13 lotes, a serem comercializados, adquiridos ou indicados aos interessados compradores pela FUMAS. Porém, existe uma preocupação da FUMAS quanto à permanência das famílias de baixa renda atendidas devido à especulação imobiliária, visto que o valor de mercado do imóvel é de aproximadamente R\$ 1000/m² (ou seja R\$ 150.000,00 o lote de 150m²) enquanto o valor dos 13 lotes a serem ofertados para a demanda da FUMAS é de R\$ 387,00/m² com correção do IGP-M.

Bella Colônia: Segundo análise da FUMAS, a construção deste empreendimento de edifícios residenciais de interesse social não atingiu o objetivo proposto de atendimento à população de baixa renda, visto dos 121 apartamentos ofertados, apenas oito famílias foram efetivamente contempladas. Considerando o número de inscrições realizadas (2.494) e o número de convocados (até o nº 600) observou-se um elevado número de desistências e inabilitações, principalmente devido ao valor exigido como pagamento de entrada.





Santa Geovanna: O Termo de Compromisso para a implantação de Loteamento de Interesse Social, que inicialmente ofertava o total de 160 lotes, foi alterado para a oferta de 314 apartamentos a serem construídos pela empreendedora, pelo valor médio de venda de R\$ 140.000,00. Estes imóveis serão comercializados, adquiridos ou indicados aos interessados compradores pela FUMAS.

Tabela 4.3. Unidades Habitacionais produzidas pelo Setor Privado e disponibilizadas para a FUMAS, em cumprimento da Lei Nº 7.858/2012

Empreendimento	Oferta para FUMAS	Contem- plados pela FUMAS	% Atendimento	Estágio		
Parque Residencial Jundiaí II	180 lotes	165 lotes	91,7%	Empreendimento concluído e entregue		
INOCOOP - Tulipas	288 casas	288 casas	100%	Empreendimento concluído e entregue		
Flores do Paraíso	13 lotes	13 lotes*	Em andamento	Loteamento registrado, em fase de recebimento das obras de infraestrutura		
Bella Colônia	121 aptos	08 aptos	6,6%	Obras em andamento, indicação de demanda concluída		
Santa Geovanna	160 lotes	314 aptos*	Em andamento	Em fase de incorporação dos blocos de apartamentos		
Residencial Tupy I; II; III	600 aptos	600 aptos	100%	Empreendimento concluído e entregue		
TOTAL UHs	1.362		1.388			
	lote	apto	casa	lote	apto	casa
	353	721	288	492	608	288

* Empreendimentos ainda em implantação, previsão de entrega 2017-2018.
Fonte: FUMAS, 2015.

Os dados da tabela acima apontam que o dispositivo da Lei Nº 7.858/2012 – que permite maior utilização dos terrenos através da flexibilização dos parâmetros de parcelamento do solo, em troca de, no mínimo, 15% das unidades habitacionais produzidas serem destinadas ao atendimento direto da demanda da FUMAS – está sendo utilizada de maneira satisfatória.

Dos seis empreendimentos onde este dispositivo foi utilizado, apenas um não foi bem sucedido: o Bella Colônia, cujo atendimento efetivo não chegou a 7% dos imóveis ofertados, devido, principalmente, às condições de financiamento e altos valores das parcelas. A partir desta experiência, a FUMAS passou adotar critérios mais rígidos nos termos de compromisso





junto às empresas interessadas em produzir empreendimentos desta natureza, no intuito de garantir o atendimento de sua demanda, conforme prevê o dispositivo da Lei.

Com este mesmo intuito, a FUMAS vem buscando ajustar os termos de compromisso já firmados com as empreendedoras, para garantir que 100% dos imóveis ofertados sejam efetivamente destinados às famílias cadastradas na Fundação, ou até que esta oferta seja maior que 15% das unidades habitacionais produzidas, como no caso do Santa Geovanna.

No entanto, observa-se que os empreendimentos realizados pelo Setor Privado estão, em sua maioria, voltados para o atendimento das famílias com faixa de renda de 6 a 10 salários mínimos, que poderia acessar estas unidades através do Mercado Popular. A FUMAS vem trabalhando na criação de mecanismos e na discussão de reestruturação da Lei da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, no intuito de incentivar a produção do Setor Privado, voltada para as famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.

4.2. Produção das Cooperativas Habitacionais

Todos os empreendimentos promovidos por associações e cooperativas tiveram algum tipo de parceria com a FUMAS, através da doação de terreno, elaboração de projeto arquitetônico ou assistência técnica durante as obras.

As associações e cooperativas de bairro foram responsáveis pela produção bastante significativa de aproximadamente 2.600 unidades habitacionais em Jundiaí nos últimos 15 anos. Deste total, 67% das unidades foram produzidas com recursos do Programa Imóvel na Planta e outros 19% com recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Segue abaixo a relação dos empreendimentos promovidos pelas associações e cooperativas:

Tabela 4.4. Empreendimentos promovidos por Associações e Cooperativas em parceria com a FUMAS

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Iniciativa	Faixa renda
Jardim Nova Conquista	119	lotes	1997	Associação de Moradores da Vila Rui Barbosa	Até 10 s.m.
Vila Palma	40	casa	2004	Associação de Moradores da Vila Palma	Até 10 s.m.
Loteamento Popular Vila Nova República	219	lote	2008	Associação de Moradores da Vila Rui Barbosa	Até 3 s.m.
Fazenda Grande*	1.778	casa	2009	Cooperativa JCH	Até 10 s.m.
Residencial Cravos I**	364	casa	2012	Cooperativa JCH	Até R\$ 5.00,00
Residencial Cravos II**	135	casa	2012	Cooperativa JCH	Até R\$ 5.00,00
TOTAL	2.655				

* Realizado com recursos do Programa Imóvel na Planta.

** Realizado com recursos do PMCMV.

Fonte: FUMAS, 2015.





Importante destacar que a FUMAS realizou todo o processo de regularização fundiária dos empreendimentos promovidos por Associações e Cooperativas, em parceria com a Fundação.

4.3. Promoção Pública de Habitação

A promoção pública de habitação se tornou mais significativa após 1995, quando a FUMAS foi reestruturada como órgão articulador da política habitacional. Com novos desafios estabelecidos e buscando integrar a política habitacional à agenda municipal, diversos investimentos foram realizados.

Dados apresentados pela PMJ indicam que apenas 84 unidades habitacionais foram construídas pela FUMAS até 1995, enquanto a CDHU foi responsável por 2.760 unidades habitacionais no mesmo período.

Os investimentos foram realizados tanto com recursos municipais da FUMAS, muitas vezes em forma de contrapartida para acessar o financiamento de recursos estaduais e federais. Abaixo podemos observar como se desenvolve a promoção pública de habitação.

4.3.1. Produção da Prefeitura Municipal de Jundiaí

Como dito anteriormente a provisão habitacional promovida pela Prefeitura de Jundiaí antes de 1995 se resume a apenas 84 unidades habitacionais, tendo um grande salto de produção a partir do ano 2000. Nesta época, a produção habitacional amplia sua escala, e muda de foco, atuando de forma prioritária na produção de unidades habitacionais integradas as intervenções de urbanização de favelas, sem deixar de atender uma parcela da demanda geral e famílias desabrigadas por situação de risco. As tabelas apresentadas a seguir indicam que a FUMAS realizou diversos projetos com recursos próprios e com recursos federais.

Tabela 4.5. Empreendimentos promovidos pela FUMAS com recursos próprios

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Origem da população atendida	Faixa de renda
Conjunto Habitacional Dom Gabriel Paulino Bueno Couto	65	casa	1992	Vila Maringá	Até 3 s.m.
Programa Habitar no Bairro – Jd Tamoio, Parque Guarani e Vila Hortolândia	8	casa	1995	Demanda Geral	Até 5 s.m.





Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Origem da população atendida	Faixa de renda
Rua Fraternidade	11	casa	1995	Vila Ana (1ª etapa)	Até 3 s.m.
Vila Pedra Bela	18	casa	1996	Vila Maringá	Até 5 s.m.
Quadra AA – Loteamento Fazenda Grande	12	casa	2004	Demanda Geral	Até 3 s.m..
Jardim Vitória da Conquista (Jardim Anhanguera)	70	casa	2004	Vila Ana (2ª etapa)	De 01 a 05 s.m.
Parque Residencial das Flores I e II	32	casa	2006	Vila Nova Jundiaí	Até 3 s.m.
Condomínio dos Idosos	22	casa	2008	Demanda Geral	Até 2 s.m.
Vila Padre Renato	52	casa	2009	Vila Padre Renato	Até 10 s.m.
TOTAL	290				

Fonte: FUMAS, 2015.

Importante destacar que todos os empreendimentos realizados pela FUMAS com recursos próprios foram regularizados.

Tabela 4.6. Empreendimentos promovidos pela FUMAS com recursos do Programa Habitar Brasil

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Origem da população atendida	Faixa de renda
Jardim Fepasa	251	casa	2000	Jardim Fepasa	Até 3 s.m.

Fonte: FUMAS, 2015.

Tabela 4.7. Empreendimentos promovidos pela FUMAS com recursos do Pró-Moradia*

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Origem da população atendida	Faixa de renda
Vila Esperança	102	casa	2000	Vila Esperança (1ª etapa)	Até 5 s.m.
Conjunto Residencial Maria dos Anjos Oliveira Ferraz	97	casa	2001	Vila Maringá	Até 3 s.m.
TOTAL	199				

Fonte: FUMAS, 2015.

* A FUMAS realizou a regularização fundiária dos dois empreendimentos.

Tabela 4.8. Empreendimentos promovidos pela FUMAS com recursos do Programa de Arrendamento Residencial - PAR

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Origem da população atendida	Faixa de renda
Parque da Mata e Parque da Serra	590	aptos	2007	Demanda aberta	3 a 10 s.m.

Fonte: FUMAS, 2015.





Tabela 4.9. Empreendimentos promovidos pela FUMAS com recursos do FNHIS

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Origem da população atendida	Faixa de renda
Parque Centenário	33	casa	2009	Parque Centenário	Até 3 s.m.
Vila Ana	36	apartamento	2011	Vila Ana (4ª etapa)	Até 4 s.m.
TOTAL	69				

Fonte: FUMAS, 2015.

Tabela 4.10. Empreendimentos promovidos pela FUMAS com recursos do PMCMV

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Origem da população atendida	Faixa de renda
Residencial Videiras	168	apartamento	2011	Desabrigados Jardim São Camilo	Até R\$1.395,00
	184			Demanda geral	
TOTAL	352				

Fonte: FUMAS, 2014.

Além destes empreendimentos habitacionais, podemos citar ainda o Parque dos Ingás, promovido pela DAE para atender as famílias removidas da área onde hoje se encontra a represa de acumulação, localizada no Parque da Cidade. Na ocasião, a DAE foi responsável pela construção dos 110 embriões nos lotes promovidos pela própria entidade, em área doada pela Prefeitura Municipal.

Em 2012, os terrenos foram regularizados em nome da DAE, que pretendia alienar os lotes para os moradores, porém esta função não configura como finalidade estatutária da entidade. Diante deste impasse jurídico, a solução adotada foi a doação destas unidades para a FUMAS, que passou a ser responsável por dar encaminhamento ao processo de regularização destas unidades. Atualmente, o processo de doação para FUMAS está concluído e o registro e cadastro das famílias estão em andamento na Fundação.

A oportunidade de financiamento federal para a produção de moradias propiciou três novos projetos de intervenção em grandes assentamentos precários de Jundiaí, quais sejam: Urbanização do Jardim São Camilo, com a produção de 400 novas unidades e melhorias habitacionais para quase 1.900 famílias, através de recursos do PMCMV, Casa Paulista e do PAC; Urbanização do Jardim Novo Horizonte, com a produção de 1.088 novas unidades e melhorias habitacionais para aproximadamente 4.100 famílias, através de recursos do PMCMV, Casa Paulista e do PAC (apenas o projeto); e em menor escala, a continuação da urbanização da Vila Ana, com a produção de 108 apartamentos.





Encontram-se em fase de projeto ou já tiveram suas obras iniciadas um total de 1.596 unidades, volume bastante significativo, se comparado ao histórico de produção até então verificado no município. As tabelas a seguir apresentam os dados sobre estes novos empreendimentos:

Tabela 4.11. Empreendimentos em andamento pela FUMAS com recursos do FNHIS

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Situação atual	Faixa de renda
Vila Ana (2ª fase obra)	108	apartamento	2009	Em construção	Até 4 s.m.

Fonte: FUMAS, 2015.

Tabela 4.12. Empreendimentos em andamento pela FUMAS com recursos do PMCMV

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Situação atual	Faixa de renda
Jardim São Camilo - reassentamento	400	apartamento	2014	Em construção	Até R\$ 3.200
Jardim Novo Horizonte* - reassentamento	1.088	apartamento	2014	Em construção	Até R\$ 1.600
TOTAL	1.488				

* Realizado também com recursos do Programa Casa Paulista.
Fonte: FUMAS, 2015.

Tabela 4.13. Relação de urbanizações promovidas pela PMJ com recursos do PAC

Assentamento	Nº de domicílios	Ano	Situação atual
Jardim São Camilo	1.892	2014	fase de projeto
Jardim Novo Horizonte	2.279	2014	fase de projeto
TOTAL	4.171		

Fonte: FUMAS, 2015.





Figura 4.1. Empreendimento Jardim São Camilo em obras – reassentamento



Fonte: site da Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015. <http://www.jundiai.sp.gov.br/>

Figura 4.2. Apresentação do empreendimento Jardim São Camilo – reassentamento



Fonte: site da Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015. <http://www.jundiai.sp.gov.br/>





Figura 4.3. Maquete das unidades habitacionais que serão produzidas no Jardim Novo Horizonte – reassentamento



Fonte: site da Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015. <http://www.jundiai.sp.gov.br/>

Figura 4.4. – Área onde serão produzidas as novas unidades (unidades entregues ao fundo) – reassentamento Vila Ana



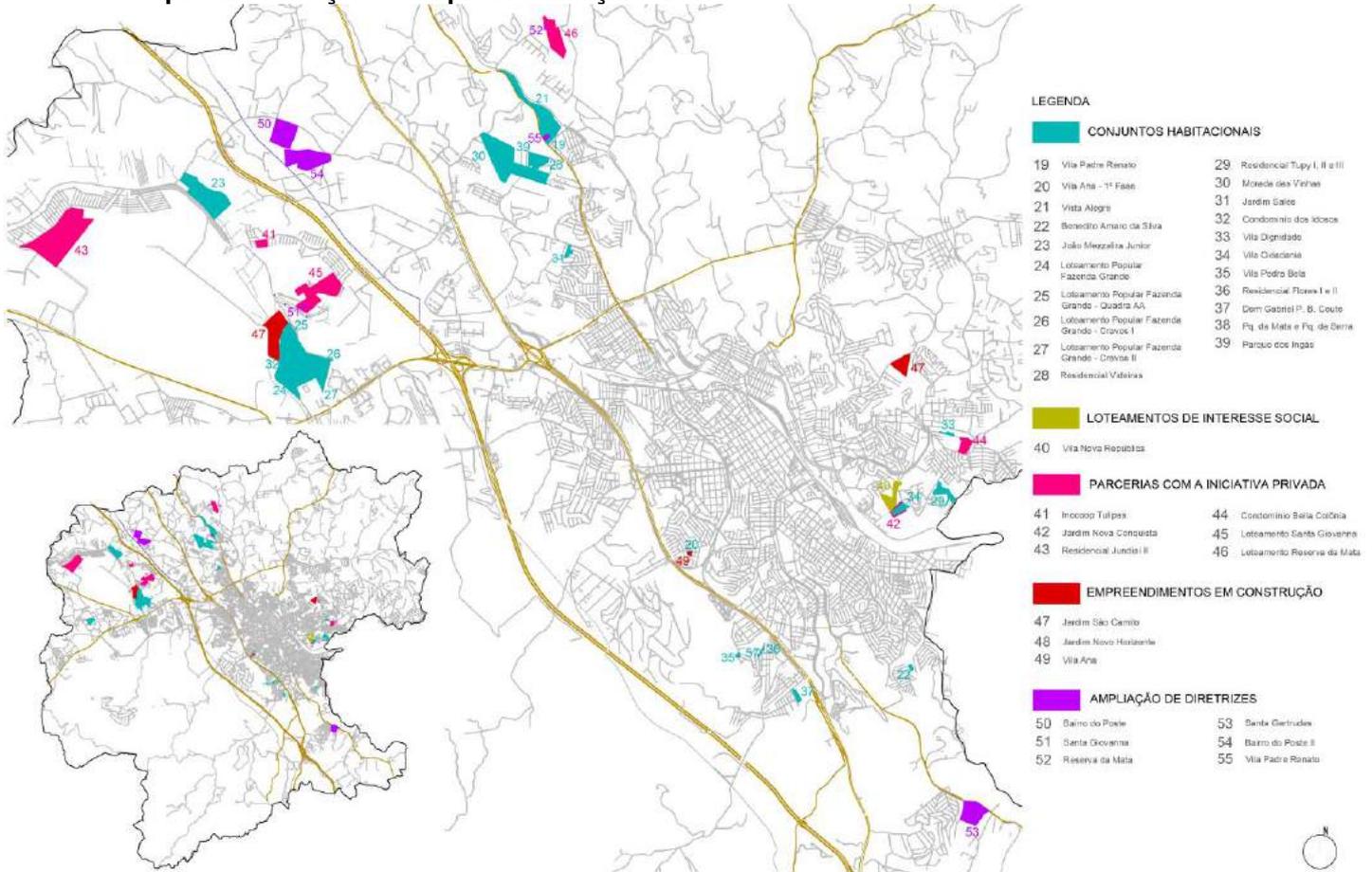
Fonte: site da Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015. <http://www.jundiai.sp.gov.br/>

Em resumo, o mapa apresentado a seguir indica a localização dos empreendimentos realizados nos últimos anos pela FUMAS.





Mapa 4.2. Promoção municipal de habitação – 2015



Fonte: FUMAS, 2014

Fonte: FUMAS e Diretoria de Assuntos Fundiários - PMJ, 2015.
Elaboração: Demacamp, 2015.

Os empreendimentos habitacionais, voltados para o atendimento da população de baixa renda, produzidos nos últimos anos em Jundiaí se localizam principalmente nas porções leste e oeste do município. Com o fenômeno do aumento do preço da terra observado na última década, nota-se que a maioria dos novos empreendimentos e de maior dimensão foram implantados no vetor oeste. Porém, cabe ressaltar que, além do problema de mobilidade, esta área também sofre com a falta de infraestrutura e serviços urbanos.





4.3.2. Produção da CDHU em Jundiaí

A CDHU vem atuando no município de Jundiaí desde 1986, e até o ano de 2008 produziu 4.108 unidades habitacionais, segundo dados da FUMAS. Vale observar que todos os empreendimentos promovidos pelo Governo do Estado, por meio da CDHU, foram realizados em parceria com a FUMAS. São estes os empreendimentos:

Tabela 4.14. Relação de empreendimentos promovidos pela CDHU

Empreendimento	Nº UHs	Tipo UHs	Ano	Origem população	Faixa de renda
Jardim Sales (Jundiaí B)	104	casa	1988	Jardim Sales	Até 03 s.m.
Morada das Vinhas (Jundiaí A)	2.656	apto	1996	Demanda geral	De 01 a 10 s.m.
Morada das Vinhas (Jundiaí D)	113	casa	2007	Associação dos Sem Casa de Jundiaí	Até 05 s.m.
Vila Rui Barbosa (Jundiaí D2)	56	apto	2012	Associação dos Sem Casa de Jundiaí	Até 06 s.m.
Conjunto Habitacional Benedito Amaro da Silva (Jundiaí K)	42	apto	2008	Vila Esperança (2ª etapa)	De 01 a 03 s.m.
	18			Vila Ana (3ª etapa)	
Conjunto Habitacional João Mezzalira Junior (Jundiaí E; F; G; H; I)	620	casa	2006	Demanda geral	De 01 a 05 s.m.
	115			Jardim Sorocabana	
Conjunto Habitacional Vista Alegre (Jundiaí J)	177	casa	2008	Jardim Sorocabana	De 01 a 03 s.m.
	77			Jardim Shangai	
	70			Parque Centenário	
	13			Quinta das Videiras	
	08			Vila Comercial	
	05			Vila Ruy Barbosa	
	03			Hospital Psiquiátrico	
	03			Balsan	
	01			Baixada Paraná	
	11			Demanda Defesa Civil	
Vila Dignidade (Jundiaí N)	16	casa	2014	Cadastro de idosos (SEMADS)	-
TOTAL	4.108				

Fonte: FUMAS, 2015.

Observa-se que a maior produção da CDHU foi realizada até o final da década de 1990, com a produção de 2.760 unidades que representam 67% do total de 4.108 unidades





produzidas. Houve então, um período em que o governo do estado deixou de atuar no município de Jundiaí, retomando suas atividades a partir de 2006 com a produção de 1.348 unidades até 2015. Quanto às tipologias utilizadas na produção habitacional, observa-se que 2.772 unidades entregues eram apartamentos, que representam 66% do total.

4.4. Conclusão

A seguir, será apresentada a tabela resumo com os dados levantados referentes a unidades habitacionais produzidas e em produção no município de Jundiaí:

Tabela 4.15. Total de Unidades Habitacionais Produzidas em Jundiaí

Agente	Unidades produzidas destinadas à HIS	Representação da produção	Período
Setor Privado	1.388*	14%	2008 a 2012
Cooperativas e Associações	2.655	27%	1992 a 2009
FUMAS	1.751**	18%	1992 a 2015
CDHU	4.108	41%	1988 a 2014
TOTAL	9.902	100%	

* Do total de 4.095 unidades produzidas pelo Setor Privado, foram ofertadas 1.362 unidades para o atendimento da demanda da FUMAS. Destas, 1.388 foram efetivamente utilizadas para atendimento da demanda da FUMAS, sendo que 1.053 unidades já foram entregues e 335 ainda estão sendo produzidas.

** Além das unidades já produzidas pela FUMAS, está em andamento a produção de mais 1.596 UHs.
Elaboração: Demacamp, 2015.

Os dados da tabela acima evidenciam que o Governo do Estado foi o principal agente produtor de habitação para atendimento da população de baixa renda do município nos últimos anos, mais precisamente até 2009. A CDHU foi responsável por 41% da produção de novas unidades voltadas para população de baixa renda no município, porém a falta de regularização fundiária das unidades produzidas é um problema recorrente. No entanto, a regularização de conjuntos habitacionais e loteamentos populares vem sendo trabalhada dentro da própria FUMAS. Este assunto será tratado com mais detalhes no capítulo que caracteriza a precariedade habitacional em Jundiaí.

Após 2009, com a criação do Programa MCMV houve uma mudança na dinâmica da produção habitacional no município, com um aumento considerável de novas unidades produzidas por outros agentes, voltadas para o atendimento da população de baixa renda. A partir de 2009, é observada a concentração de 88% (1.223 UHs) da produção do Setor Privado destinada à demanda da FUMAS, 86% (2.277 UHs) da produção das Cooperativas e Associações e 27% (473 UHs) da produção da FUMAS.





Apesar da produção da FUMAS ter sido de apenas 18% do total de unidades produzidas nos últimos anos, é notório o empenho da FUMAS na busca de recursos para atendimento da demanda. Neste sentido, destaca-se que está em andamento pela FUMAS a produção de 1.596 novas unidades habitacionais, que representa 85% do número de unidades produzidas pela instituição desde 1992.

Cabe ainda ressaltar que das 4.095 unidades produzidas pelo Setor Privado, 1.362 foram ou serão ofertados às famílias cadastradas para atendimento de demanda da FUMAS, que representa 33% da produção. Os termos de ajustes realizados pela FUMAS garantirão a efetiva destinação de 1.388 unidades para utilização da população de baixa renda, cadastrada na Fundação. Assim, o número de unidades utilizadas será superior ao número de unidades ofertadas inicialmente pelo Setor Privado.

O alto preço da terra em Jundiaí, nos últimos anos, dificultou 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. A criação de instrumentos urbanísticos capazes de viabilizar o acesso à terrenos na área central será tratada na próxima etapa de elaboração do PLHIS.





5. MARCOS LEGAIS E REGULATÓRIOS

A partir dos dados já levantados para a realização do Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí, será apresentada a seguir, uma análise detalhada sobre a legislação federal e estadual vigente no que tange a habitação de interesse social. A análise da legislação municipal será apresentada no Produto 3.2, conforme previsto no capítulo de introdução.

5.1. Legislação Federal

5.1.1. Constituição Federal e Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)

A Constituição Federal de 1988 marcou um novo tempo para a política urbana, trazendo um conjunto de conceitos inovadores e oportunos para o desenvolvimento urbano nas várias localidades brasileiras. Já no artigo 3º do Título I, dos Princípios Fundamentais, o texto constitucional estabelece como um dos objetivos fundamentais da República a erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais. No artigo 5º do Título II, que trata dos Direitos e Garantias Fundamentais, inclui-se o direito de propriedade, condicionando-o, entretanto, ao atendimento de sua função social. No Capítulo dos Direitos Sociais, a Constituição identifica como direitos sociais a educação, a saúde, a moradia¹⁸, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados. Todas estas disposições amparam aquelas referenciadas pelos artigos 182 e 183, que tratam diretamente da Política Urbana, que avança no sentido de ampliar o princípio da função social da propriedade, estendendo-o explicitamente à propriedade urbana. O texto reafirma também a importância do planejamento urbano e do plano diretor, tornando-o obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, e vinculando o cumprimento da função social da propriedade ao atendimento das exigências de ordenação da cidade expressas no plano.

Destaca-se ainda na Constituição Federal a indicação do município como ente federativo responsável por sua política territorial e pela efetiva implementação de projetos e programas voltados ao desenvolvimento urbano. A sustentabilidade econômica, social e ambiental destes programas é foco dos instrumentos normativos, em especial do plano diretor, elevado à condição de principal instrumento da política urbana municipal. O claro

¹⁸ O direito à moradia foi acrescentado ao texto constitucional pela Emenda 26, de 14 de fevereiro de 2000.





direcionamento para que as políticas econômicas, sociais e ambientais estejam associadas à política de desenvolvimento urbano foi um esforço empreendido pela Constituição Federal e vem avançando, desde a promulgação da Lei 10.257/01, conhecida como Estatuto da Cidade, com a instituição dos vários planos diretores locais. A relação entre disposições estabelecidas em nível federal e as disposições contidas nos instrumentos locais – os planos diretores – tem indicado potencialidades para efetivar políticas públicas de interesse social, nas quais se inserem as políticas de habitação.

Promulgado em 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade regulamenta os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo as diretrizes gerais da política urbana em nível nacional bem como os instrumentos para a sua aplicação. Sob vários aspectos, o Estatuto da Cidade pode e deve ser considerado um marco na gestão urbana no Brasil. O primeiro deles, certamente, é o fato de que, depois de 11 anos de tramitação, debates, disputas políticas, econômicas e sociais, a conquista representada pela inclusão de um capítulo destinado à política urbana na Constituição ganha concretude ou, pelo menos, tem um marco regulatório que permite sua aplicação. Do ponto de vista estritamente jurídico, o estatuto representa um rompimento com uma tradição de regulação do direito de propriedade pela matriz do liberalismo jurídico clássico, que condenava parcela significativa da população das cidades a uma condição de subcidadania, uma vez que sua relação com a terra (não titulada) não atendia aos preceitos jurídicos e urbanísticos vigentes¹⁹.

O Estatuto da Cidade define um importante conjunto de instrumentos, que passam a compor uma espécie de “caixa de ferramentas do gestor urbano”. Em linhas gerais as inovações apresentadas pelo Estatuto da Cidade podem ser agrupadas em: (1) instrumentos de natureza urbanística voltados para o controle do uso e ocupação do solo; (2) alternativas de regularização fundiária das posses urbanas e (3) gestão democrática das cidades tendo como elemento central a estruturação de órgãos colegiados de política urbana em nível federal, estadual e municipal, além de mecanismos de participação direta dos cidadãos (audiências e consultas públicas, iniciativas populares de projeto de lei etc.). De certa forma o Plano Diretor mantém um papel central em relação ao conjunto de instrumentos estabelecidos, exceto em relação aos planos cuja abrangência extrapola os limites do município, que obviamente devem dialogar com os planos diretores, mas que não se subordinam a ele.

¹⁹ ALFONSIN, B. *O estatuto da Cidade e a construção de cidades sustentáveis, justas e democráticas*. 2º Congresso Brasileiro do Ministério Público de Meio Ambiente. Canela, R.S. 2001.





Os instrumentos da política urbana previstos no Estatuto da Cidade estão em grande parte condicionados à sua previsão nos planos diretores municipais e alguns, inclusive, necessitam de leis específicas ou algum tipo de regulamentação posterior para que possam ser aplicados. Configura-se, com isso, um longo caminho a percorrer até que estes instrumentos sejam efetivamente aplicados, demandando, portanto, certa agilidade nas decisões tomadas na esfera municipal para que estes possam ser utilizados como estratégias de implementação das políticas sociais e em especial a de habitação. Neste campo, destacam-se alguns instrumentos cruciais tanto para constituir uma reserva ou banco de imóveis para servirem a novos empreendimentos habitacionais, como para promover a regularização fundiária dos assentamentos precários. Estes instrumentos são as Zonas Especiais de Interesse Social, a Concessão de Direito Real de Uso, o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, a Usucapião de Imóvel Urbano (individual e coletivo), o Direito de Superfície, o Direito de Preempção, entre outros. A Medida Provisória 2.220/2001 também instituiu a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, que é o instrumento correspondente à Usucapião, aplicado para imóveis públicos.

A aplicação destes instrumentos pode garantir conquistas importantes no campo das políticas sociais, associando-as às políticas territoriais. Para isso, porém, as leis urbanísticas como o plano diretor, lei de uso e ocupação do solo e lei de parcelamento do solo devem adotá-los, definindo regras precisas para a sua aplicação. Assim, por exemplo, no caso das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), é importante que estejam demarcadas no território municipal, o que pressupõe uma opção assumida pela municipalidade em determinar que alguns imóveis sejam direcionados exclusivamente para novos empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda ou para a regularização dos assentamentos precários, em consonância com a demanda e o déficit habitacional devidamente mensurado.

Da mesma forma, o instrumento do parcelamento, utilização ou edificação compulsórios, que força a utilização dos imóveis ociosos ou sub-utilizados, depende do estabelecimento de critérios de localização e de padrões tipológicos de imóveis interessantes para serem empreendidos. A Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e a Usucapião são instrumentos jurídicos que podem estar associados ao instrumento de ZEIS, contribuindo para o processo de regularização fundiária.





Como estratégia, inclusive de enfrentamento dos mecanismos do mercado especulativo, tanto as ZEIS como o parcelamento e edificação compulsórios são oportunos até como medidas de acomodação do valor dos imóveis demarcados para a produção de habitação social, contando com fatores depreciativos e mecanismos fiscais de contenção do aguardo para valorizações futuras. Neste sentido, se os planos diretores não avançarem na aplicabilidade destes instrumentos, o plano setorial de habitação deverá reforçar a sua regulamentação de forma a garantir que estes mecanismos tornem-se estratégicos para a constituição de uma reserva fundiária futura, especialmente para os empreendimentos habitacionais de interesse social.

5.1.2. Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano – 6766/79

A lei federal 6766/79 instituiu nacionalmente, em 1979, as regras gerais para o parcelamento do solo urbano nos municípios brasileiros, estabelecendo, inclusive, parâmetros urbanísticos mínimos a serem atendidos pelos municípios, desconsiderando as diferenças regionais, não desprezíveis. Esta lei constituiu-se em um regulador importante de produção de moradia, crucial no momento em que foi promulgada, mas já atrasada frente ao explosivo crescimento da população urbana que se iniciou a partir dos anos 1940. Na maioria das cidades brasileiras e, principalmente naquelas pertencentes às regiões metropolitanas, a onda urbanizadora passou bem antes que esta lei federal fosse promulgada, instalando-se um padrão periférico de crescimento, que associou a produção de lotes irregulares e a ocupação indevida de áreas ambientalmente frágeis, produziu grandes manchas urbanas ilegais ao lado de ilhas de regularidade, criando-se, assim, duas cidades²⁰, legal e ilegal.

Supõe-se que a lei 6766/79 foi apresentada como uma resposta ao avanço do padrão irregular de ocupação sintonizado com as características de renda e emprego que já determinavam a não inclusão da maior parte da população brasileira no mercado formal de moradia ou em programas governamentais de provimento de habitação social. Ainda assim, a lei passou longe de promover qualquer aproximação com a realidade territorial e foi, como outros instrumentos normativos instituídos, mais um fator favorável à produção de irregularidades fundiárias.

²⁰ ROLNIK, R. *Instrumentos Urbanísticos contra a Exclusão Social*. Raquel Rolnik e Renato Cymbalista (orgs.). São Paulo, Polis, 1997, p. 7-9.





Embora esta lei tenha estabelecido uma série de regras importantes, antes negligenciadas pelo Decreto Lei 54/37, como os procedimentos para a aprovação do parcelamento do solo no município, os procedimentos registrários e as garantias para a execução de obras mínimas de infra-estrutura, discriminadas e exigidas na lei, ela estabeleceu parâmetros e medidas que não garantiram maior racionalidade nos padrões urbanísticos adotados nem a inclusão territorial de uma parcela significativa da população brasileira, principalmente nas grandes cidades. O que se viu, após a sua promulgação e aplicação nos municípios brasileiros, foi a continuação do processo de irregularidades consubstanciado pelo aparecimento de novos parcelamentos que, não raras vezes, esbarravam em algum aspecto estabelecido pela lei, impedindo, portanto, que o seu processo de implantação seguisse o curso normal, desencadeando uma série de novos processos de irregularidades posteriores.

Deve-se ressaltar que em muitos municípios brasileiros a estrutura administrativa das prefeituras, ora contribuiu para promover tais irregularidades, omitindo-se do processo de licenciamento e fiscalização, ora foi vítima diante da falta de uma estrutura capaz de conter os históricos processos de irregularidades. A morosidade e a ausência, durante anos, do Poder Judiciário nestes processos de irregularidades acentuaram esta problemática, questão que só recentemente tem sido contornada com o envolvimento das promotorias de urbanismo e meio ambiente nas ocorrências relacionadas ao parcelamento do solo.

Neste sentido é que muitas das regras estabelecidas pela lei 6766/79 têm sido, já há algum tempo, questionadas pelos urbanistas e já é sob a ótica da regularização fundiária – tema, aliás, que se tornou candente nos fóruns relacionados à habitação nos últimos anos – que grande parte dos questionamentos foi contextualizada. Ao elaborarem suas leis de parcelamento do solo específicas, muitos municípios incorporaram as regras estabelecidas pela 6766/79 e as aplicaram, muitas vezes desconsiderando as peculiaridades locais. Um exemplo disto é o parâmetro do lote mínimo estabelecido pela lei e reproduzido por boa parte dos municípios. O inciso II do artigo 4º estabelece que os lotes devem ter área mínima de 125 m², autorizando o estabelecimento de lotes menores quando destinados à urbanização específica ou à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social. Poucos foram os municípios que estabeleceram 125 m² como parâmetro mínimo para o tamanho de lote e raríssimos foram os que incluíram um tamanho menor para os casos de interesse social. O custo do terreno, excessivo principalmente nas regiões metropolitanas, eleva a necessidade de promover adensamentos compatíveis, associando custo do terreno à capacidade de pagamento da população de menor renda. A vinculação do tamanho de lote a determinados





padrões de ocupação também determina esta compatibilidade, tendo sido desconsiderada por vários municípios. A alternativa para o enfrentamento da incompatibilidade entre as disposições das leis de uso do solo com as necessidades da habitação de interesse social tem sido a instituição de leis específicas de interesse social e, mais recentemente, a instituição das zonas especiais de interesse social, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, ainda incipientemente aplicado por alguns municípios.

Em 1999, a lei 6766 sofreu algumas alterações com a promulgação da lei federal 9785/99. Aspectos pertinentes aos preceitos constitucionais, como a vinculação de determinados parâmetros a índices dispostos no plano diretor foram incorporados (como a vinculação entre o total de áreas públicas a serem destinadas e a densidade prevista para o empreendimento). Assim também aspectos referentes à regularização de parcelamentos foram complementados através de mudanças pontuais que alteram algumas exigências urbanísticas para a aprovação de novos parcelamentos, introduzindo mecanismos que visam facilitar o registro imobiliário dos projetos de regularização de parcelamentos. Do ponto de vista urbanístico, destacam-se o parágrafo único do artigo 43 no tocante à exigência da destinação das áreas públicas dispostas no artigo 4º, podendo, nos casos de regularização, ser substituídas por pecúnia ou área equivalente, no dobro da diferença entre o total exigido e o efetivamente destinado, e o artigo 53-A que considerou de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou ainda, entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamento e assentamentos. Do ponto de vista registrário, destaca-se a inclusão do parágrafo 3º do artigo 26 que atribuiu, nos parcelamentos populares, à Cessão de Posse com Imissão Provisória na Posse o caráter de escritura pública, admitindo-o como instrumento passível de realização de registro do parcelamento.

Desde 2000 encontra-se em discussão na Câmara dos Deputados o PL 3.057, conhecido como projeto de lei da responsabilidade territorial que, se aprovado, substituirá a Lei 6766/79. Em discussão há mais de dez anos no Congresso Nacional, este PL modificará com radicalidade muitos dos dispositivos vigentes pela legislação atual, mas seu caráter polêmico tem dificultado a sua aprovação. Deve-se ressaltar que as mudanças constitucionais e o impulso promovido pela promulgação da lei 10.257/01 colocaram em outro patamar a discussão sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e integram os dispositivos propostos por este PL, principalmente no que se refere à concepção da gestão plena dos municípios, para aqueles que tenham plano diretor e uma estrutura de gestão condizente com





as exigências licenciadoras, e a inclusão de conceitos e capítulos referentes à regularização fundiária, para a qual foram designadas três categorias: a regularização fundiária sustentável, a regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico. A este respeito, cabe destacar a consolidação da questão até mesmo em normativas ambientais, como é o caso da Resolução CONAMA 369/2006 que dispôs sobre os casos excepcionais de intervenção ou supressão de vegetação em Áreas de Proteção Permanentes (APPs), nos casos de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, em resposta aos tradicionais problemas provocados pela aplicação das disposições do Código Florestal em APPs urbanas.

Um dos pontos mais importantes da do PL 3.057/00, são as novas regras, procedimentos, responsabilidades e compensações que poderão possibilitar a regularização fundiária de muitos assentamentos informais existentes hoje no país, prioritariamente aqueles de baixa renda. O projeto propõe critérios, normas, procedimentos, contrapartidas e penalidades claras para legalizar aquilo que é passível de regularização, incorporando e reconhecendo o direito à moradia e integrando os assentamentos informais à ordem urbanístico-ambiental do país. O texto em discussão propõe ainda a integração do licenciamento urbano e ambiental na regularização fundiária, simplificando-o e permitindo a sua realização pela autoridade licenciadora municipal na maioria dos casos. O PL reafirma instrumentos de regularização fundiária como a concessão especial de uso para fins de moradia, a concessão de direito real de uso, e a usucapião, e cria dois novos instrumentos: a demarcação urbanística e a legitimação de posse.

A assunção da realidade territorial nas disposições a serem aplicadas por esta futura lei é um aspecto que merece ser observado, mas encontrará dificuldades diante do caráter não aplicativo de muitos planos diretores e da ausência de mecanismos locais que referendem ou implementem as disposições de regularização fundiária. Além disso, mais uma vez, a morosidade provocada pela polêmica instaurada no seu processo de discussão colocá-la-á novamente com atraso frente à dinâmica urbanizadora que passa por um segundo momento de explosão recente, esta provocada por uma onda expansiva das atividades do mercado imobiliário.

5.1.3. Legislação federal de promoção habitacional

Outra gama de normativas a ser considerada no PLHIS diz respeito aos aspectos de promoção dos programas habitacionais. Este campo teve significativas contribuições recentes,





principalmente com a promulgação da Lei Federal 11.124/2005 que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Esta lei é decorrente da Política Nacional de Habitação, publicada em novembro de 2004 pelo Ministério das Cidades, que definiu uma série de princípios, objetivos gerais e diretrizes voltados para a promoção da habitação de interesse social. A lei é estratégica ao compor um sistema, integrado pelas três esferas de governo, corroborando os princípios do pacto federativo, bem como a necessária articulação com outras políticas setoriais, o que é explicitado logo em seu artigo 4º: “compatibilidade e integração das políticas habitacional federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social.”

Ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social cabe a gestão dos recursos do FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador), do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), do FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) e outros fundos ou programas que vierem a ser criados. Ressalte-se que o FGTS não foi incluído no rol dos recursos do FNHIS, que é composto por recursos do FAS (Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social), dotação do Orçamento Geral da União, recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação; contribuições de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais; receitas operacionais ou patrimoniais realizadas com recursos do FNHIS, outros fundos, recursos ou programas que vierem a ser incorporados ao FNHIS. Os recursos do FNHIS serão aplicados de forma descentralizada por intermédio dos estados, Distrito Federal e municípios. Neste aspecto, cabe ressaltar que a lei exige que cada um dos entes destas três esferas constitua fundo com dotação orçamentária própria, destinado a implementar a Política de Habitação de Interesse Social; constitua Conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação; apresente plano habitacional de interesse social, considerando especificidades do local e da demanda; firme Termo de Adesão ao FNHIS, entre outras condições.

A lei reforça o papel dos conselhos estaduais e municipais. Os estados que aderirem ao Sistema deverão atuar como articuladores das ações do setor habitacional no âmbito do seu território, promovendo a integração dos planos habitacionais dos municípios aos planos de desenvolvimento regional, coordenando atuações integradas que exijam intervenções intermunicipais, em especial nas áreas complementares à habitação, e dando apoio aos municípios para a implantação dos seus programas habitacionais e suas políticas de subsídios.





O papel dos conselhos municipais será o de fixar critérios para a priorização das linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais. Estes também promoverão ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade das ações do SNHIS. Além disso, os conselhos deverão dar publicidade às regras e critérios para o acesso a moradias no âmbito do SNHIS, em especial às condições de concessão de subsídios. Resoluções do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – CGFNHIS têm definido como principais ações para a distribuição de recursos do FNHIS a melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários, a provisão habitacional de interesse social, o apoio ao desenvolvimento institucional dos agentes integrantes do SNHIS, além da elaboração de planos habitacionais de interesse social, desenvolvimento e qualificação da política habitacional e a prestação de serviços de assistência técnica para Habitação de Interesse Social.

Fica claro que os conselhos municipais deverão aprofundar as discussões sobre as regras locais de atendimento habitacional, tendo um papel proeminente até mesmo na concepção destes critérios, questões que são parte integrante dos planos locais de habitação. Ao estabelecer que o acesso à moradia deve ser assegurado aos beneficiários do SNHIS, de forma articulada entre as três esferas do governo e priorizando as famílias de menor renda, a lei explicita que os benefícios concedidos no âmbito do sistema poderão ser representados por subsídios financeiros destinados a: complementar a capacidade de pagamento das famílias beneficiárias; equalização de operações de crédito realizadas por instituições financeiras autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional e fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil; isenção ou redução de impostos municipais, distritais, estaduais ou federais incidentes sobre o empreendimento, no processo construtivo, condicionado à prévia autorização legal; além de outros benefícios não caracterizados como subsídios financeiros, destinados a cobrir o custo de construção ou aquisição de moradias. Estas medidas indicam algumas regras que o município pode adotar no que se refere à política de subsídios, lembrando que a própria lei incluiu as diretrizes pelas quais os benefícios serão concedidos: identificação dos beneficiários dos programas realizados no âmbito do SNHIS no cadastro nacional, de modo a controlar a concessão dos benefícios; valores de benefícios inversamente proporcionais à capacidade de pagamento das famílias beneficiárias; utilização de metodologia aprovada pelo órgão central





do SNHIS para o estabelecimento dos parâmetros relativos aos valores dos benefícios, à capacidade de pagamento das famílias e aos valores máximos dos imóveis, que expressem as diferenças regionais; concepção do subsídio como benefício pessoal e intransferível, concedido com a finalidade de complementar a capacidade de pagamento do beneficiário para o acesso à moradia, ajustando-a ao valor de venda do imóvel ou ao custo do serviço de moradia, compreendido como retribuição de uso, aluguel, arrendamento ou outra forma de pagamento pelo direito de acesso à habitação e impedimento de concessão de benefícios a proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou cessionários de imóvel residencial.

Cabe ressaltar no âmbito destas diretrizes, a previsão de um cadastro nacional de beneficiários, de modo a controlar a concessão de benefícios, assim como o estabelecimento de parâmetros quanto aos valores de benefícios, capacidade de pagamento das famílias e os valores máximos dos imóveis, questões que estão sendo discutidas no Plano Nacional de Habitação.

Dois outros instrumentos normativos devem ser ainda destacados aqui. O primeiro é a Lei 10.998/2004, que alterou o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), antes tratada na Medida Provisória 2.212/2001. Nesta lei é explicitado que o subsídio destina-se a complementar a capacidade financeira do proponente para pagamento do preço do imóvel residencial; o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas instituições financeiras ou agentes financeiros do SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custos de alocação, remuneração e perda de capital; ou o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de parcelamento, realizadas pelas instituições financeiras ou agentes financeiros do SFH, compreendendo as despesas de contratação e administração do crédito e remuneração das instituições ou agentes.

O segundo é a Resolução 518/06, do Conselho Curador do FGTS, que alterou e consolidou a Resolução 460/04, que tem como objetivo viabilizar o acesso à moradia para famílias de baixa renda através de operações de financiamento com subsídios / desconto, organizados de forma coletiva e em parceria com o Poder Público ou Entidade Organizadora. Com o estabelecimento da Resolução 460/04, 50% da rentabilidade do Fundo foi disponibilizado para complementar a capacidade de financiamento do beneficiário com renda limitada a R\$ 1.875,00 nas regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes e R\$ 1.125,00 nos demais municípios.





Ainda em nível federal devem ser mencionadas três importantes referências para o PLHIS: os programas “Minha Casa Minha Vida” e PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, e o Plano Nacional de Habitação. Este último, denominado “Pacto Nacional pela Moradia Digna”, foi concebido entre 2007 e 2009 a partir de amplo processo participativo, com horizonte de planejamento de 15 anos, prevendo-se revisões periódicas a cada quatro anos, de forma a promover sua articulação com outros instrumentos de planejamento orçamentário-financeiro do Governo Federal.

O Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, embora não vinculado diretamente ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, é financiado em grande parte com recursos do Orçamento Geral da União e inclui o saneamento e a habitação entre as áreas estratégicas de desenvolvimento. Sua relevância para o PLHIS pode ser identificada, por exemplo, nas possibilidades de utilização dos recursos do programa para a realização de obras de saneamento necessárias para a regularização de assentamentos precários.

O programa “Minha Casa, Minha Vida” – PMCMV, instituído pela Lei federal nº 11.977 de 2009, alterada pela Lei 12.424/2011, tem como objetivo o estímulo ao mercado privado de habitação popular para famílias com renda de até R\$ 4.650,00 ou, atualizado esse valor, até o limite de dez salários mínimos, com a previsão de subsídios para famílias com renda de até R\$ 1.395,00, valor que não poderá ultrapassar três salários mínimos quando atualizado. A lei trata também de conceitos e princípios, além de estabelecer procedimentos para a regularização fundiária de assentamentos urbanos. Segundo o estabelecido na lei, o PMCMV compreende dois subprogramas, O Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, e o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR. Através de repasses da União ao Fundo de Arrendamento Residencial e ao Fundo de Desenvolvimento Social, com participação da União no Fundo Garantidor da Habitação Popular e com concessão de subvenção econômica da União ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social, o PMCMV atuará em uma estrutura normativa paralela ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.





5.2. Legislação Estadual

5.2.1. Constituição do Estado de São Paulo de 1989

A Constituição do Estado de São Paulo trata do desenvolvimento urbano no Capítulo II, artigos 180 a 183. No artigo 180 são estabelecidas diretrizes de desenvolvimento urbano a serem observadas pelos municípios, dentre as quais cabe destacar a disposição da alínea “a” do inciso VII que, com redação dada pela Emenda Constitucional nº 3 de 2007, possibilita que as áreas definidas em projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais tenham a sua destinação alterada nos casos em que essas áreas estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda, e cuja situação esteja consolidada ou seja de difícil reversão²¹. Esse dispositivo contribui sobremaneira para os processos de regularização fundiária de favelas e outros tipos de assentamentos em áreas de uso comum do povo, tornando possível a sua desafetação nos casos de regularização de interesse social. O Parágrafo 1º desta emenda especifica que as exceções serão admitidas desde que a situação das áreas objeto da regularização esteja consolidada até dezembro de 2004 e mediante a realização de compensação, que poderá ser dispensada, desde que se comprove a existência de áreas públicas suficientes no entorno do assentamento.

A questão da regularização também aparece com força no artigo seguinte ao dispor que os municípios estabelecerão, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, critérios para a regularização e urbanização de assentamentos e loteamentos irregulares. Outra emenda constitucional (16, de 25/11/2002) acrescentou mais um parágrafo ao artigo, vedando aos municípios, nas suas leis edilícias, a exigência de apresentação de planta interna para edificações unifamiliares, uma iniciativa que procurou facilitar os procedimentos burocráticos para a aprovação de projetos residenciais de pequeno porte. As disposições relativas à produção de habitação popular foram estabelecidas no artigo 182, incumbindo ao estado e municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria de condições habitacionais e melhoria do saneamento básico.

²¹ A redação original estabelecia que as áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderiam, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fins e objetivos originariamente estabelecidos alterados.





Importa concluir destas disposições que, além da exigência constitucional de se promover programas de produção de moradias populares, muitos instrumentos jurídicos voltados à regularização fundiária foram incorporados, mas devem, sobretudo, serem assumidos pelos municípios, aos quais caberá a sua aplicação. A despeito dos mecanismos instituídos pela Constituição estadual, que procuraram abrigar situações de irregularidade que demandam uma ação institucional, eles devem ser complementados por mecanismos de abrangência municipal, diretriz que a promulgação do plano diretor pode auxiliar nos aspectos que regulamentam a questão da habitação e toda a sua problemática.

5.2.2. Legislação estadual de promoção habitacional

Há um amplo conjunto de leis estaduais que estabelecem regras para a promoção habitacional no estado de São Paulo e orientam a vinculação aos programas executados pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) para a produção e gestão de moradias. De certa forma, o governo estadual paulista assumiu um rol até extenso de mecanismos e programas, instituídos por lei e isto já representa um avanço, do ponto de vista institucional. Para fazer frente à escassez de recursos destinados à habitação a partir do fim do BNH, a partir de 1989 o estado vem promulgando leis que estabelecem o acréscimo de um ponto percentual à alíquota de 17% prevista na Lei 6734/89, que disciplina o ICMS, destinando essa majoração a programas habitacionais. A última edição deste tipo de legislação foi em 2007, com a promulgação da Lei 12.786/07, que prorrogou até 31 de dezembro de 2008 a elevação deste um ponto percentual, prevista anteriormente na lei 11.601/2003. É necessário observar que a edição de leis anuais se revela necessária para não caracterizar a destinação desse recurso para programas habitacionais como uma garantia plena, pois tal vinculação contraria dispositivo constitucional que proíbe a vinculação de receita de impostos a órgão, fundo ou despesa. Dessa forma, diferentemente dos primeiros anos, quando havia regras claras quanto à aplicação de recursos em programas habitacionais pela CDHU, estabelecidos, inclusive por decretos estaduais (como os decretos 31.357/90 e 33.119/91), as leis que dispõem sobre a majoração da alíquota do ICMS não vinculam a aplicação deste percentual em programas habitacionais.

Em 1990, foi promulgada a Lei 6.756/1990, que criou o Fundo de Financiamento e Investimento para o Desenvolvimento Habitacional e Urbano, ao qual competia investir em projetos de assentamento humano destinados à geração de condições de vida adequadas à





população de diferentes níveis de renda, viabilizando o acesso à habitação e serviços urbanos. A Instituição de um Conselho de Orientação, definição dos recursos que constituem o Fundo, além das regras quanto à gestão patrimonial foram assuntos tratados por esta lei. Em 2008 a Lei 12.801 autorizou o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, criando, além disso, o Conselho de Habitação (CEH), o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH). Esta lei não revogou a lei de 1990, o que suscita dúvidas em relação à sua vigência. O fato é, porém, que a nova lei insere-se no marco jurídico federal, o que representa um avanço do ponto de vista do arranjo institucional e da aplicação de medidas para a construção do pacto federativo entre União, estados e municípios nas políticas relacionadas à habitação.

Vários aspectos da Lei 12.801/2008 devem ser destacados. O primeiro diz respeito à determinação de que a participação do estado no SNHIS seja direcionada ao atendimento da população de baixo poder aquisitivo, enquadrada na faixa de renda familiar de até 5 salários mínimos. O atendimento a famílias com renda de até 10 salários mínimos é permitido, desde que não ultrapasse 20% do total do orçamento da Secretaria de Habitação e da CDHU. Uma segunda observação se refere à obrigatoriedade de inclusão dos programas e ações previstos nos planos estadual e municipais de habitação de interesse social (PLHIS) nos Planos Plurianuais (PPAs), leis de diretrizes orçamentárias (LDOs) e leis orçamentárias anuais (LOAs). Outro destaque é a criação do Conselho Estadual de Habitação com atribuições específicas, como propor programas e ações para o desenvolvimento da política estadual de habitação de interesse social, acompanhar a implantação de programas e ações desta natureza, promover a cooperação entre as várias esferas de governo, incentivar, estruturar e fortalecer os conselhos voltados à política habitacional, ampliar os mecanismos de controle social sobre as políticas de habitação, além de outras medidas de interesse para a promoção habitacional do estado de São Paulo. A lei criou também o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), explicitando quais serão seus recursos, dentre os quais se destacam as dotações orçamentárias anuais que lhe forem atribuídas e os recursos do FNHIS. Interessante notar que, além da criação do Conselho Estadual de Habitação, a lei criou um Conselho Gestor deste Fundo, com participação paritária entre membros do executivo estadual e da sociedade civil, neste caso com poder deliberativo para definir as diretrizes de aplicação dos recursos do Fundo e aprovar planos de aplicação e de metas do FPHIS. Um último destaque é a criação do Fundo Garantidor Habitacional, cujos recursos serão utilizados





para garantir riscos de crédito e de performance, equalizar taxas de juros, conceder aval e apoiar operações de securitização.

No tocante à aplicação dos recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, a Lei 12.801/08 estabelece que os recursos do FPHIS em áreas urbanas devem se submeter à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor aprovado, e que deve ser priorizado o atendimento aos Municípios ou regiões que disponham de fundos e conselhos de habitação e desenvolvam planos municipais ou regionais de habitação de interesse social, bem como Municípios e demais agentes promotores e financeiros que adotem medidas e mecanismos que agilizem a aprovação e regularização dos empreendimentos habitacionais de interesse social.

A Lei 12.801/08 compreende um amplo conjunto de ações que poderão ser financiados com os recursos do FPHIS, quais sejam: a aquisição, locação, arrendamento, construção, conclusão, ampliação, melhoria, reforma de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais; a aquisição de terrenos destinados à implantação de intervenções habitacionais; a produção e financiamento de lotes urbanizados; a produção e financiamento de empreendimentos habitacionais dotados de infra-estrutura urbana básica e equipamentos comunitários; a regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social; a urbanização ou reurbanização de áreas degradadas ou assentamentos informais; a produção de equipamentos comunitários; o investimento em obras e serviços de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos atendimentos habitacionais de interesse social; a aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias em processos de regularização; a recuperação ou construção de imóveis em áreas encortçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; o repasse de recursos aos agentes financeiros e promotores e aos fundos municipais e regionais, visando a sua aplicação em programas e ações aprovadas pelo Conselho Gestor do FPHIS; a concessão de subsídios, observadas as normas pertinentes e os limites orçamentários estabelecidos; a constituição de contrapartidas, para viabilizar a completa realização dos programas implementados com recursos do FPHIS; o ressarcimento dos custos operacionais do agente operador.

O rol de possibilidades na utilização destes recursos é bastante amplo e abriga, de certa forma, o conjunto de programas variados instituídos pelo governo do estado por lei ou decreto, ao longo das décadas de 1990 e 2000, dentre os quais se destacam: a lei 9.142/95,





que dispôs sobre o financiamento e desenvolvimento de programas habitacionais sociais destinados à população de baixa renda, incluindo a construção de moradias, a produção de lotes urbanizados, a urbanização de favelas, a intervenção em cortiços e em habitações coletivas de aluguel, a reforma e recuperação de unidades habitacionais e a construção ou reforma de equipamentos comunitários vinculados aos projetos habitacionais²²; a Lei 9788/97, que criou o Programa Cooperativo para a Construção de casas Populares, com a finalidade de prestar assistência técnica à população com renda mensal familiar de até 5 (cinco) salários mínimos, devidamente organizada em entidades não-governamentais para o desenvolvimento de projetos de assentamento urbano; o Decreto 43.132/98, que instituiu o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) com o objetivo de oferecer melhores condições de moradia e segurança a um expressivo contingente populacional, propiciar condições de revitalização urbana de núcleos históricos das áreas centrais, e avaliar e demonstrar a viabilidade da construção de moradias coletivas em áreas centrais, bem como aprimorar os mecanismos da locação social; a Lei 10.365/99, que autorizou o Estado a implantar o Programa de Locação Social (ainda que não vinculado à formação de um parque público de locação); o Decreto 44.782/00²³ que instituiu o Programa de Lote Social Urbanizado (PROLURB), destinado a fomentar, promover e implantar o lote social urbanizado, para atender às famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos, carentes de moradia ou ocupantes de habitações subnormais, habitações situadas em áreas de risco ou em áreas de reserva legal; a Lei 11.330/02, que ampliou a área de intervenção do Programa de Atuação em Cortiços (PAC) a todos os municípios do estado; a Lei 10.535/00, que criou o Programa de Crédito para Compra de Terra, destinado à aquisição de terra para a construção de habitação popular de interesse social, com recursos repassados para as associações comunitárias ou cooperativas habitacionais sem fins lucrativos constituídas por famílias de baixa renda, e o Decreto 48.982/04 que a regulamentou, definindo como público-alvo as famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos; a Lei 12.148/05 que instituiu a Política de Incentivo e Apoio à Ação Comunitária em Condomínios e Conjuntos Habitacionais do Estado ainda não regulamentada; o Decreto 52.052/07 que instituiu o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal, destinado a auxiliar os Municípios mediante a orientação e

²² A lei prevê também que parte dos recursos do Fundo de Financiamento e Investimento para o Desenvolvimento Habitacional e Urbano e dos recursos provenientes do ICMS, de acordo com a Lei n. 7.646, de 26 de dezembro de 1991 será destinada para as Associações Comunitárias de Construção por Mutirão ou Cooperativas Habitacionais sem fins lucrativos.

²³ alterado pelo Decreto 48.197/03, que estabelece novas diretrizes para a execução do Programa.





apoio técnicos nas ações de regularização de parcelamentos do solo para fins residenciais e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, reconhecidos como de interesse social ou ocupados predominantemente por população de baixa renda e localizados em área urbana ou de expansão urbana; o Decreto 57.370/11, que institui a Agência Paulista de Habitação Social - AGÊNCIA, com a finalidade de fomentar e executar programas e ações na área de habitação de interesse social do Estado e seus municípios, aprovados pelos Conselhos Gestores do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e do Fundo Garantidor Habitacional - FGH; no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, o Decreto 58.469/12, que define os parâmetros de priorização para seleção da demanda de beneficiários das unidades habitacionais a serem edificadas na execução do Programa com participação do Estado de São Paulo; e o Decreto 60.108/14, que institui o Programa de Apoio Financeiro Complementar ao Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na modalidade Oferta Pública, para Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes, com o objetivo de complementar, mediante aporte de recursos financeiros estaduais, a subvenção econômica concedida pela União a famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.600,00 (mil e seiscentos reais).

Diante deste montante de ações possíveis, caberá aos municípios organizarem-se institucionalmente, segundo as regras estabelecidas pela lei, para que possam adquirir recursos necessários a realizá-las, questão que passa efetivamente pelo estabelecimento de diretrizes a serem traçadas pelo plano de habitação local e pela constituição de um arcabouço jurídico-institucional que seja condizente com a estrutura instituída pelo Estado.

5.3. Legislação municipal

A presente leitura tem como objetivo analisar a adequação da legislação recente do município de Jundiaí às disposições dos instrumentos legais de âmbito federal e estadual, no sentido de garantir o acesso à moradia pela população menos favorecida, bem como favorecer e promover a regularização e urbanização dos assentamentos precários existentes no município.

Para as finalidades deste Plano serão destacados os seguintes marcos legais: Lei Orgânica do Município; Plano Diretor (Lei 7.857/12); lei de uso, ocupação e parcelamento do solo (Lei 7.858/12); além da legislação específica de política habitacional, como a que institui a





Política Municipal de Habitação (Lei nº 7.016/08), a Lei Complementar nº 119/94, que institui o Plano Municipal de Habitação e as Leis nº 4.492/94 e nº 4.493/94, que criam, respectivamente, o Conselho Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação, que serão analisadas no Capítulo 5, que trata das Condições Institucionais e Administrativas.

5.3.1 Lei Orgânica de Jundiaí

Comparada a outras leis orgânicas, a de Jundiaí é muito tímida no que diz respeito ao tratamento dado a princípios, objetivos e diretrizes de política urbana, especialmente no que se refere à habitação, não dispensando tratamento especial à política de Habitação como faz com outras políticas sociais como Saúde e Educação.

A questão habitacional é mencionada no artigo 110, que trata da alienação de bens municipais, quando o inciso I enumera os casos de dispensa de autorização legislativa e concorrência para alienação de imóveis, dentre eles “d) alienação e concessão de direito real de uso de bens imóveis construídos e destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais de interesse social por órgão ou entidades da Administração Pública especificamente criados para esse fim”.

O tema da habitação surge ainda inserido no Título VI – do Planejamento, no capítulo que trata do Plano Diretor, estabelecendo o artigo 137, inciso III que o “Plano Diretor deverá conter normas de promoção social da comunidade e criação de condições de bem-estar da população, em especial as de educação, saúde e **habitação**”, e no capítulo da Política Urbana, dispondo no artigo 141 que “A execução da política urbana está condicionada às funções sociais da cidade, compreendidas como direito de acesso de todo cidadão à moradia, transporte público, saneamento, energia elétrica, gás, abastecimento, iluminação pública, comunicação, educação, saúde, lazer e segurança, assim como a preservação do patrimônio ambiental e cultural”.

No artigo 141 a Lei determina que o Poder Público possa exigir que o proprietário adote medidas que visem direcionar a propriedade para o uso produtivo, de forma que seja assegurado, dentre outras condições, o acesso à propriedade e à moradia para todos e a regularização fundiária e urbanização específica para áreas ocupadas por população de baixa renda.

A Lei Orgânica aponta alguns instrumentos a serem utilizados pelo Poder Público para assegurar as funções sociais da cidade e da propriedade, dentre os quais se destacam: imposto





progressivo no tempo, desapropriação por interesse social ou utilidade pública, discriminação de terras públicas destinadas prioritariamente a assentamentos de baixa renda e taxação dos vazios urbanos.

Ainda no Capítulo da Política Urbana a Lei determina em seu artigo 146 que as terras públicas não utilizadas ou subutilizadas sejam destinadas prioritariamente a assentamentos de população de baixa renda, e no artigo 147 estabelece, dentre outras, a exigência de que as diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano devam assegurar a “urbanização, regularização fundiária e titulação das áreas onde estejam situadas a população favelada e de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo em áreas de risco mediante consulta obrigatória à população envolvida”, bem como a criação de áreas de especial interesse social. A Lei determina ainda que a Administração Municipal deve promover e executar programas de construção de moradias populares assegurando condições habitacionais, saneamento básico e acesso ao transporte.

5.3.2 Plano Diretor – Lei nº 7.857/12

A avaliação dos Planos diretores produzidos após a edição do Estatuto da Cidade, desenvolvida pela Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação de Planos Diretores Participativos, conclui pela inadequação da maioria dos Planos no que se refere à sua auto-aplicabilidade ou efetividade. Santos Junior e Montandon (2011) apontam que essa inadequação se deve, entre outros aspectos, à insuficiência na definição de conceitos e parâmetros urbanísticos, na ausência de demarcação dos instrumentos relacionados ao desenvolvimento urbano no território, e na falta de definição dos prazos para a implementação e operacionalização dos procedimentos administrativos necessários. Lembram ainda que, “mesmo que alguns instrumentos requeiram regulamentação específica ou que suponham detalhamento de seu modo de operar em regulamento próprio, aquilo que cabe ao Plano diretor definir deve ser assegurado, em especial a incidência dos instrumentos no território” (Santos Junior e Montandon, 2011).

Nesse sentido, a análise do Plano Diretor de Jundiaí busca incorporar elementos considerados nessa avaliação no que diz respeito à política de habitação, a fim de identificar em que medida o Plano atinge efetividade.





5.3.2.1 Princípios, objetivos e diretrizes

No que diz respeito à promoção do acesso à moradia e à terra urbanizada e bem localizada para todos, o Plano Diretor de Jundiaí se inclui entre os planos que apresentam um conjunto de diretrizes e objetivos orientados pelos princípios do Estatuto da Cidade. Assim, dentre os princípios norteadores do Plano, estabelecidos no artigo 7º, destacam-se: o direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer; o respeito às funções sociais da cidade e à função social da propriedade urbana e rural; a transferência para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização; o direito universal à moradia digna; e a participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão. No mesmo sentido são definidos os objetivos gerais do plano, enfatizando-se a democratização do acesso à terra e à habitação às faixas de baixa renda, a garantia da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização, bem como a prevenção do uso especulativo da terra de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Sobre o princípio da função social da cidade, o Plano estabelece em seu artigo 9º que são **funções sociais do Município**: a recuperação da valorização imobiliária gerada por investimentos públicos; a racionalização do uso da infraestrutura instalada; a regularização fundiária de interesse social e específico; a redução dos deslocamentos na cidade; a incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização, da ampliação e transformação dos espaços públicos; e a preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana e rural. Acrescenta ainda como função social do Município como centro do Aglomerado Urbano: proporcionar condições gerais para melhor habitar e desempenhar atividades econômicas, sociais e o pleno exercício da cidadania; garantir a continuidade da qualidade ambiental e paisagística; facilitar o deslocamento e acessibilidade através da integração do sistema viário e de transporte, priorizando o transporte público coletivo; criar um conjunto de atratividades, com a implantação de equipamentos de turismo de eventos e negócios; e promover a equanimidade da infraestrutura básica e de comunicação.

No artigo 10 são estabelecidas as diretrizes da Política Territorial, entre as quais se destacam: a implementação do direito à moradia, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, transporte e serviços públicos, trabalho e lazer; a utilização racional dos recursos





naturais de modo a garantir uma cidade social, econômica e ambientalmente sustentável; a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento; a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transportes e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população; a ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não-utilização; a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas; e o retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente de legislação de uso e ocupação do solo.

O tema da **função social da propriedade** é tratado em capítulo específico (Capítulo IV do Título I), estabelecendo o artigo 11 requisitos mínimos para o seu cumprimento, quais sejam: atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico; e compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, com a preservação da qualidade do ambiente urbano, rural e natural e com a segurança, bem estar e a saúde da coletividade. A Lei estabelece ainda que a função social da propriedade é elemento constitutivo do direito de propriedade, que deve subordinar-se às exigências de ordenação da cidade expressas no Plano e na lei específica de uso e ocupação do solo, e que compreendem, dentre outras: a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infraestrutura; a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade; **o acesso à moradia digna**, com a ampliação da oferta de habitação de interesse social e de mercado popular; e a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a incentivar a ação dos agentes promotores de Habitação de Interesse Social.

O Artigo 13 prevê que não cumprem a função social da propriedade, sendo passíveis de aplicação sucessiva de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação “os lotes ou glebas” totalmente desocupados ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido. No artigo 153, que será analisado adiante, são definidos os critérios para enquadramento dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, bem como as exceções e áreas onde serão aplicados os instrumentos.





A Lei nº 7.857/12 reproduz, portanto, a quase totalidade das diretrizes de Política Urbana estabelecidas no Artigo 2º do Estatuto da Cidade, restando avaliar em que medida essas diretrizes estão vinculadas a instrumentos que lhes confira concretude.

5.3.2.2 Políticas Públicas

O Título II da Lei 7.857/12 trata das Políticas Públicas e, no Capítulo III, do Meio Ambiente e do Desenvolvimento Territorial, destacam-se a Política de Urbanização e Uso do Solo e a Política de Habitação. Importante observar que o Plano define objetivos, diretrizes e ações estratégicas para todas as Políticas, estabelecendo o prazo de 2020 para o desenvolvimento das ações estratégicas e 2040 para o cumprimento das diretrizes. Entretanto, o plano não define prioridades de investimentos e não apresenta metas concretas ou a forma de articulação das ações estratégicas com o orçamento municipal.

A lei prevê a complementação do Plano Diretor com a elaboração dos seguintes Planos setoriais: Ambiental, de Habitação, de Gestão de Mananciais e Bacias Hidrográficas, do Desenvolvimento Agrícola, do Saneamento, da Saúde, da Educação, de Manejo de Águas Pluviais. É previsto também o prazo de até 31 de dezembro de 2013 para que esses Planos sejam encaminhados ao Legislativo Municipal. Desses Planos encontram-se em diferentes fases de elaboração o Plano de Saneamento, o Plano de Drenagem e o Plano de Habitação.

Política de Urbanização e Uso do Solo

Para a Política de Urbanização e Uso do Solo são definidos como objetivos o estímulo à mesclagem de usos, ao crescimento do Município na área já urbanizada, à reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas de urbanização consolidada, dotadas de infraestrutura ou que estejam em processo de esvaziamento populacional, bem como a otimização do aproveitamento dos investimentos urbanos realizados, a urbanização, requalificação e regularização de núcleos de submoradias, loteamentos irregulares e cortiços, e o esforço para a manutenção dos moradores de baixa renda nas áreas consolidadas da cidade. A preocupação com as ocupações e irregularidades das edificações se expressa na inclusão dos objetivos de coibir o surgimento de assentamentos irregulares e da construção e uso irregular das edificações, implantando-se sistema eficaz de fiscalização.

As diretrizes da Política de Urbanização e Uso do Solo são definidas no artigo 87, destacando-se entre elas: evitar o esvaziamento populacional nas áreas subaproveitadas de urbanização consolidada; a promoção de adensamento construtivo e populacional em áreas





de urbanização em desenvolvimento com capacidade de suporte da infraestrutura instalada; promoção de regularização fundiária e urbanística dos núcleos de submoradias; criação de condições de novas centralidades e espaços públicos em áreas de urbanização não consolidada ou precária; recuperação, através da aplicação dos instrumentos constantes do Estatuto da Cidade, da valorização imobiliária gerada por investimentos públicos; e o desenvolvimento de programas de assessoria técnica, social, urbanística e jurídica para a população de baixa renda com problemas de moradia.

Dentre as ações estratégicas previstas para a Política de Urbanização e Uso do Solo, devem ser destacadas: revisão, simplificação e consolidação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, de forma a assegurar a função social da propriedade urbana; desenvolvimento e implementação de Planos de Urbanização em Zonas Especiais de Interesse Social; desenvolvimento de Planos de Bairros e consolidação de um sistema de centros de bairros com a dinamização de serviços, cultura e infraestrutura; implementação de cadastro unificado de edificações e uso do solo em sistema georreferenciado; e desenvolvimento de projeto de requalificação da área central da cidade, através de parcerias com a iniciativa privada, implantando novas atividades e usos conciliados à preservação do patrimônio histórico e inibindo o esvaziamento populacional.

Política de Habitação

A Lei 7.857/12 define habitação de interesse social a partir da participação do poder público na sua promoção. Assim, em seu Artigo 89 a lei considera três situações para a definição de HIS: quando implantada pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual ou municipal e destinada à população de baixa renda; quando gerada por investimentos da iniciativa privada em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, ouvido o Conselho Municipal de Habitação; ou quando construída pelo proprietário em lotes resultantes de empreendimentos realizados por órgãos públicos ou privados em parceria com a FUMAS. Ainda no mesmo artigo, em seu parágrafo único é definido o entendimento de “moradia digna”, como sendo aquela que *“dispõe de instalações sanitárias adequadas, que garanta as condições de habitabilidade, e que seja atendida por serviços públicos essenciais, entre eles: água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, e acesso aos equipamentos sociais básicos.”*

Nos objetivos da política de habitação estabelecidos no artigo 90 estão compreendidos: garantia do direito à moradia digna, do aproveitamento da infraestrutura





instalada e da diversidade dos programas e agentes promotores de habitação de interesse social; articulação com outras políticas sociais e instâncias de governo; promoção da melhoria das habitações existentes e do uso habitacional nas áreas consolidadas; captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos para investimento em HIS e garantia de acesso das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público; criação de condições para a participação da iniciativa privada na produção de HIS e estímulo à produção de habitação de mercado popular; oferta de alternativas habitacionais em locais apropriados como estratégia para evitar novas ocupações em áreas inadequadas; estímulo à participação da sociedade civil na definição de ações e prioridades e no controle social da política de habitação.

Uma extensa lista de diretrizes para a Política de Habitação é definida no artigo 91, a maior parte delas se referenciando nos seus objetivos e apresentando pouca objetividade, como, por exemplo, “desenvolvimento de programas de melhoria da qualidade de vida dos moradores de habitações de interesse social” ou “a produção de unidades habitacionais de interesse social com qualidade e conforto”. Dentre as diretrizes para a Política de Habitação que apresentam maior objetividade podem ser destacadas: a consolidação do Conselho Municipal de Habitação e demais instâncias de participação; a priorização, nos programas habitacionais coordenados ou financiados pelo Município, do atendimento à população do Cadastro de Prioridades Sociais; a intervenção em áreas degradadas ou de risco; o estímulo às alternativas de associação ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais, incentivando a produção cooperativada; a adoção de tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltados para os princípios do desenvolvimento sustentável; o estabelecimento de parâmetros físicos de moradia social, índices urbanísticos e de procedimentos para aprovação de projetos de forma a facilitar a produção habitacional pela iniciativa privada; a promoção da regularização física e fundiária de loteamentos já consolidados e das unidades construídas.

As ações estratégicas para a Política de Habitação compreendem, dentre outras: realização de diagnóstico das condições de moradia no Município; elaboração do Plano Municipal de Habitação com definição de metas de atendimento; implantação do Cadastro de Prioridades Habitacionais; consolidação dos projetos de urbanização e regularização urbanística e fundiária nas ZEIS; agilização da aprovação dos empreendimentos de interesse social de mercado popular; priorização do atendimento às famílias de baixa renda que vierem a ser removidas em função de obras nas Operações Urbanas.





5.3.2.3 Uso e ocupação do solo

No Capítulo que trata do uso e ocupação do solo (Título III, Capítulo II), o Plano conceitua Macrozona como a “*divisão do território em função das características específicas de urbanização e ruralidade*”, e divide o território do Município em duas Macrozonas: Urbana e Rural, dividindo esta última em Zona de Conservação Rural e Território de Gestão da Serra do Japi, conforme ilustrado no Mapa 4.1. Em relação ao Plano de 2004 o perímetro urbano é aumentado em cerca de 37 milhões de metros quadrados, dos quais cerca de 27 milhões são subtraídos da zona rural, tornando urbano todo o território da margem esquerda do Rio Jundiaí-Mirim, e 10 milhões do território de gestão da Serra do Japi. Importante observar que a maior ampliação do perímetro urbano se deu em 2007, através de alteração feita à lei de uso e ocupação do solo.

Quanto ao zoneamento, à exceção do Território de Gestão da Serra do Japi, que tem o seu zoneamento estabelecido em legislação específica (Lei Complementar nº 417/04), o Plano o remete para a lei de uso e ocupação do solo, estipulando o prazo de até 31 de julho de 2015 para encaminhamento à Câmara Municipal de projeto de lei de revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo. O Plano estabelece ainda que a lei de uso e ocupação do solo deverá estabelecer os coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo, e que poderá prever as condições para que os proprietários possam ultrapassar o coeficiente básico até o máximo caso ampliem a permeabilidade do solo em seu imóvel, doem ao Município áreas necessárias à ampliação do sistema viário estrutural ou ofereçam contrapartidas urbanísticas.

A Lei 7.857/12 prevê que a alteração das Macrozonas Urbana e Rural deve ser precedida de estudos técnicos e de parecer conclusivo comprovando sua necessidade, ouvidos o Conselho Municipal do Plano Diretor e o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, definindo esta condição como diretriz para o zoneamento, além da garantia de proteção do patrimônio ambiental, especialmente a Serra do Japi e os mananciais de interesse para abastecimento.

Em seu artigo 148 a Lei 7.857/12 estabelece que a legislação de uso e ocupação do solo e os Planos de Bairros poderão:

I - delimitar áreas para fins especiais com parâmetros diferenciados de uso e ocupação do solo, em todo o território do Município;

II - delimitar reservas de terra para habitação de interesse social;





III - delimitar áreas de proteção ambiental em função da exigência de manejo sustentável dos recursos hídricos e outros recursos naturais, para assegurar o bem-estar da população do Município;

IV - delimitar perímetros onde poderão ser aplicados quaisquer dos instrumentos especificados nesta lei;

V - definir categorias de uso e, quando necessário, fixar parâmetros de desempenho para controle da localização de atividades urbanas, definindo critérios de compatibilidades entre si e com o meio físico, e ainda com as características das vias de acesso e da vizinhança próxima;

VI - fixar incentivos para implantação de usos diferenciados, residenciais e não residenciais, na mesma área e no mesmo imóvel, quando permitido;

VII - fixar parâmetros para controle das condições ambientais locais e físicas, por meio da taxa de ocupação, gabaritos, índices de áreas verdes, de permeabilidade e outros previstos em lei;

VIII - fixar parâmetros para controle de empreendimentos que provoquem significativo impacto no ambiente ou na infraestrutura urbana;

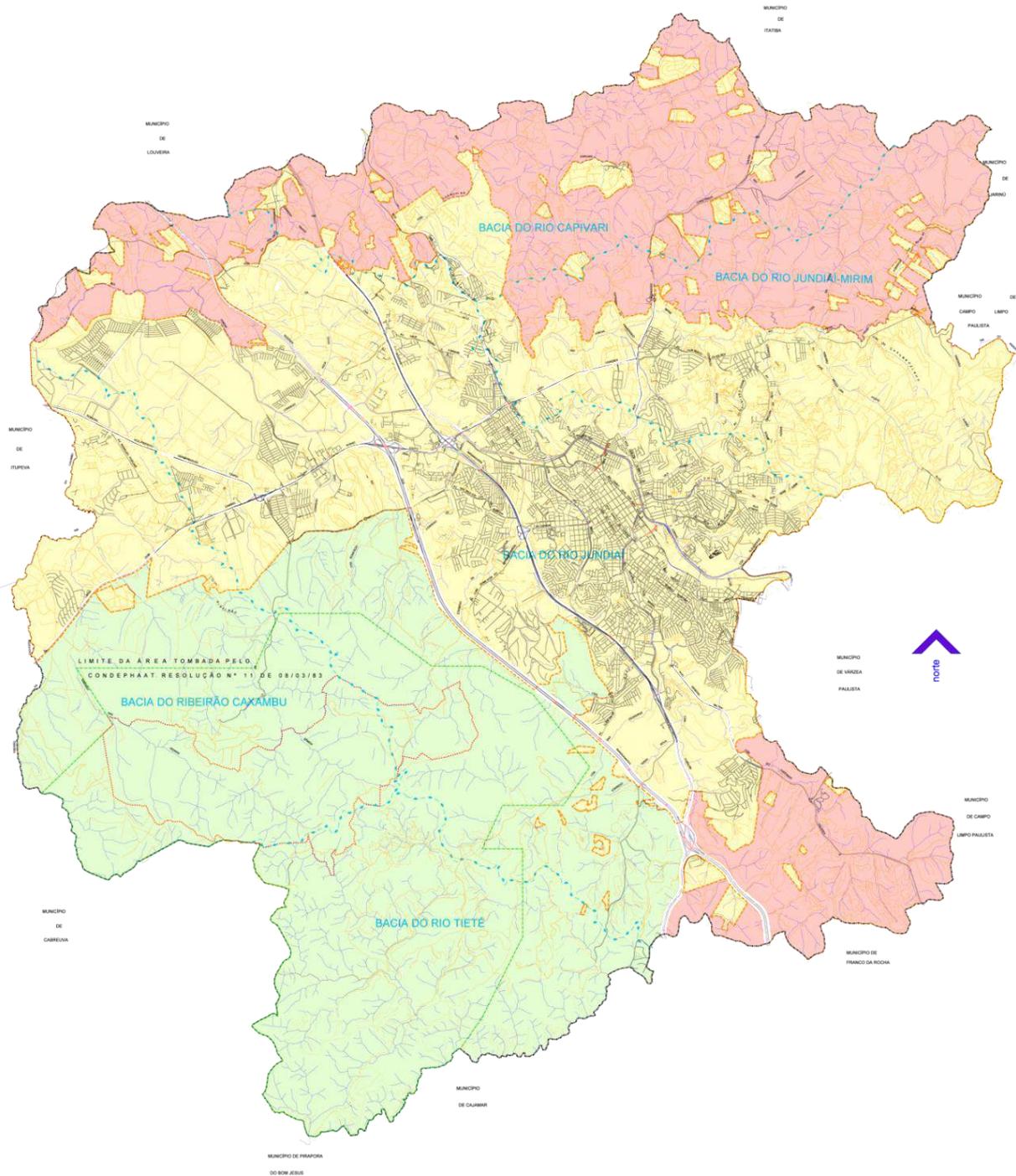
IX - fixar novos parâmetros de utilização das áreas públicas e particulares que constituem os Espaços Verdes do Município.”

Ainda no Capítulo que trata do uso e ocupação do solo o Plano estabelece como princípios para a regularização fundiária: garantia do acesso à terra urbanizada; articulação com as políticas setoriais de habitação, meio ambiente, saneamento básico e mobilidade urbana; participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização; e concessão da legitimação da posse para registro do imóvel.





Mapa 5.1 – Macrozoneamento – Plano Diretor de Jundiaí 2012



Macrozona urbana		
Zona Urbana	191.047.013,44 m ²	44,31%
Macrozona Rural		
Total	240.075.309,89 m ²	55,69%
Zona de Conservação Rural	99.195.951,89 m ²	23,02%
Território de Gestão da Serra do Japi	140.879.358,00 m ²	32,67%

Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, 2014





Além de princípios e diretrizes gerais o Plano não define neste Capítulo, como visto, coeficientes de aproveitamento básico e máximo ou quaisquer outros parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, remetendo toda a regulação efetiva de uso do solo para a legislação posterior.

5.3.2.4 Instrumentos urbanísticos propostos no Plano Diretor

No Capítulo III do Título III o Plano enumera os instrumentos de Política Urbana que serão adotados no Município, destacando-se, além dos instrumentos de gestão democrática, aqueles que são objeto de Seções específicas: instrumentos indutores do uso social da propriedade (parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação); outorga onerosa do direito de construir; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas; direito de preempção; consórcio imobiliário; concessão urbanística; Fundo de Desenvolvimento Urbano; estudo de impacto de vizinhança; e instrumentos de regularização fundiária.

Descreve-se abaixo o tratamento dado pelo Plano Diretor a cada um desses instrumentos, confrontando-o com as disposições da Lei federal 10.257/01 e recomendações contidas na Resolução Recomendada nº 34/05, alterada pela Resolução Recomendada nº 164/14 do Conselho Nacional das Cidades, que tratam do conteúdo mínimo do Plano Diretor.

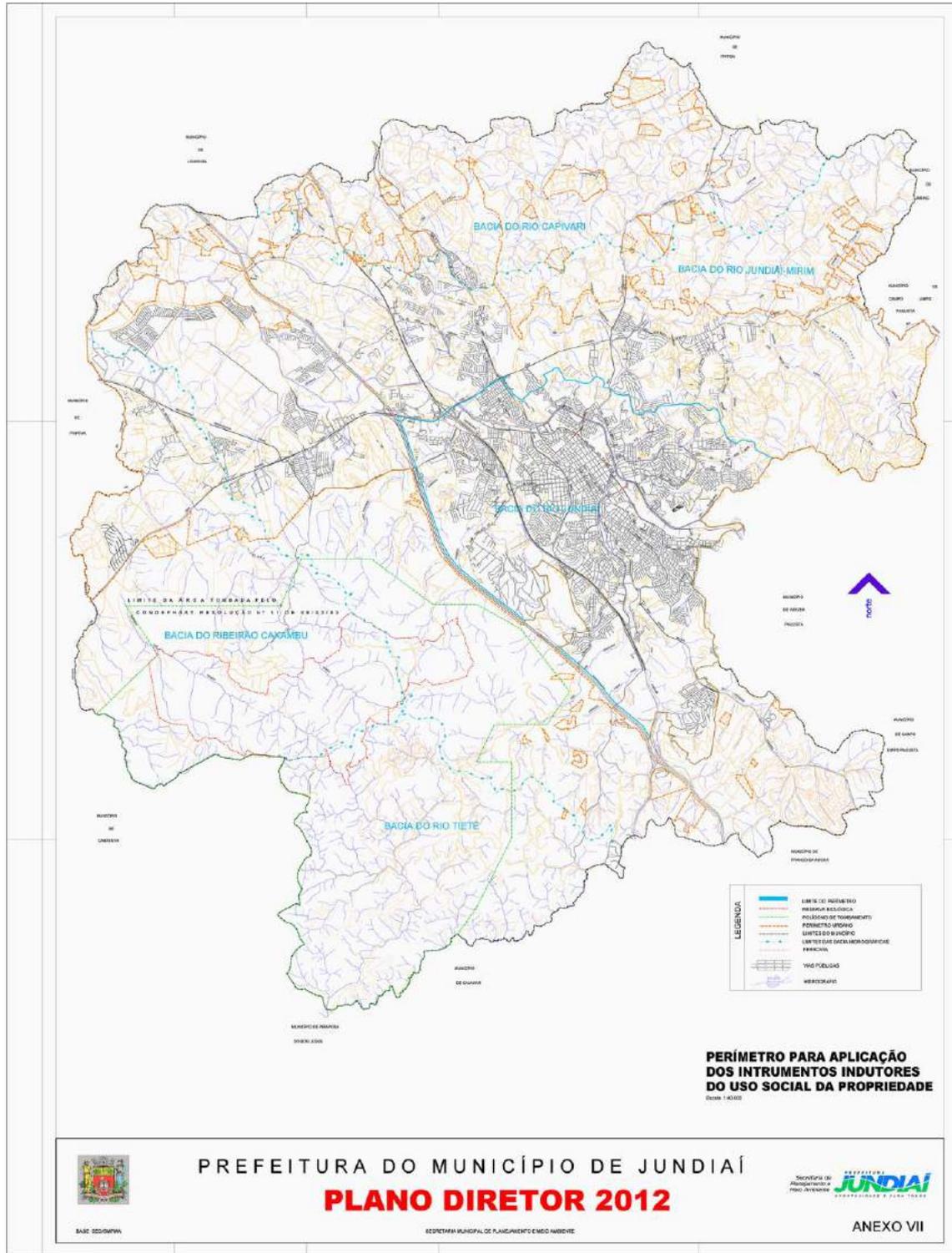
Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios – PEUC

O Plano Diretor estabelece em seu artigo 151 que poderá ser exigido do proprietário de solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo, e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. O artigo 153 define que o PEUC poderá ser aplicado nos imóveis inseridos em área indicada em Mapa ilustrativo (ver Mapa 4.2), que compreende a parte mais consolidada do perímetro da Macrozona Urbana, deixando para lei específica a delimitação das áreas de aplicação do instrumento, o que não atende as disposições do inciso I do Artigo 42 do Estatuto da Cidade, bem como a recomendação contida no inciso III do Artigo 3º da Resolução Recomendada nº 34/05 do Concidade.





Mapa 5.2. – Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade



Fonte: Plano Diretor de Jundiaí – Lei nº 7.857/12





Para efeitos de aplicação do PEUC o Plano considera como critérios para caracterização de **solo urbano não edificado** área de terreno superior a quinhentos metros quadrados e não existência de área construída no IPTU; para **solo urbano subutilizado** área superior a quinhentos metros quadrados e coeficiente de aproveitamento abaixo do índice mínimo definido na lei de uso e ocupação do solo; e para **solo urbano não utilizado** edificação desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades jurídicas ou resultantes de pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

O Plano reproduz os prazos estabelecidos no Estatuto da Cidade para a aplicação sucessiva dos instrumentos, prevendo a sua não aplicação nos casos de imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades, imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos, imóveis integrantes dos Espaços Verdes, imóveis desprovidos de rede de água e esgoto e imóveis inseridos em zonas urbanas isoladas ou em Zonas de Conservação Ambiental ou Zonas de Conservação de Manancial.

A dificuldade de aplicação do PEUC, já constatada em estudos como o de Denaldi e Bruno (2009), em Jundiá é mais evidente, uma vez que o Plano Diretor remete para regulamentação posterior a definição dos coeficientes de aproveitamento para caracterização de solo urbano subutilizado, a identificação de atividades econômicas que não necessitam de edificação, além de outros procedimentos necessários para a aplicação do instrumento e da legislação requerida pelo Estatuto da Cidade para a disciplina do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Direito de preempção

O Direito de Preferência é estabelecido pelo Artigo 156 do Plano Diretor nos casos previstos no Estatuto da Cidade, sem delimitação dos imóveis sobre os quais deverá incidir o instrumento, o que deverá ser feito por lei específica. O Plano prevê a incidência do instrumento sobre áreas a serem definidas em legislação específica, prevendo a possibilidade de aplicação do instrumento sobre as seguintes áreas:

“I - de inundação da represa do rio Jundiá-Mirim, definidas pela cota máxima do nível d’água, incluindo a faixa de proteção de 100 m (cem metros);

II - dos reservatórios projetados na região da Ermida, para aproveitamento dos mananciais da Serra do Japi;





III - dos imóveis com possibilidade de uso público que integram o patrimônio histórico cultural da cidade, definidos pelo Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí – IPPAC;

IV - dos Clubes recreativos;

V - dos imóveis inseridos na Reserva Biológica;

VI - os imóveis oriundos de programas habitacionais de interesse social subsidiados pelo poder público e em parceria com a Fumas.”

Outorga Onerosa do Direito de Construir ou de alteração de uso

A Lei 7.857/12 define a Outorga Onerosa do Direito de Construir como a “concessão emitida pelo Município, na Zona Urbana, de ampliação de coeficiente de aproveitamento básico adotado ou alteração de uso, mediante contrapartida prestada pelo beneficiário, excetuada as zonas com finalidade de preservação, conservação e interesse ambiental definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.”

Os limites máximos a serem atingidos pelo coeficiente de aproveitamento devem ser definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo ou em lei específica para Operação Urbana Consorciada considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento da densidade esperada em cada área.

O Plano estabelece que no prazo de noventa dias lei municipal específica regulamente as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga, e a contrapartida do beneficiário. Entretanto, a lei regulamentadora ainda não foi editada.

Para que o instrumento tenha relevância em termos de valores arrecadados é necessário que alguns fatores utilizados na fórmula de cálculo definida para a cobrança sejam avaliados, pois podem contribuir para reduzir o valor do potencial a ser cobrado. Dessa forma, deve ser observado se a planta genérica de valores municipais está desatualizada, com valores venais muito inferiores aos de mercado, se a diferença entre os coeficientes de aproveitamento básico e máximo é muito pequena ou se há elevado percentual de áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento, elevando o coeficiente básico e diminuindo o interesse pela compra de potencial.





O Plano prevê que os recursos obtidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDESURB, e aplicados nas seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária;*
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;*
- III - constituição de reserva fundiária;*
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;*
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;*
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;*
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;*
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.”*

Sobre esse instrumento é necessário alertar que o Estatuto da Cidade em seus artigos 28 e 29 estabelece a necessidade de identificação no Plano Diretor das áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, ou nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, entendimento que é reforçado pelo Artigo 4º da Resolução 34/05 do Concidade.

Operação Urbana Consorciada

O instrumento da Operação Urbana Consorciada é previsto no Artigo 163 da Lei 7.857/12, prevendo que a iniciativa para sua proposição pode partir do Executivo, de associações ou de entidades interessadas, cabendo à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente a coordenação, fiscalização e monitoramento de todo o projeto.

A lei dispõe que nas operações urbanas podem ser previstas medidas que impliquem em alterações de normas edilícias ou modificações de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, regularização de construções em desacordo com a legislação vigente, ampliação de espaços públicos e implantação de equipamentos comunitários ou oferta de habitação de interesse social.

No Plano há indicação de uma área a ser objeto de operação urbana consorciada (Centro de Desenvolvimento Ponte São João, na Vila Arens), remetendo-se a criação de outras operações para lei específica, para a qual é definido conteúdo mínimo que prevê: definição da área de abrangência e do perímetro de intervenção; finalidade da operação; programa básico de ocupação e de intervenções previstas; realização de estudo de impacto





ambiental ou de vizinhança; programa de atendimento social e econômico para a população diretamente afetada pela operação; instrumentos e parâmetros urbanísticos previstos na operação e, quando for o caso, incentivos fiscais e mecanismos compensatórios para os participantes dos projetos e para aqueles atingidos por ele; contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos; forma de controle da operação, compartilhado com representação da sociedade civil; conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos, e que serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei. O Plano dispõe ainda que em caso de necessidade de remoção de moradores de áreas de ocupação inadequada, a lei que tratar da operação urbana deve prever solução habitacional dentro de sua área de abrangência.

Também aqui se aplica o inciso II do artigo 42 do Estatuto da Cidade e o Artigo 4º da Resolução 34/05 do Concidade, no sentido de que as áreas de aplicação do instrumento deveriam estar delimitadas no Plano Diretor, como forma de evitar que as cidades se transformem em territórios de exceção com a aprovação de operações urbanas fora do contexto de planejamento do território como um todo. Como exemplo, temos a Lei nº 7.403/10, que aprovou a Operação Urbana Consorciada “Jardim Ana Maria”, que consistiu em pequena intervenção para fechamento do bairro e permissão de alteração de uso dos imóveis localizados na Avenida externa ao fechamento.

Transferência do Direito de Construir

O Plano Diretor limita-se a reproduzir os termos do Estatuto da Cidade no que diz respeito ao instrumento, que poderá ser utilizado nos casos de imóvel considerado necessário para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, quando considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural, ou ainda quando servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social. Remete-se a lei específica a definição das condições relativas à aplicação do instrumento, resguardando-se apenas a condição de haver infraestrutura adequada e implantada no local pretendido para a transferência do potencial construtivo.

Ao instrumento da Transferência do Direito de Construir se aplicam as disposições contidas no Artigo 4º da Resolução 34/05 do Concidade, que exige delimitação da área apta a receber potencial construtivo no Plano Diretor.





Consórcio Imobiliário

O Artigo 201 do Plano prevê o Consórcio Imobiliário, que consiste no recebimento de imóveis pelo Poder Executivo, por transferência de seus proprietários, como forma de viabilizar o seu melhor aproveitamento. O instrumento aplica-se, de acordo com a lei, tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas na Lei.

É facultado ao Município promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação legal, prevendo a lei que o proprietário receberá como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, descontado o valor incorporado em função das obras realizadas. A lei não prevê, entretanto, como se dará o pagamento em casos de imóveis destinados à realização de intervenções urbanísticas.

Estudo de Impacto de Vizinhança

Instrumento já regulamentado pela Lei nº 7.763/11, o estudo de Impacto de vizinhança é destacado nos artigos 168 a 171 do Plano Diretor, que o identifica como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno ou à comunidade de forma geral.

O Plano prevê ainda conteúdo mínimo para o EIV que inclui: descrição detalhada do empreendimento; delimitação das áreas de influência direta ou indireta considerando aspectos tais como adensamento populacional, existência de equipamentos urbanos e comunitários, valorização imobiliária e geração de tráfego e demanda por transporte público; identificação dos impactos nas diferentes fases do empreendimento ou atividade; e medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias.

Áreas de Intervenção Municipal

O Plano elenca as Áreas de Intervenção Municipal entre os instrumentos urbanísticos, definindo-as como *“porções do território de especial interesse para o desenvolvimento territorial, objeto de projetos urbanísticos específicos, nas quais poderão ser aplicados os instrumentos de intervenção previstos no Estatuto da Cidade e entre as quais se definem: áreas de Projeto Estratégico indicadas por ato do Executivo, áreas de implantação de parques lineares, áreas para a*





implantação de rede viária estrutural e áreas para implantação de rede estrutural de transporte público coletivo”.

A criação de Áreas de Intervenção Municipal será feita através de lei específica, que *“disciplinará a aplicação dos instrumentos correspondentes às suas finalidades no âmbito de seus perímetros de abrangência”*. Não são delimitadas Áreas de Intervenção no Plano.

Fundo de Desenvolvimento Urbano

O Plano cria o Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDESURB, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanos, integrantes ou dele decorrentes, administrado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente em conjunto com um Conselho Gestor composto por membros indicados pelo Executivo.

Dentre as origens de recursos para o Fundo estão os obtidos com a outorga onerosa do direito de construir ou de alteração de uso, com a contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base no Plano, da transferência do direito de construir, e as receitas provenientes de concessão urbanística. O Artigo 175 dispõe sobre a aplicação dos recursos do Fundo, onde se destacam *“projetos e programas de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária”*

Instrumentos de regularização fundiária

O Artigo 177 da Lei nº 7.857/12 prescreve que o Município deve incorporar os assentamentos precários de submoradias, loteamentos irregulares e cortiços, visando sua regularização urbanística e fundiária com a utilização dos seguintes instrumentos:

- I - a criação de Zonas Especiais de Interesse Social, previstas e regulamentadas na legislação decorrente;*
- II - a criação de Zonas Especiais de Interesse Fundiário;*
- III - a concessão do direito real de uso, de acordo com o Decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;*
- IV - a concessão de uso especial para fins de moradia;*
- V - o usucapião especial de imóvel urbano;*
- VI - o direito de preempção;*
- VII - a assistência técnica urbanística, jurídica e social, gratuita.”*

As ZEIS são criadas, portanto, através do inciso I do Artigo 177, remetendo-se sua regulamentação à legislação posterior. No Mapa constante do Anexo IV (ver Mapa 4.3.) são





identificadas 32 áreas de ZEIS, ocupadas por assentamentos precários, mas não há identificação de áreas vazias com a incidência do instrumento, como forma de favorecer o acesso à terra urbana pela população de baixa renda.

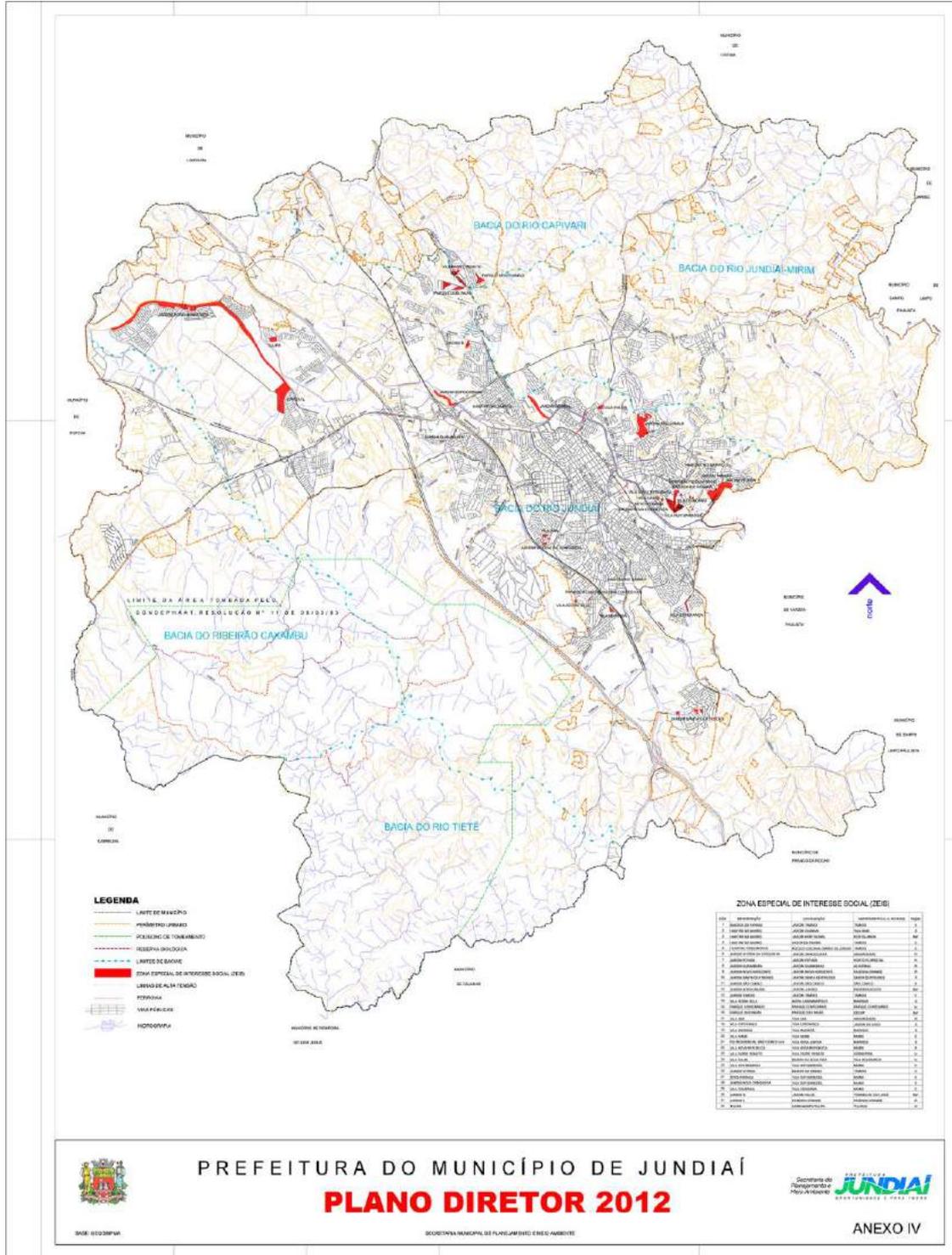
O Plano não define parâmetros e regras específicas para empreendimentos habitacionais ou parcelamento do solo de interesse social a serem aplicados nas ZEIS, remetendo-os à lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, e tampouco contempla a definição de população de baixa renda a ser atendida pelos empreendimentos de interesse social implantados nas ZEIS.

Quanto às zonas especiais de interesse fundiário, o Artigo 183 prevê que serão considerados de interesse fundiário, independente do padrão sócio-econômico, os “parcelamentos identificados na lei de uso e ocupação do solo ou declarados por ato do Poder Executivo”, consolidados antes da edição da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, que passarão a integrar a Macrozona Urbana do Município, classificados na Zona de Interesse Público (ZIP) e enquadrados na Zona de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ZRFIE).





Mapa 5.3. – ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social



Fonte: Plano Diretor de Jundiaí – Lei nº 7.857/12





Além do Poder Público, a Lei nº 7.857/12, reproduzindo o disposto na Lei federal 11.977/09, estabelece como possíveis promotores da regularização fundiária seus beneficiários, cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária. A Lei define que o projeto de regularização deve definir áreas ou lotes com ou sem edificações, vias de circulação existentes ou projetadas, áreas verdes e institucionais, destinando 5% para as áreas institucionais e 10% para área livre de uso público. É indicada relação de documentação necessária à regularização, estabelecidos requisitos para o sistema de circulação, e definida a competência da Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários (hoje Departamento de Assuntos Fundiários) ouvida a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente quanto ao licenciamento ambiental para a análise e aprovação dos projetos de parcelamentos a serem regularizados.

5.3.2.5 Gestão Democrática

A Lei 7.857/12 estabelece que a elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento do Plano Diretor e de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos serão efetuados mediante processo de planejamento, implementação e controle, de caráter permanente, descentralizado e participativo. Define ainda que o Sistema Municipal de Planejamento será composto por órgãos de apoio ao planejamento municipal, a saber: Secretarias municipais e órgãos da Administração Direta e Indireta, e instâncias de participação popular como Conselhos e Conferências, além das instâncias de participação e representação regional. A participação direta da população é assegurada em todas as fases do processo de gestão, através das seguintes instâncias de participação:

I - Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;

II - Conselho Municipal do Plano Diretor;

III - audiências públicas;

IV - iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

V - Conselhos regulamentados pelo Poder Executivo Municipal;

VI - assembléias e reuniões de elaboração do Orçamento Municipal;

VII - programas e projetos com gestão popular.”





O Plano prevê que as Conferências Municipais de Política Urbana ocorrerão ordinariamente imediatamente após o segundo ano da gestão administrativa do Poder Executivo e extraordinariamente quando convocadas, sendo compostas por: delegados eleitos em assembléias regionais de bairro, representantes de cursos técnicos e superiores situados no Município, entidades e associações públicas e privadas representativas de classe ou setoriais, e associações de moradores e movimentos sociais e organizados da sociedade civil. O Plano destaca como funções da Conferência apreciar as diretrizes contidas no Plano, debater o Relatório de Gestão da Política Urbana e Plano de Ação, sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, e sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

A Comissão do Plano Diretor é elevada à categoria de Conselho, recebendo a denominação de Conselho Municipal do Plano Diretor, destacando-se entre suas competências o acompanhamento da aplicação dos recursos do FUNDESURB, a análise de questões relativas à aplicação do Plano, o acompanhamento da implementação de seus objetivos e diretrizes, bem como dos planos, programas e projetos de interesse para o desenvolvimento urbano e ambiental, e o debate e emissão de parecer sobre proposta de alteração da Lei do Plano.

5.3.3 Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS) – Lei 7.858/12

Embora tenha como referência o Plano Diretor, a Lei nº 7.858/12, que define as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo, não avança muito no sentido de atingir os objetivos nele traçados, especialmente no que se refere à democratização do acesso à terra urbanizada e à habitação às faixas de baixa renda, a garantia da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização, bem como a prevenção do uso especulativo da terra de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade, que são enfatizados no Plano. Mesmo no que se refere aos instrumentos urbanísticos propostos no Plano a LUOPS não os regulamenta de forma a torná-los aplicáveis. Busca-se abaixo tecer alguns comentários sobre a lei, destacando os aspectos relacionados à questão habitacional.

A LUOPS define de forma genérica empreendimento de interesse social como o “conjunto de habitações coletivas e unidades de comércio e serviços de interesse público social”, não fazendo referência aos principais destinatários desses empreendimentos, que é a população de baixa renda, que não tem acesso à produção do mercado. Já quanto à Regularização fundiária, é definida no Artigo 3º como “o conjunto de medidas jurídicas,





urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de loteamentos irregulares através da titulação de seus ocupantes e a regularização das edificações, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”, sendo complementada pelo Artigo 142, que define “Regularização fundiária **de interesse social** como a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, **predominantemente**, por população de baixa renda.”

A Lei estabelece os seguintes princípios a serem observados na regularização fundiária de interesse social:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V – concessão do título preferencialmente para a mulher. “

Quanto ao novo zoneamento, a Macrozona Urbana é dividida em 5 Zonas:

I - Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), que se subdivide em:

- Zona de Conservação Ambiental (ZCA): áreas de uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 25 hab/ha e lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados);
- Zona de Conservação de Manancial (ZCM): áreas de mananciais com uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 16 hab/ha e lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados).

II - Zona Residencial (ZR), subdividida em:

- Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1): áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 80 hab/ha e lote mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) - áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 200 hab/ha e lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);





- Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3) - áreas de uso residencial com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha e lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

III - Zona de Interesse Público (ZIP) – frações do território destinadas à promoção da política habitacional de interesse social e regularização fundiária, que subdivide-se em:

- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): compreende os núcleos de submoradias, reurbanizações de submoradias, conjuntos habitacionais e parcelamentos do solo executados pela Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS ou em parceria, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária em parceria com a Fundação, que terão sua regras de uso e ocupação do solo definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS, e fixadas por ato normativo do Poder Executivo Municipal;
- Zona de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ZRFIE): onde se localizam os parcelamentos do solo irregulares, implantados ou constituídos em data anterior à edição da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;
- Zona de Urbanização Específica (ZUE): envolve áreas de interesse público que, em função de suas características próprias, requerem planos, programas ou projetos específicos para sua urbanização, voltados às ações de requalificação urbana, de proteção histórica, urbanística, cultural ou ambiental e áreas resultantes de operações consorciadas, cujas normas de uso e ocupação do solo serão definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e objeto de legislação específica;
- Zona de Serviço e Comércio Especial (ZSE): formada pelas áreas resultantes de contrapartida urbanística e de Operações Urbanas Consorciadas, cujos usos, índices e condições serão definidos para cada caso, através de legislação específica.

IV - Zona de Serviço e Comércio (ZS), que compreende áreas com ocupação consolidada por atividades comerciais e serviços, e equipamentos públicos, que, em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

- Zona de Serviço e Comércio Central (ZS1) - formada pelas áreas do centro histórico de Jundiaí, composta por construções originais e edificações de interesse de preservação pelo patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade, com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- Zona de Serviços Institucionais (ZS2): formada pelas áreas públicas ocupadas por parques, cemitérios, terminais de transporte coletivo, rodoviária, aeroporto, centro administrativo e pelo Paço Municipal, e por áreas de particulares com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, com os índices definidos para a Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), devendo toda e qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo ser precedida de diretrizes específicas.

V - Art. 12. A Zona Industrial (ZI) - formada por áreas que comportam a instalação de indústrias, observadas as condições ambientais em função do risco que a atividade apresenta,





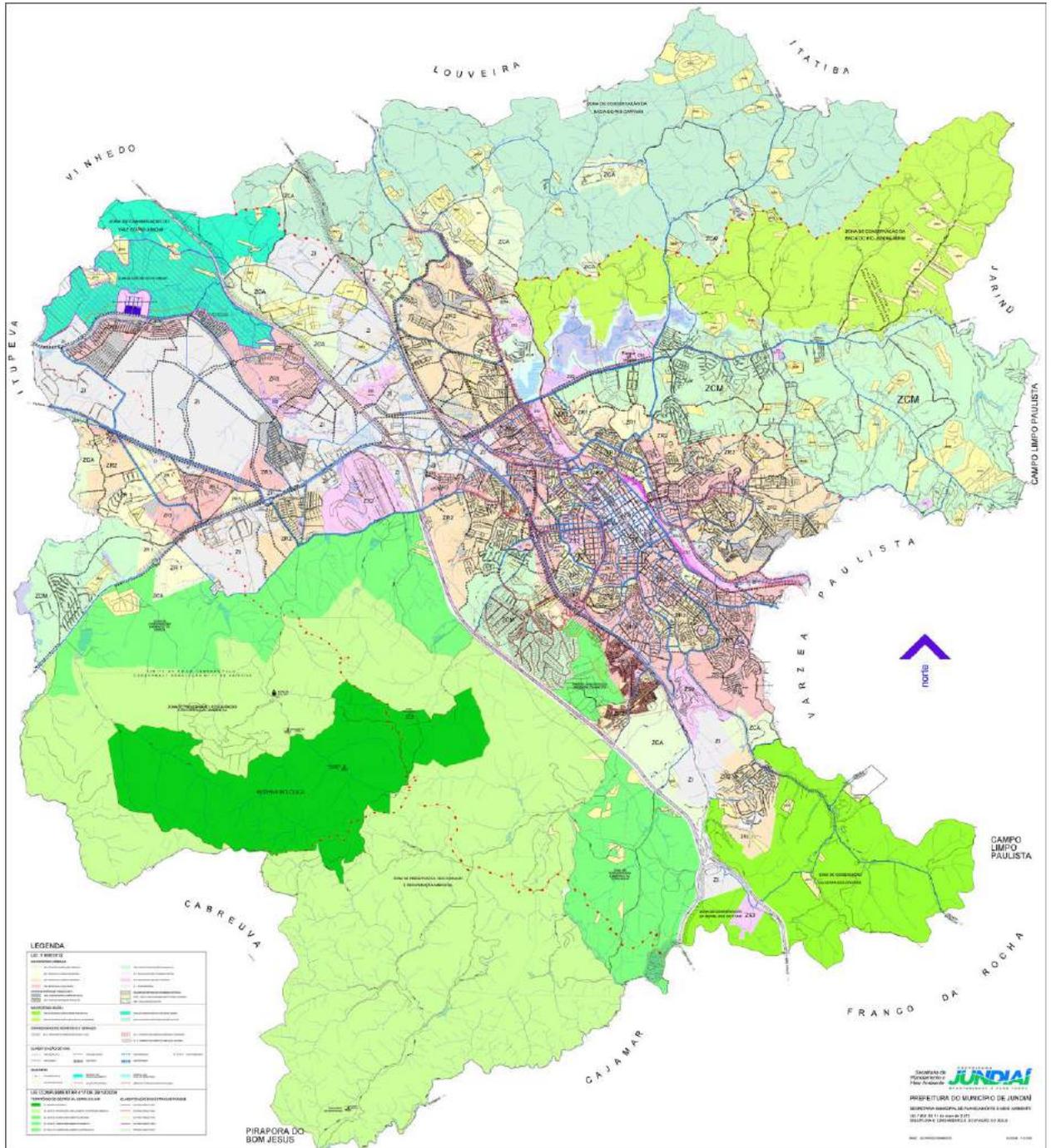
com densidade demográfica bruta máxima de 300 hab/ha, e lote mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

Observação importante a ser feita sobre o zoneamento da Macrozona Urbana diz respeito às ZEIS: como no Plano Diretor não foram identificadas áreas vazias a serem gravadas com o instrumento, a sua demarcação ficará sempre condicionada à edição de lei específica e, da forma como são caracterizadas as ZEIS no inciso I do Artigo 10 da LUOPS, essa demarcação estará sempre vinculada à decisão de empreender da FUMAS. Assim, nem o Plano Diretor, nem a LUOPS dão efetividade ao instrumento, identificando espaços do território que cumpram sua função social com a implantação de empreendimento de habitação destinado à população de baixa renda.





Mapa 5.4. – Zoneamento – Lei 7.858/12



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí





Quando aos parâmetros de ocupação nas diferentes zonas residenciais, embora o lote mínimo previsto seja de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), no Artigo 134, ao tratar dos empreendimentos de interesse social com a participação da iniciativa privada, a Lei prevê que esses empreendimentos poderão ter a densidade líquida aumentada até o limite máximo de 20% do definido para a zona onde se situe o imóvel e, no Artigo 137, permite o loteamento ou conjunto de edificações com área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) em qualquer imóvel da Macrozona Urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), desde que atendidas as seguintes condições:

*“I - localização adequada para a implantação de bairros de uso predominantemente residencial ou de conjuntos de moradias para, prioritariamente, o **atendimento da demanda da população de baixa renda**;*

II - lote ou gleba com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos geotécnicos;

III - prova de atendimento à população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, mediante a oferta de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas para utilização ou comercialização através da Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS, ou de outro órgão municipal ou estadual competente;

IV - existência de demanda por lotes ou habitações de interesse social na região.”

A FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses para a comercialização dos lotes ou unidades autônomas ofertados pelo empreendedor e, esgotado esse prazo, os lotes não comercializados passarão a ser administrados pelo empreendedor, nas mesmas condições das demais unidades.

A Macrozona Rural, que inclui o território de gestão da Serra do Japi, é subdividida nas seguintes zonas, as quatro primeiras localizadas no território de gestão da Serra do Japi:

- Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental (ZPRRA) - corresponde às áreas de entorno da Reserva Biológica, que contém o polígono de tombamento definido pela Resolução nº 11 do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), de 08 de março de 1983;
- Zona de Conservação Ambiental da Ermida (ZCAE) - corresponde à zona de uso sustentável da Ermida;
- Zona de Conservação Ambiental da Malota (ZCAM) - corresponde à zona de uso sustentável da Malota;
- Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova (ZCATN) - corresponde à zona de uso sustentável da Terra Nova;





- Zona de Conservação da Serra dos Cristais (ZCSC) - reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da região da Serra dos Cristais e Castanho, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, e área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim (ZCBRMJ): reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiaí-Mirim, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, e área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari (ZCBRC) - reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Capivari, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, e área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí (ZCVRJ) - reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiaí, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, e área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados));
- Zona de Margens do Rio Jundiaí (ZMRJ) - formada pelas áreas às margens do Rio Jundiaí e seus afluentes, compreendida nos limites da Zona de Conservação da Bacia do Vale do Rio Jundiaí.

As categorias urbanas de uso do solo definidas pela Lei são: Residencial Comercial e Serviços; Serviços de Saúde; Institucional e Comunitário; e Industrial. Cada categoria se subdivide em diferentes tipologias, sendo que para o uso habitacional estão previstos seis tipos: H-I, habitação unifamiliar com edificação isolada de até 3 pavimentos e altura máxima de 10,50m; H-II, habitação coletiva vertical com até 4 pavimentos e altura máxima de 17,50m; H-III, habitação coletiva com 5 a 8 pavimentos e altura máxima de 31,50m; H-IV, habitação coletiva vertical com 8 a 12 pavimentos e altura máxima de 45,50m; H-V habitação coletiva vertical com 13 a 16 pavimentos e altura máxima de 59,50m; e H-VI, conjunto de edificações habitacionais verticais ou horizontais. As categorias de uso permitidas no Município são determinadas em função da zona onde o imóvel se situa e da classificação da via para a qual tem frente.

Nas ZEIS são admitidas usos em todas as categorias, excetuando-se, quanto à tipologia: habitação coletiva vertical acima de 12 pavimentos; uso comercial e de serviços com incômodo moderado ou alto; uso de serviço de saúde com incômodo moderado ou alto; uso institucional e comunitário que também traga incômodo moderado ou alto; e uso industrial que apresente risco ambiental.





A utilização dos terrenos em todo o território do Município deve observar os seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade e densidades demográficas, e, ainda, recuos frontal, de fundos e laterais, altura máxima e vagas para veículos. Os índices de ocupação e aproveitamento para cada zona são assim definidos:

Quadro 5.1 Índices de Ocupação e Aproveitamento

ZONA	VIA	OCUPAÇÃO		APROVEITAMENTO		
		Lote	Gleba	mínimo	básico	máximo
ZR1	Local	60%	20%	0,10x	1,00x	1,00x
	Coletora			0,10x	1,00x	1,00x
	Arterial			0,12x	1,20x	1,20x
ZR2	Local	60%	30%	0,24x	1,20x	1,20x
	Coletora			0,24x	1,20x	1,20x
	Arterial			0,30x	1,50x	2,00x
ZR3	Local	60%	35%	0,30x	1,50x	1,50x
	Coletora			0,30x	1,50x	2,00x
	Arterial			0,40x	2,00x	2,50x
ZEIS	Todas as vias	60%	35%	0,30x	1,50x	1,50x
ZS1	Todas as vias	80%	40%	0,80x	4,00x	5,00x
ZS2	Local	70%	30%	0,40x	2,00x	2,00x
	Coletora			0,60x	3,00x	3,00x
	Arterial			0,80x	4,00x	4,00x
ZI	Local	60%	50%	0,30x	1,50x	1,50x
	Coletora			0,40x	2,00x	2,50x
	Arterial			0,40x	2,00x	2,50x
CC-1		70%	40%	0,40x	2,00x	2,50x
CC-2		70%	40%	0,50x	2,50x	3,00x
CC-3		70%	40%	0,60x	3,00x	3,50x

Fonte: Lei municipal nº 7.858/12

A Lei prevê que a utilização do índice de aproveitamento máximo somente será permitida vinculada à utilização dos instrumentos instituídos pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades), regulamentados por legislação específica. Entretanto, considerando que, à exceção do estabelecido para a ZS1, a diferença de apenas 0,5 entre os coeficientes de aproveitamento básico e máximo seguramente não despertará grande interesse pela compra de potencial (no caso da outorga onerosa do direito de construir).

A Lei nº 7.858/12 dedica uma seção às chamadas “construções conjuntas”, prevendo no Artigo 164 a possibilidade de mais de uma edificação no mesmo terreno nas seguintes





formas: edificações de fundos e edificações agrupadas ou superpostas, permitidas para uso habitacional, de comércio e serviço, e conjunto de edificações horizontais ou verticais com no máximo quinhentas unidades autônomas por terreno, sendo que nestes são permitidos também os usos comercial e de serviço, além do industrial.

A Lei prevê ainda a implantação de “núcleo residencial rural”, que poderá ser constituído de parte de uma propriedade maior ou da anexação de pequenas propriedades, cujo projeto somente poderá prever a implantação de conjunto de edificações horizontais destinados ao uso habitacional unifamiliar.

Sobre o parcelamento do solo, a LUOPS prevê a sua ocorrência nas formas de divisão de área, desmembramento, desdobro ou anexação, fracionamento, loteamento e modificação de quadra, e disciplina procedimentos para requisição de diretrizes, aprovação de projetos e expedição de alvarás. Estabelece a obrigatoriedade de destinação de áreas para uso público, sendo 5% para área institucional e 10% para área livre de uso público se não houver abertura de rua, e 20% no caso de área parcelada com abertura de rua.

A Lei faculta a aceitação de projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para cada zona desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes, que não seja aumentada a densidade demográfica e que não tenha lotes com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados). A LUOPS prevê também a adoção de loteamento na forma fechada, a título precário, em projetos de no máximo 500 lotes, com as áreas livres de uso público e sistema viário interno sendo objeto de concessão de uso especial à entidade representativa dos proprietários.

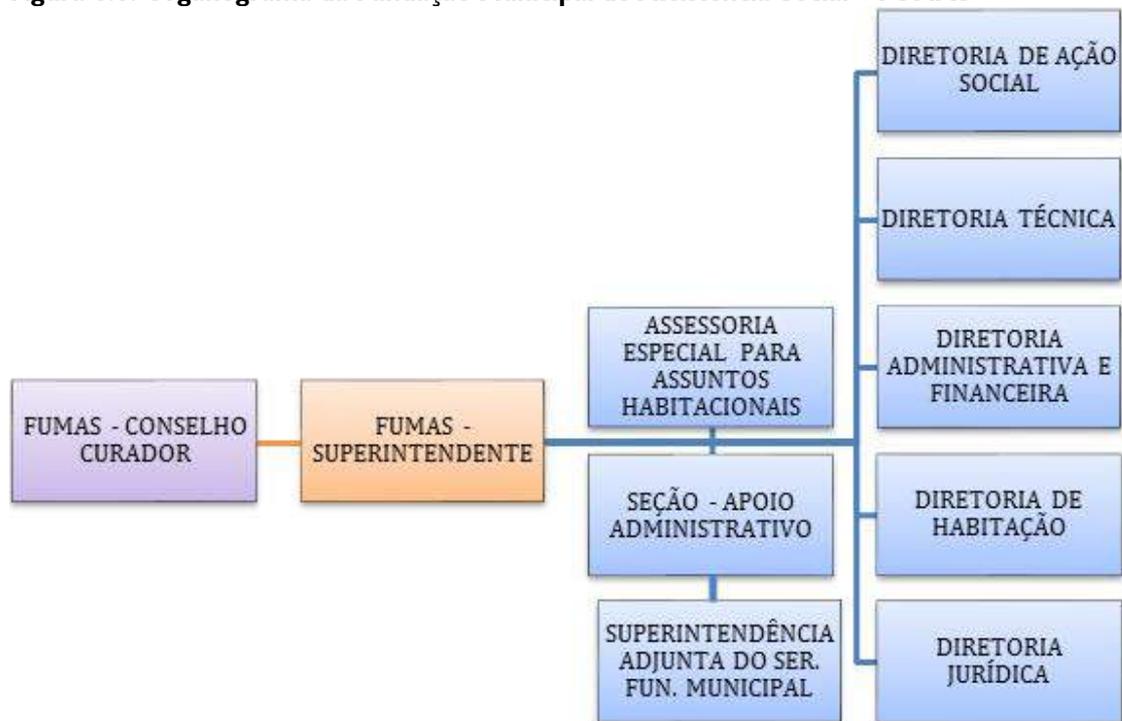




6. CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS

A Política Municipal de Habitação de Jundiaí está sob responsabilidade da Fundação Municipal de Assistência Social - FUMAS. A FUMAS implementa e supervisiona a política habitacional do município, especialmente a habitação de interesse social e a regularização fundiária. Além da política habitacional, a FUMAS também atua em outras áreas, quais sejam: suplementação alimentar, serviço funerário e saneamento. O organograma a seguir apresenta a estrutura institucional do órgão.

Figura 6.1. Organograma da Fundação Municipal de Assistência Social – FUMAS



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015.

Especificamente na política municipal de habitação, destacam-se, dentro da estrutura administrativa da FUMAS, a Diretoria de Habitação e a Diretoria Técnica. A Diretoria de Habitação atua mais especificamente com a questão da regularização fundiária, com prioridade para intervenção urbanística nas áreas ocupadas por favelas, cortiços ou outras formas de subabitações. A Diretoria de Habitação e Diretoria Técnica atuam diretamente com a provisão de novas unidades de habitação de interesse social. Abaixo os organogramas das diretorias da FUMAS.



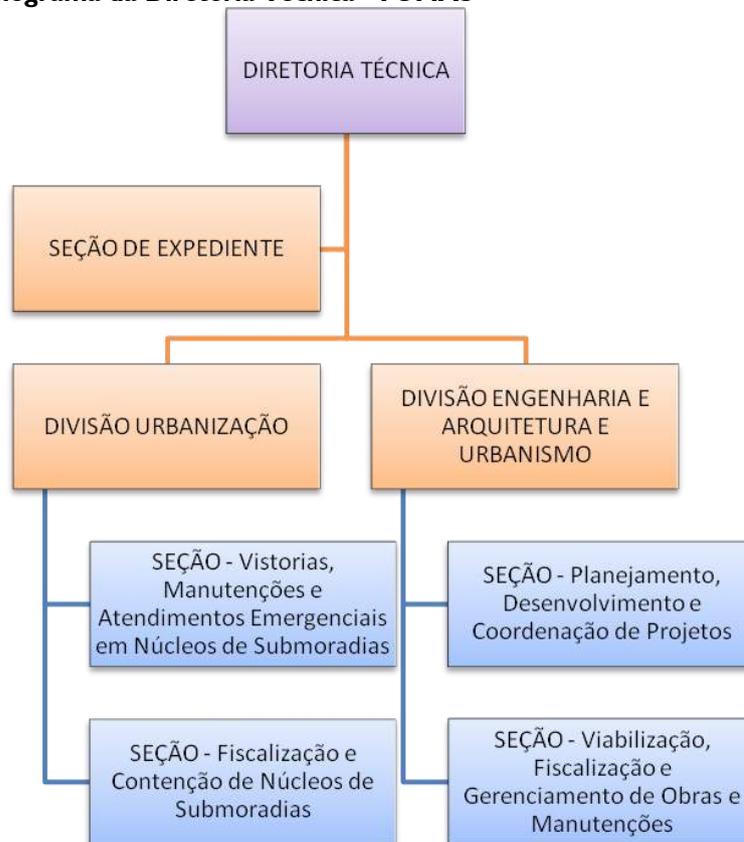


Figura 6.2. Organograma da Diretoria Jurídica - FUMAS



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015.

Figura 6.3. Organograma da Diretoria Técnica - FUMAS



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015.



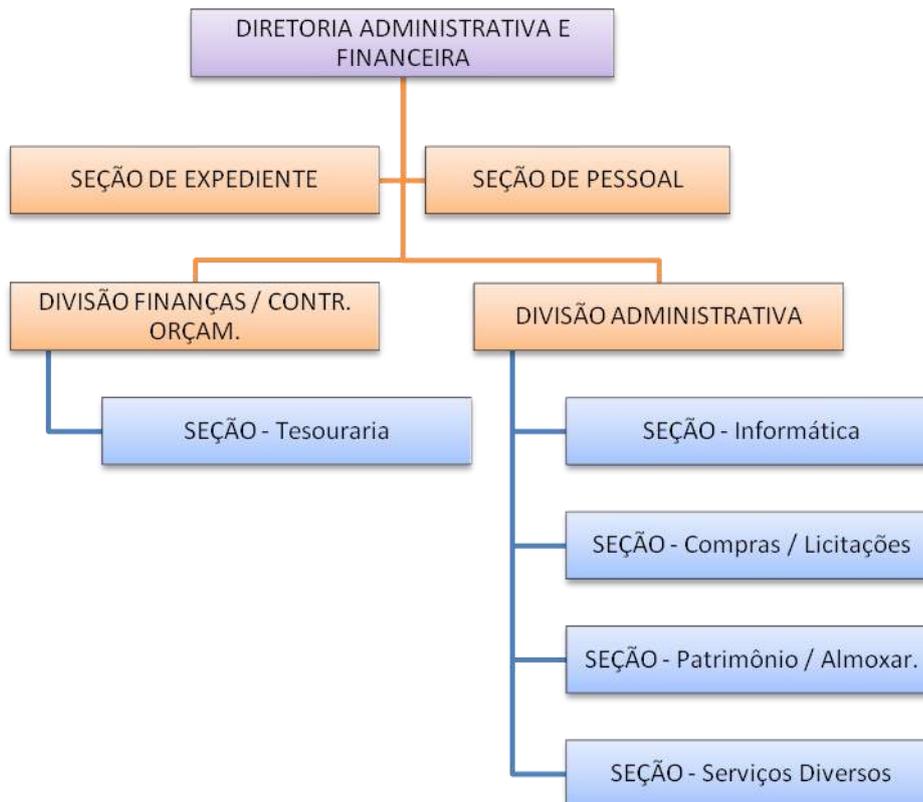


Figura 6.4. Organograma da Diretoria de Ação Social - FUMAS



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015.

Figura 6.5. Organograma da Diretoria Administrativa e Financeira - FUMAS



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015.



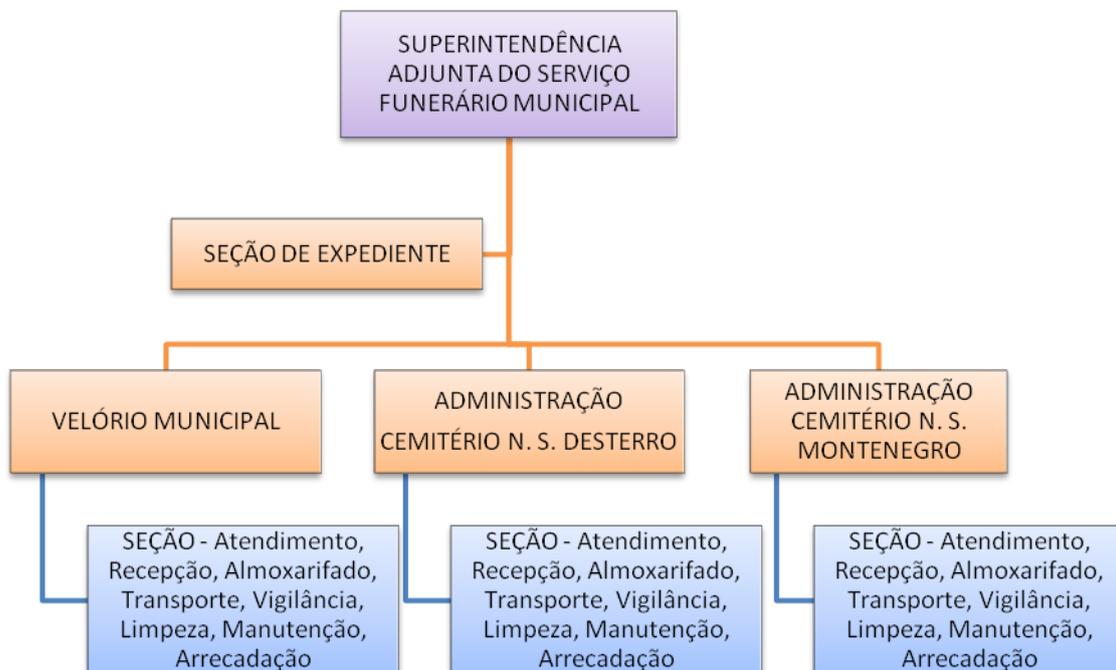


Figura 6.6. Organograma da Diretoria de Habitação - FUMAS



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015.

Figura 6.7. Organograma da Superintendência Adjunta do Serviço Funerário Municipal - FUMAS



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2015.





A Política Municipal de Habitação de Jundiaí foi instituída pela Lei Municipal 7.016, de 27 de fevereiro de 2008. A lei determina que a FUMAS e a Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários serão os órgãos da Prefeitura responsáveis pela Política Municipal de Habitação. Atualmente, as funções da então Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários passaram para responsabilidade da Diretoria de Assuntos Fundiários, vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente – SMPMA. Conforme determina o artigo 3o. da Lei, "a Política Municipal de Habitação será instrumentalizada pela aplicação do Plano Municipal de Habitação, provida com recursos do Fundo Municipal de Habitação, avaliada e acompanhada pelo Conselho Municipal de Habitação". Os três instrumentos - Plano, Fundo e Conselho - são regulamentados pela Lei²⁴.

A Lei 7.016 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;

²⁴ A Lei prevê a alteração do Plano Municipal de Habitação pela FUMAS, visto que em 1994, pela Lei Complementar 119, foi instituído uma primeira versão do Plano.





- 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 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.

No âmbito do Plano Municipal de Habitação, instituído pela Lei 7.016, são previstas as seguintes modalidades de atendimento para a habitação de interesse social, quais sejam:





- produção de loteamentos, lotes urbanizados, unidades e conjuntos habitacionais;
- oferecimento de condições de habitabilidade às moradias já existentes, termos de salubridade, de segurança e de oferta e acesso à infraestrutura básica, aos serviços e equipamentos comunitários;
- financiamento individual para: aquisição de lote urbanizado, aquisição de materiais de construção destinados à construção, conclusão, reforma, ampliação ou melhoria de habitações, aquisição ou construção de habitação, em lotes resultantes de empreendimentos realizados por órgãos públicos ou privados, em parceria com a FUMAS, aquisição de moradias em lotes particulares e o arrendamento com opção de compra;
- comercialização dos imóveis gerados pelo uso dos instrumentos de política urbana, previstos no Plano Diretor do Município de Jundiaí; e
- a assistência técnica para as famílias de baixa renda do Município, na elaboração de projeto técnico, para construção e reforma de suas moradias.

Interessante destacar que a lei dispõe que o uso comercial e de serviço em projetos de habitação de interesse social: "os projetos de habitação de interesse social poderão ter lotes com destinação comercial e de serviços, cujo produto da alienação será destinado exclusivamente para o Fundo Municipal de Habitação".

Para a implementação das modalidades de atendimento da Política de Habitação de Interesse Social, são previstos os seguintes programas específicos:

- Convênios de Interesse Social;
- Parceria com a iniciativa privada;
- Programa de Remoção Temporária;
- Programa de Fornecimento de Materiais de Construção;
- Programa de Planta de Interesse Social;
- Programa de Atendimento, Auxílio e Prevenção - AAP;
- Programa de Atendimento a Calamidades-PAC; e
- Programa de Apoio à Aquisição de Habitação de Interesse Social.

O funcionamento destes programas, conforme determina a Lei 7.016, é regulamentado pela FUMAS e aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação.





O Conselho Municipal de Habitação foi criado pela Lei Municipal nº 4.492, de 15 de dezembro de 1994, e alterado pela Lei Municipal 7.016. A Lei determina que o Conselho é um órgão deliberativo e paritário com a finalidade de propor e deliberar as diretrizes, planos, projetos e programas de habitação de interesse social, além de fiscalizar a execução da Política Municipal de Habitação. Assim, são suas competências específicas:

- propor, aprovar e fiscalizar as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos da política municipal de habitação;
- propor e participar da deliberação, junto ao processo de elaboração do orçamento municipal, sobre a execução de projetos e programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos de submoradias;
- propor e aprovar planos de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação;
- aprovar, regulamentar, fiscalizar e acompanhar todas as ações referentes à aplicação dos instrumentos do Programa de Subsídio Social;
- aprovar as contas do Fundo Municipal de Habitação;
- aprovar a celebração de convênios e parcerias para a implantação de habitação de interesse social;
- constituir Grupos Técnicos ou Comissões Especiais e Câmaras para promover estudos e emitir pareceres a respeito de temas específicos;
- aprovar a regulamentação dos critérios, condições, procedimentos, prazos e valores dos programas habitacionais de interesse social; e
- fiscalizar a aplicação da Lei 7.016 e demais normas relativas à Política Municipal de Habitação.

O Conselho Municipal de Habitação é composto pelos representantes das seguintes entidades (conforme estabelecido na Lei 4.492):

- um representante da Coordenadoria Municipal de Planejamento;
- um representante da Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS;
- um representante da Secretaria Municipal de Obras;
- um representante do Departamento de Águas e Esgotos-DAE;
- um representante da Secretaria Municipal de Integração Social - SEMIS;
- um representante da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos;





- um representante da CIESP/FIESP ou do segmento dos comerciantes estabelecidos no Município;
- um representante da Associação dos Empreendedores Imobiliários - PROEMPI;
- um representante da Associação dos Engenheiros de Jundiaí;
- um representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil;
- um representante de entidade representativa dos mutuários do Sistema Financeiro de Habitação;
- sete representantes de entidades inscritas no cadastro da Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS;
- um representante sindical, indicado pelos presidentes de sindicatos de trabalhadores legalmente constituídos, com sede em Jundiaí; e
- um representante do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo - SCIESP ou do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis CRECI.

Os membros do Conselho tem mandato de dois anos, admitida a recondução. Há a previsão de sessões plenárias a cada três meses.

O Fundo Municipal de Habitação é regido pela Lei Municipal 7.016, de 27 de fevereiro de 2008. Deve-se frisar que o Fundo foi instituído pela Lei Municipal n.º 4.493, de 15 de dezembro de 1994, alterada pela Lei n.º 6.125, de 24 de setembro de 2003. O Fundo Municipal de Habitação tem natureza contábil e é vinculado à FUMAS, sendo o Superintendente do FUMAS seu coordenador. Seus recursos são exclusiva e obrigatoriamente utilizados em projetos e programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária de núcleos de submoradias, devendo ser aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação.

São receitas do Fundo Municipal de Habitação:

- produto da aplicação dos instrumentos da Política Urbana Municipal;
- os provenientes do Orçamento Municipal;
- os recursos decorrentes de repasse do Estado ou União para aplicação em habitação de interesse social ou regularização fundiária;
- os recursos decorrentes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;





- os recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), que lhe forem repassados;
- os recursos provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), que lhe forem repassados;
- as doações efetuadas, com ou sem encargos, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais;
- as receitas patrimoniais da Fundação Municipal de Ação Social, arrecadadas a título de permissões de uso ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio;
- rendimentos provenientes da aplicação dos recursos financeiros do Fundo; e
- outras receitas previstas em lei.

A Lei Municipal 7.016, de 27 de fevereiro de 2008 criou o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, o qual integra as informações gerenciais e as estatísticas relacionadas com a política de habitação. A finalidade do Sistema é orientar e informar a Política Municipal de Habitação, com o fornecimento de dados, informações e estatísticas para o planejamento, o monitoramento e a implementação da política urbana o Município. Deve ser implantado pela FUMAS com a participação integrada das demais políticas públicas e de órgãos e entidades municipais.

Assim, o Sistema Municipal de Informações Habitacionais deve ser composto dos seguintes dados:

- cadastro dos núcleos de submoradias existentes no Município;
- cadastro permanente de interessados em moradia;
- cadastro dos beneficiados pelos programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária; e
- cadastro dos terrenos e edificações habitacionais, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais.

São previstas como ações pertinentes ao Sistema Municipal de Informações Habitacionais:

- coletar, cadastrar e processar informações que permitam estimar as demandas potencial e efetiva de habitação no Município;





- elaborar indicadores que permitam o acompanhamento da situação do Município, em relação à habitação, destacando a habitação de interesse social;
- levantar informações sobre os imóveis de propriedade pública ou particular, utilizados ou passíveis de serem utilizados para programas habitacionais;
- cadastrar os nomes dos beneficiados finais dos programas de habitação de interesse social ou de regularização fundiária, identificando o projeto em que estejam incluídos, a sua localização, o tipo de solução com que foram contemplados e o valor pago pela habitação;
- outras tarefas vinculadas ao suporte estatístico de estudos, programas e projetos.

6.1 Análise dos Recursos Públicos Investidos no Setor Habitacional

Nesta sessão procede-se por uma análise das despesas do orçamento público da Prefeitura de Jundiaí - SP investidas na área habitacional. A análise tem o objetivo de apreender o montante de recursos disponibilizados e gastos no setor habitacional do município. Os quais serão, posteriormente, confrontados com as perspectivas de custos de atendimento das necessidades habitacionais do município, cujos cálculos são desenvolvidos no âmbito do Plano de Habitação. Por meio desta análise será possível construir parâmetros de planejamento para a previsão de recursos financeiros a serem investidos na política habitacional local.

Para empreender esta análise, tomamos dois instrumentos do ciclo orçamentário, quais sejam, a Lei Orçamentária Anual - LOA e o Plano Plurianual - PPA, além do balanço orçamentário anual. Assim, analisamos os balanços orçamentários dos quatro últimos anos disponíveis, quais sejam, de 2010 a 2013. Para o ano de 2014, analisamos a LOA deste ano. Por fim, finalizamos esta sessão com uma abordagem do Plano Plurianual - PPA proposto pelo Poder Executivo para o período de 2014 a 2017, visualizando a perspectiva de investimento futuro no setor.

A publicação das contas públicas da Prefeitura, ao final de cada ano, permite captar o montante de recursos que foram efetivamente empenhados na função habitação do orçamento municipal. Possibilitam, assim, uma visada geral acerca dos recursos financeiros efetivamente investidos no setor habitacional.





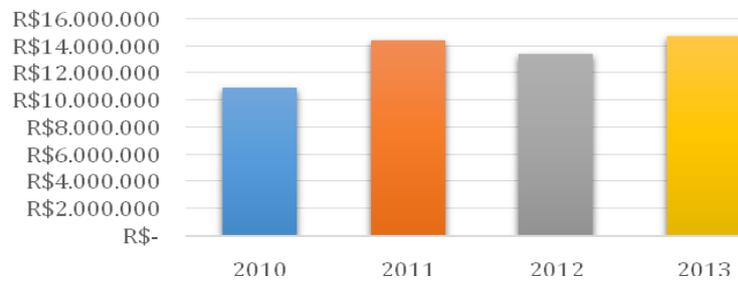
Os dados disponibilizados à Secretaria do Tesouro Nacional, pela Prefeitura de Jundiaí, apresentam os seguintes montantes para os quatro últimos anos disponíveis no banco de dados (2010 a 2013):

Tabela 6.1 – Demonstrativo de despesas na Função Habitação (Jundiaí - SP, 2010-2013)

Ano	Despesas – Total (R\$)	Habitação (R\$)	%
2010	975.077.511,14	10.941.470,28	1,12%
2011	1.068.024.669,08	14.411.237,36	1,35%
2012	1.264.286.965,58	13.403.478,08	1,06%
2013	1.293.383.807,58	14.789.175,53	1,14%

Fonte: SICONFI, Secretaria do Tesouro Nacional, 2014.

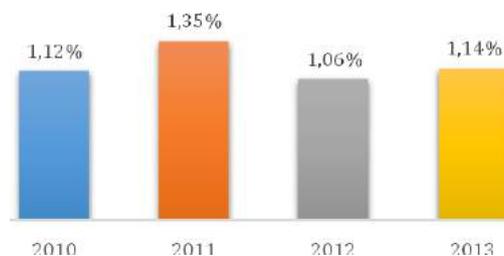
Gráfico 6.1 – Total de despesas na Função Habitação (Jundiaí - SP, 2010-2013)



Fonte: SICONFI, Secretaria do Tesouro Nacional, 2014.

Os valores dos recursos investidos na rubrica habitação do orçamento municipal entre 2010 e 2013 apontam que os patamares de aporte estão acima dos R\$ 10 milhões anuais, cerca de 1% do total das despesas. Porém, ao se observar a relação deste montante com o total do orçamento, nota-se que o patamar tem oscilado entre os anos, visto que em 2010 a função habitação era 1,12% do orçamento, em 2011 era 1,35%, diminuindo em 2012 para 1,06% e em 2013 voltando a subir, para 1,14%.

Gráfico 6.2 – Percentual de despesas na Função Habitação (Jundiaí - SP, 2010-2013)



Fonte: SICONFI, Secretaria do Tesouro Nacional, 2014.





Para o ano de 2014, tomamos os dados disponibilizados pela Prefeitura de Jundiaí para a Lei Orçamentária deste ano. Reunindo os programas habitacionais sob responsabilidade da FUMAS, identificam-se os seguintes valores previstos para investimento:

Tabela 6.2 – Despesas previstas para ações habitacionais sob responsabilidade da FUMAS, 2014 (Lei Orçamentária Anual de Jundiaí)

Ação	Limite 2014 (R\$)	Solicitado 2014(R\$)	Vinculado 2014(R\$)
Assistência para elaboração de projetos técnicos habitacionais	500.000,00	750.000,00	-
Programa de remoção temporária (auxílio-aluguel)	1.790.000,00	4.224.000,00	-
Trabalho técnico social em habitação	35.000,00	-	-
Produção de habitação de interesse social e obras de infraestrutura	3.000.000,00	12.028.450,00	2.410.000,00
Implantação do programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV	4.000.000,00	8.000.000,00	-
Regularização fundiária de interesse social	250.000,00	580.000,00	-
Sistema Municipal de Infraestrutura Habitacional-SIMIH	50.000,00	870.000,00	-
Reestruturação e urbanização do Jardim São Camilo	3.000.000,00	4.990.000,00	15.963.860,00
TOTAL	12.625.000,00	31.442.450,00	18.373.860,00

Fonte: FUMAS, Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2014.

Comparando os dados da previsão orçamentária de 2014 para a área habitacional com os gastos na função habitação entre 2010 e 2013, observamos uma diminuição no montante, já que em 2013 foram gastos quase R\$ 14 milhões e em 2014 a previsão é de R\$ 12,6 milhões. Porém, ainda resta analisar, nos futuros balanços orçamentários, o quanto efetivamente será gasto no setor habitacional para o ano de 2014.

Para finalizar a análise, apresentamos a previsão de gastos futuros em habitação, a partir dos dados do PPA 2014-2017. A seguir os valores para as ações na área habitacional sob responsabilidade da FUMAS:

Tabela 6.3 – Despesas previstas para ações habitacionais sob responsabilidade da FUMAS, 2014-2017 (Plano Plurianual de Jundiaí)

Ação	2014 (R\$)	2015 (R\$)	2016 (R\$)	2017 (R\$)	2014-2017(R\$)
Assistência para elaboração de projetos técnicos habitacionais	500.000	550.000	605.000	665.500	-

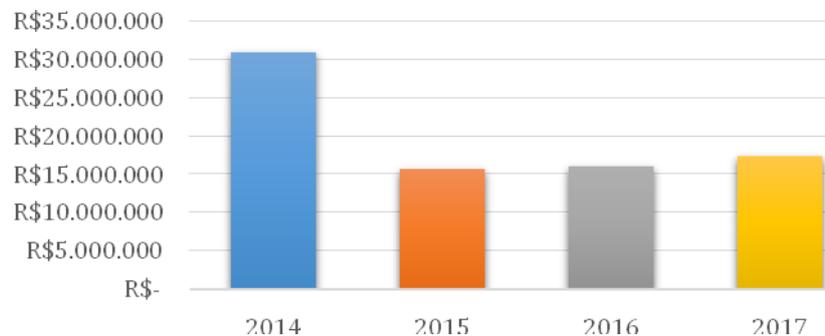




Ação	2014 (R\$)	2015 (R\$)	2016 (R\$)	2017 (R\$)	2014-2017(R\$)
Programa de remoção temporária (auxílio-aluguel)	1.790.000	1.969.000	2.165.900	2.382.490	-
Trabalho técnico social em habitação	35.000	43.500	52.850	63.130	-
Produção de habitação de interesse social e obras de infraestrutura	5.410.000	4.215.000	3.592.500	3.915.000	2.410.000,00
Implantação do programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV	4.000.000	4.400.000	4.800.000	5.200.000	-
Regularização fundiária de interesse social	250.000	275.000	300.000	325.000	-
Sistema Municipal de Infraestrutura Habitacional-SIMIH	50.000	50.000	50.000	50.000	-
Reestruturação e urbanização do Jardim São Camilo	18.963.860	4.152.500	4.502.500	4.822.500	15.963.860,00
TOTAL	30.998.860	15.655.000	16.068.750	17.423.620	18.373.860,00

Fonte: FUMAS, Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2014.

Gráfico 6.3 – Despesas previstas para ações habitacionais sob responsabilidade da FUMAS, 2014-2017 (Plano Plurianual de Jundiaí)



Fonte: FUMAS, Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2014.

Pelos dados do PPA 2014-2017 constata-se que há uma previsão de aporte maior de recursos no ano de 2014, justamente no programa “Reestruturação e Urbanização do Jardim São Camilo”²⁵. Nos demais anos os patamares retornam a valores próximos à média histórica de investimento no setor habitacional.

²⁵ O que parece não se verificar na Lei Orçamentária Anual de 2014.





Parte II. Necessidades Habitacionais em Jundiaí





7. A PRECARIEDADE HABITACIONAL EM JUNDIAÍ

Com base no *Diagnóstico dos assentamentos precários nos municípios da Macrometrópole Paulista (2013)*, desenvolvido pelo Centro de Estudos da Metrópole – CEM para a Fundação de Desenvolvimento Administrativo – FUNDAP, é possível traçar um panorama da precariedade da Aglomeração Urbana de Jundiaí e do município dentro dela.

O referido estudo se propõe a atualizar a metodologia usada no trabalho realizado para o Ministério das Cidades sobre assentamentos precários, através da identificação dos setores censitários que apresentam perfis socioeconômicos, demográficos e de características habitacionais urbanas similares aos setores classificados como Aglomerados Subnormais, segundo o Censo Demográfico 2010²⁶. Os resultados apontam para a existência de um número muito maior de moradores nesse tipo de assentamento do que quando consideradas apenas as informações dos levantamentos censitários relativas aos setores subnormais.

A precariedade habitacional na Aglomeração Urbana de Jundiaí está presente em maior número nos municípios por onde passa a antiga São Paulo Railway, ferrovia que conectava Santos a Jundiaí, quais sejam: Jundiaí, Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista. No entanto, o maior percentual de população em situação de precariedade está em Cabreúva, circunscrita no distrito do Jacaré, que recebe o impacto da expansão jundiaiense ao longo da rodovia SP 300 (Marechal Rondon) e detém o maior contingente demográfico do município. O contraponto está no município de Itupeva, onde não foram detectados setores subnormais ou precários.

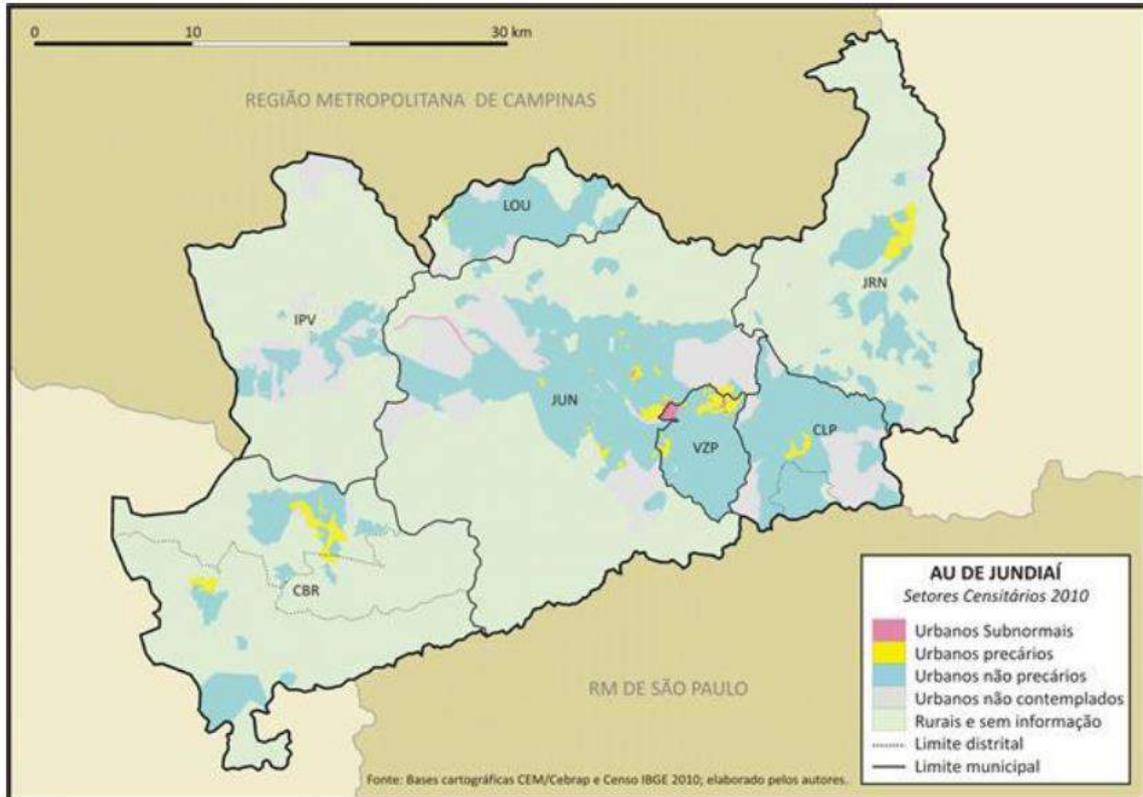
A seguir, o mapa produzido dentro do *Diagnóstico dos assentamentos precários nos municípios da Macrometrópole Paulista (2013)*, apresenta os setores censitários do Censo IBGE 2010 agrupados conforme a precariedade habitacional para os municípios do Aglomerado Urbano de Jundiaí.

²⁶ O referido estudo realiza esta atualização para 113 municípios da Macrometrópole Paulista, abrangendo as Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista e do Vale do Paraíba e Litoral Norte, além da Aglomeração Urbana de Jundiaí.





Mapa 7.1. Aglomerado Urbano de Jundiaí: setores censitários 2010 agrupados conforme a precariedade habitacional



Fonte: Diagnóstico dos assentamentos precários nos municípios da Macrometrópole Paulista – CEM/Cebrap, 2013.

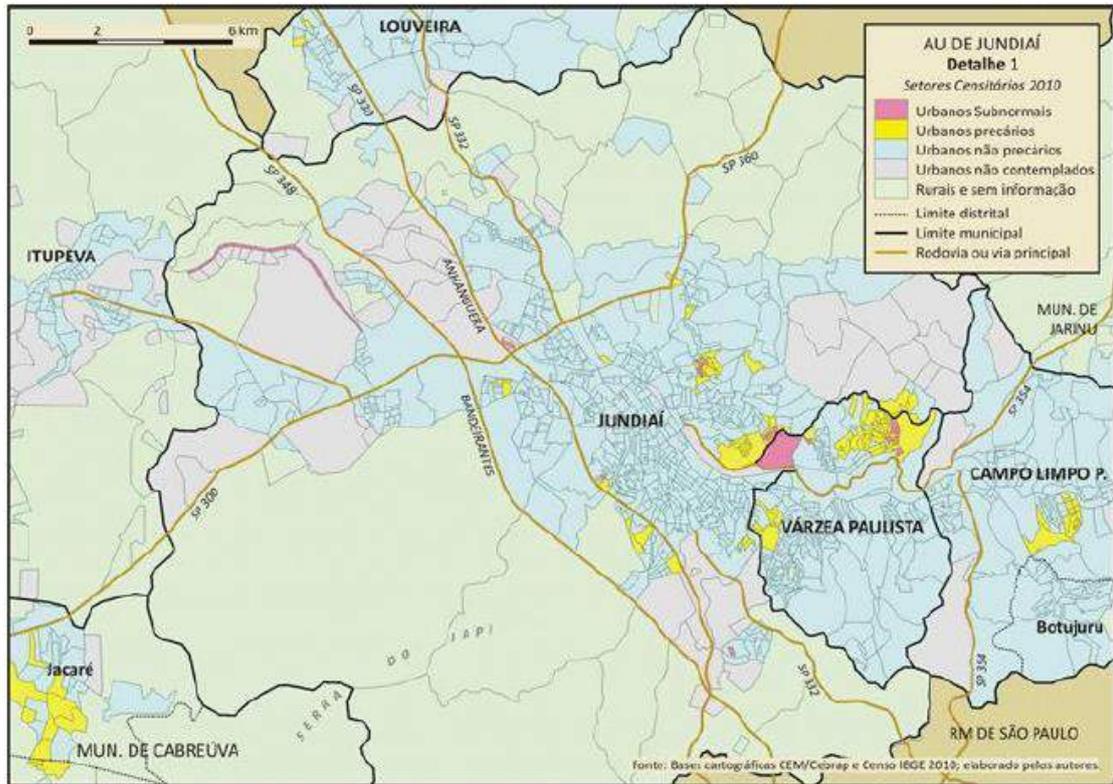
Segundo o *Diagnóstico dos assentamentos precários nos municípios da Macrometrópole Paulista* (2013), Várzea Paulista e Jundiaí detêm 72% da população em condições habitacionais precárias de toda a aglomeração. O impacto local, porém, é maior em Várzea Paulista, onde 28% de sua população vive nessa condição; em Jundiaí são 13%. O maior volume de setores precários, em ambos, ocupa áreas de maior declive na margem direita do rio Jundiaí. Destacam-se, em Jundiaí, São Camilo e Tamoio e, em Várzea Paulista, o grande aglomerado de favelas e assentamentos precários. Outras concentrações de assentamentos precários ocorrem na margem oposta do rio Jundiaí e da ferrovia, em Várzea Paulista e em Campo Limpo Paulista. Na aglomeração como um todo são poucos os setores classificados como subnormais pelo IBGE. Entre eles, chama a atenção a favela linear no bairro Jardim Novo Horizonte (Varjão) ou região da Fazenda Grande, ocupando um antigo leito ferroviário em direção a Itupeva.

O mapa a seguir, ilustra a territorialização da precariedade nos municípios com maior incidência de setores precários apresentados pelo estudo do CEM/Cebrap (2013).





Mapa 7.2. Aglomerado Urbano de Jundiaí: municípios de Jundiaí, Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista



Fonte: Diagnóstico dos assentamentos precários nos municípios da Macrometrópole Paulista – CEM/Cebrap, 2013.

Se comparados, os assentamentos precários em 2000 e 2010, nota-se que o Aglomerado Urbano de Jundiaí apresenta um grande aumento relativo nos números de setores precários, apesar de a presença absoluta do fenômeno ser considerada baixa.

O mapa aponta que a precariedade do município de Jundiaí se concentra no eixo sul, próximo à divisa com o município de Várzea Paulista. As primeiras leituras do Plano Diretor, que encontra-se em revisão no momento, também indicam que esta região é bastante densa e apresenta concentração da população com renda mais baixa.





Tabela 7.1. Número de assentamentos precários em áreas urbanas dos municípios o AU de Jundiaí – 2000 / 2010

Nome do município	Censo 2000					Censo 2010				
	Setores Subnormais (A)	Setores Precários (B)	Assentamentos Precários (A + B)	Total de Setores	% de Assentamentos Precários	Setores Subnormais (A)	Setores Precários (B)	Assentamentos Precários (A + B)	Total de Setores	% de Assentamentos Precários
Cabreúva	0	1	1	30	3,33	0	12	12	49	24,49
Campo Limpo Paulista	0	2	2	75	2,67	0	16	16	128	12,50
Itupeva	0	0	0	33	0,00	0	0	0	85	0,00
Jarinu	0	0	0	32	0,00	0	4	4	41	9,76
Jundiaí	17	8	25	481	5,20	26	32	58	625	9,28
Louveira	0	0	0	25	0,00	0	2	2	47	4,26
Várzea Paulista	2	1	3	88	3,41	6	35	41	176	23,30
Total do AU de Jundiaí	19	12	31	764	4,06	32	101	133	1.151	11,56

Fonte e Elaboração: CEM/Cebrap, 2013. A partir dos dados do Censo Demográfico IBGE, 2000 e 2010.

OBS: inclui setores em área rural de extensão urbana.

Tabela 7.2. Estimativa de domicílios em assentamentos precários em áreas urbanas dos municípios o AU de Jundiaí – 2000 / 2010

Nome do município	Censo 2000					Censo 2010				
	Domicílios em Setores Subnormais (A)	Domicílios em Setores Precários (B)	Estimativa de Domicílios em Assentamentos Precários (A + B)	Total de Domicílios em todos os Tipos de Setores	% de Domicílios em Assentamentos Precários	Domicílios em Setores Subnormais (A)	Domicílios em Setores Precários (B)	Estimativa de Domicílios em Assentamentos Precários (A + B)	Total de Domicílios em todos os Tipos de Setores	% de Domicílios em Assentamentos Precários
Cabreúva	0	73	73	7.319	1,00	0	3.548	3.548	10.852	32,69
Campo Limpo Paulista	0	1.169	1.169	16.303	7,17	0	2.828	2.828	21.958	12,88
Itupeva	0	0	0	5.178	0,00	0	0	0	11.621	0,00
Jarinu	0	0	0	2.963	0,00	0	933	933	5.507	16,94
Jundiaí	4.102	1.956	6.058	86.263	7,02	4.972	7.576	12.548	113.581	11,05
Louveira	0	0	0	5.805	0,00	0	735	735	10.666	6,89
Várzea Paulista	298	242	540	24.466	2,21	1.155	7.341	8.496	31.612	26,88
Total do AU de Jundiaí	4.400	3.440	7.840	148.297	5,29	6.127	22.961	29.088	205.797	14,13

Fonte e Elaboração: CEM/Cebrap, 2013. A partir dos dados do Censo Demográfico IBGE, 2000 e 2010.

OBS: inclui setores em área rural de extensão urbana.





Ao analisar os dados apresentados pelo CEM/Cebrap (2013), é importante destacar que o aumento considerável do número de assentamentos precários, assim como o número de domicílios localizados neles, se deve à mudança na metodologia de identificação dos setores censitários do IBGE. Desta maneira, para evitar uma análise equivocada dos dados, é recomendado que a comparação seja feita pela porcentagem de assentamentos precários e de domicílios neles localizados.

Partindo deste pressuposto, observa-se que a porcentagem de assentamentos precários existentes no Aglomerado Urbano de Jundiaí quase triplicou entre 2000 e 2010, passando de 4,06% para 11,56%. Já o aumento da porcentagem de domicílios em assentamentos precários foi um pouco menor, passando de 5,29% para 14,13%.

Com base nesses dados é possível afirmar que o grande crescimento da precariedade no Aglomerado Urbano de Jundiaí não se deve à população presente em novas áreas precárias, o que sugere que este fenômeno deve ter sido provocado principalmente por causa do adensamento das áreas precárias já existentes.

7.1. Identificação e dimensionamento dos assentamentos precários

Neste item, serão apresentadas as principais características dos assentamentos precários de Jundiaí, quais sejam: **favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais irregulares**, além da metodologia utilizada para levantamento de dados em cada um deles. No intuito de uniformizar o entendimento dos termos utilizados neste plano, seguem apresentados os conceitos estabelecidos pelo PLANHAB.

Segundo Denaldi (2008), o termo **favela** tem muitas variações em todo o país e, para efeito da elaboração do PLHIS, se refere aos assentamentos precários que tem como características fundamentais:

- Acesso à terra mediante invasão de áreas privadas ou públicas, nas quais atualmente os moradores conquistaram direitos de posse e/ou de uso das áreas ocupadas;
- Ocupação frequente de áreas públicas, pouco adequadas à urbanização, como áreas públicas de loteamentos, margens de rios, morros e outras áreas “abandonadas” pelo mercado;





- Processo de ocupação espontânea definindo o caráter irregular e exíguo do sistema viário e dos “lotes”, distinguindo as favelas dos demais assentamentos urbanos em função de apresentarem morfologia específica, constituída por espaços construídos quase contínuos, formados por unidades residenciais justapostas e conectadas a estreitas vielas de pedestres.

Além destas características, a autora distingue a morfologia das favelas, que resultam de processos de ocupação espontânea, daquela característica dos assentamentos resultantes de processos de ocupação por movimentos organizados, nos quais é possível perceber uma definição prévia de traçado viário e delimitação de lotes, como ocorre nos loteamentos irregulares. **Por esta razão, o principal critério usado para distinguir a favela do loteamento irregular é a forma de acesso à terra (invasão)**, já que a favela pode possuir uma quantidade considerável de variações na sua morfologia urbana.

Outra questão relativa a favela é que elas são, por excelência, assentamentos precários heterogêneos quando à qualidade habitacional:

“As condições de moradia variam dentro da mesma favela, sendo que as unidades que apresentam o melhor padrão construtivo são aquelas localizadas nas ruas que permitem tráfego regular de veículos e constituem as áreas de contato da favela com as demais áreas da cidade. O padrão construtivo degrada-se à medida que se penetra nas áreas mais internas do assentamento e de acordo com a piora das condições físico-ambientais dos terrenos (declividades, margens de córregos etc.)” (Denaldi, 2008, p. 108-109)

No que diz respeito aos **loteamentos irregulares**, Denaldi destaca que, apesar de sua precariedade, caracterizam-se pelo traçado regular de sistema viário e pela divisão de lotes, o que facilita as intervenções de complementação da infraestrutura urbana. Estão, em muitos casos, mesclados com as favelas:

[...] algumas das áreas destinadas originalmente à implantação de equipamentos sociais e áreas verdes públicas encontram-se ocupadas por favelas, dificultando os processos de regularização fundiária e prejudicando as condições de atendimento aos moradores por esses serviços. (Denaldi, 2008, p.109-110)





Outra situação levantada pela autora, que deve ser observada para a elaboração do PLHIS, se refere aos loteamentos abertos em **áreas griladas**, assentamentos que se parecem com as favelas, que resultam de invasão organizada. Finalmente, em locais mais valorizados ou onde há maior dificuldade de acesso ao solo urbano pelas camadas mais pobres, verifica-se a **subdivisão dos lotes** em moradias de um cômodo, que caracteriza o processo de adensamento dos loteamentos, com padrão urbano mais degradado.

No caso dos **conjuntos habitacionais irregulares**, foram identificados como objeto do PLHIS, aqueles que apresentam alguma irregularidade fundiária e/ou precariedade habitacional, caracterizada neste tipo de assentamento pela compra e venda ilegal das unidades habitacionais ou pela concessão de uso pelo poder público sem registro do imóvel no nome do beneficiado.

Ainda dentre os tipos de assentamentos precários definidos pelo PLANHAB, que precisam ser considerados na estimativa municipal das necessidades habitacionais, os **cortiços** também devem ser considerados. Segundo Denaldi (2008), esses assentamentos caracterizam-se comumente pela:

[...] localização em áreas centrais e pelo acesso mediante pagamento de aluguel, os cortiços permanecem presentes nas grandes cidades, abrangendo, também, a categoria de imóveis abandonados ocupados por movimentos organizados de moradia, sendo que, nesses casos, não se verifica a relação de aluguel (Denaldi, 2008, p.107-108).

No município de Jundiaí, não há um levantamento preciso dos cortiços em áreas centrais, porém é possível que exista uma modalidade de cortiço observada mais recentemente, os quais se encontram na forma de moradias de um único cômodo localizados em favelas ou loteamentos de periferia e utilizados por famílias que também pagam aluguel. Como não há registros oficiais deste tipo de assentamentos precários no município, considera-se que este déficit já está sendo computado no número de domicílios que apresentam coabitação e ônus excessivo com aluguel.





A partir da definição destes conceitos, foram realizadas reuniões de trabalho com o objetivo de identificar e quantificar a ocorrência de assentamentos precários no município, bem como estimar o número de domicílios em cada um deles.

Os primeiros esforços foram no sentido de localizar, delimitar e mapear as favelas e os conjuntos habitacionais irregulares a partir do cadastro da FUMAS e os loteamentos irregulares de baixa renda junto à Diretoria de Assuntos Fundiários. Os 24 assentamentos precários identificados serão analisados neste PLHIS estão identificados a partir da numeração utilizada pela FUMAS para controle das ações.





Tabela 7.3 Lista de Assentamentos Precários – Jundiaí, SP

Nº ident.	Nome do Assentamento Precário	Tipo	Nº domicílios
01	Jardim São Camilo	favela	1892
02	Jardim Sorocabana	favela	445
03	Jardim Guanabara	favela	53
05	Jardim Novo Horizonte	favela	2279
06	Jardim Santa Gertrudes		192
	6 A – Rua Vagner de Souza	favela	67
	6 B – Rua Antonio Vion	favela	28
	6 C – Rua Esterina Breno Mojola	favela	03
	6 D – Rua Ricardo Favaro	favela	92
	6 E – Rua Francisco Cabral I	favela	02
07	Vila Ana	favela	17
08	Vila Nambi	favela	17
09	Jardim Tamoio		246
	9 A – Tamoio	favela (já removida)	70
	9 B – Hospital Psiquiátrico	favela (já removida)	128
	9 C – Baixada do Paraná	favela (já removida)	48
14	Vila Ruy Barbosa	favela	22
18	Ocupação DER	favela	205*
56	Ocupação da Rua Učila	favela	10
57	Ocupação do terreno Flores I	favela	15
58	Ocupação da Rua Aristeu	favela	6
59	Ocupação no bairro do Poste	favela	7
10	Jardim Vitória (Balsan)	loteamento irregular	594
60	Jardim Antonieta	loteamento irregular	117*
61	Retentém	loteamento irregular	150
04	Jardim Fepasa	conjunto habitacional	399
11	Parque Centenário	conjunto habitacional	148
16	Rua Fraternidade (Vila Ana)	conjunto habitacional	11
17	Jardim Anhanguera (Vitória da Conquista)	conjunto habitacional	70
20	Vila Ana (1ª fase da obra)	conjunto habitacional	36
31	Jardim Sales	conjunto habitacional	104
25	Fazenda Grande (Quadra AA)	conjunto habitacional	12
TOTAL			7.047

* Número de domicílios estimado, utilizando a metodologia da densidade comparada.

Fonte: FUMAS e Diretoria de Assuntos Fundiários - PMJ, 2015.

Elaboração: Demacamp, 2015

NOTA: Não estão incluídos na lista de assentamentos precários Vila Maringá, Vila Esperança e Vila Palma, que já foram urbanizados e o processo de regularização fundiária está em fase de finalização, sendo que a Vila Esperança já foi registrada.





A partir desta primeira análise foi possível verificar a predominante ocorrência da categoria de favelas em relação aos loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais irregulares. Sob o ponto de vista da localização, observa-se que os assentamentos precários estão distribuídos em todo o território, sendo que os dois loteamentos irregulares de baixa renda, objeto deste PLHIS, no vetor oeste.

A segunda etapa do trabalho teve como desafio a quantificação do número de domicílios existentes em cada assentamento precário identificado que permitisse em seguida, elaborar uma estimativa do déficit habitacional dentro nestes núcleos. Neste sentido, foram utilizados os dados cadastrais da FUMAS, porém duas áreas não possuíam cadastros atualizados. Nestes casos, foi utilizada a metodologia da *densidade comparada*, que consiste na estimativa do número de domicílios a partir da comparação deste com outros, cuja densidade e características físicas são semelhantes. Podemos citar como exemplo a favela “Ocupação DER” que teve o número de domicílios estimado através da comparação da densidade encontrada no “Jardim Sorocabana” e o loteamento irregular “Jardim Antonieta” que utilizou a densidade do “Retentém”.

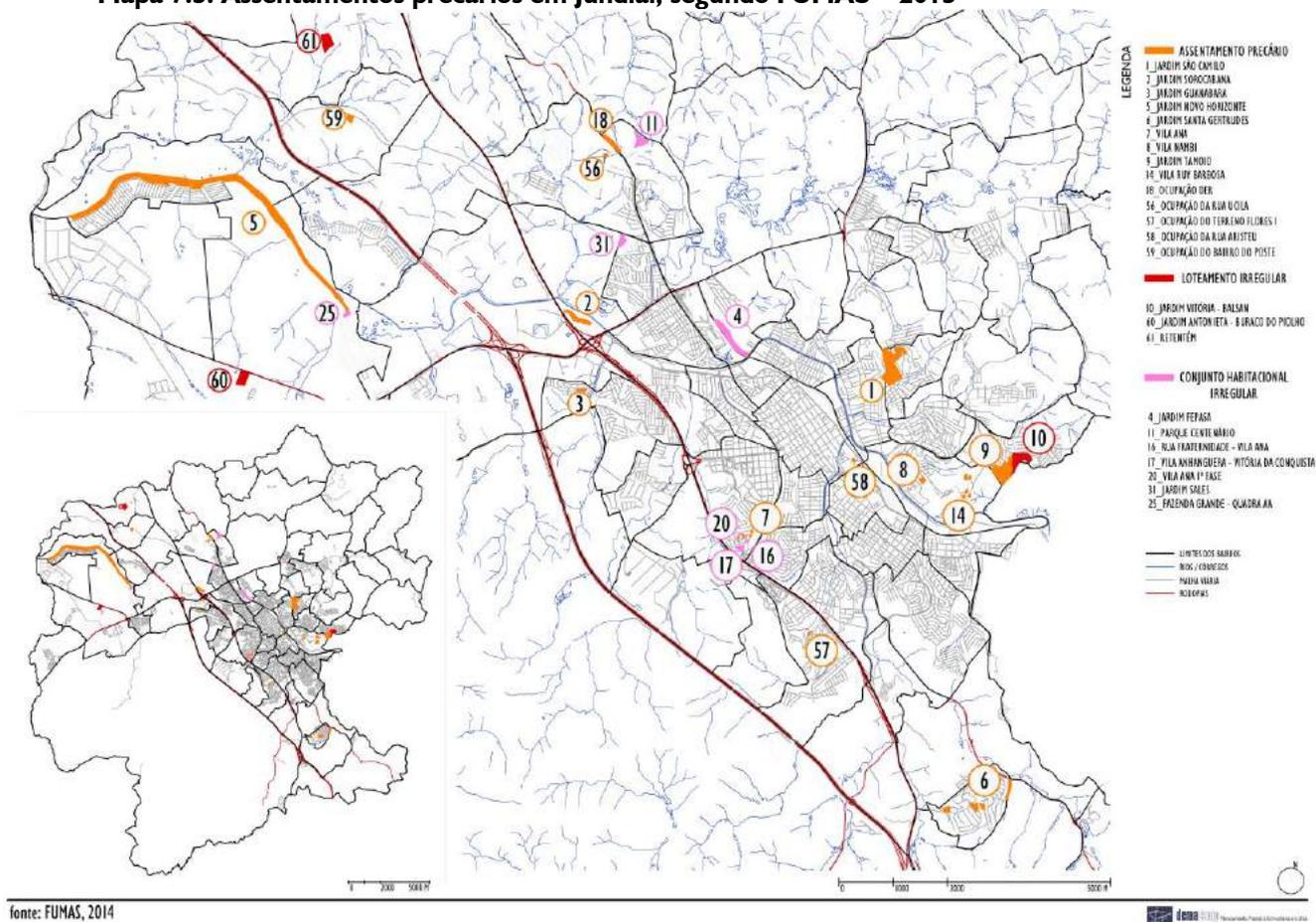
Durante as reuniões de trabalho entre a equipe de consultoria e a equipe da FUMAS foram definidos os perímetros e limites das favelas, dos loteamentos irregulares e dos conjuntos habitacionais irregulares, suas denominações e suas características quanto à ocorrência de situações de risco, carência de infraestrutura urbana e situação construtiva das moradias. Estes dados foram compilados em fichas informativas detalhadas para cada assentamento, que estão organizados por bairro no **Anexo F** deste relatório.

A figura a seguir apresenta o mapeamento da ocorrência de precariedade habitacional no território:





Mapa 7.3. Assentamentos precários em Jundiaí, segundo FUMAS – 2015



fonte: FUMAS, 2014

Fonte: FUMAS e Diretoria de Assuntos Fundiários - PMJ, 2015.
Elaboração: Demacamp, 2015

7.2. Caracterização dos assentamentos precários

Pelos dados apresentados, existe hoje um total de 24 assentamentos precários em Jundiaí. Deste total, mais da metade (58%) corresponde aos assentamentos do tipo favela²⁷, outros sete se configuram como conjuntos habitacionais que necessitam apenas de regularização fundiária (30% do total) e apenas três são loteamentos irregulares (13% do total). Vale lembrar que este levantamento inclui apenas áreas ocupadas efetivamente por população de baixa renda.

²⁷ As famílias do assentamento precário Jardim Tamoio, considerado favela já foram removidas da área e estão recebendo auxílio-aluguel.





Além de mais numerosas, as favelas tendem a ser mais densas e concentrar maior precariedade urbanística, evidenciada pelas situações de risco que ocorrem com menos incidência nos loteamentos irregulares. Os conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público ou cooperativas ainda necessitam de regularização fundiária. Os loteamentos irregulares, em geral, possuem problemas fundiários, ou ainda problemas urbanísticos por sua implantação estar em desacordo com o projeto previamente aprovado.

7.3. Situação de Risco

Em 2006, o Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT realizou, juntamente com a equipe da Defesa Civil do município, o levantamento das áreas de risco relacionadas à instabilidade de taludes em encostas e margens de córrego que podem afetar a segurança das moradias. Os assentamentos estudados foram selecionados pela equipe da prefeitura.

Na ocasião, foram analisadas 10 áreas onde a ocupação se deu de forma precária em áreas impróprias, quais sejam: Jardim São Camilo; Jardim Tamoio (Tamoio, Hospital Psiquiátrico e Baixada do Paraná), Jardim Vitória (Balsan), Vila Esperança, Vila Nambi, Jardim Fepasa; Jardim do Lago; Jardim Santa Gertrudes e Jardim Guanabara.

Estas áreas foram subdivididas em 58 setores, que possuíam um total de 3.517 domicílios, apresentando a seguinte situação quanto ao grau de risco: 13 setores em risco baixo - R1; 20 setores em risco médio - R2; 15 setores em risco alto - R3; e 10 setores em risco muito alto - R4. Entre os assentamentos precários que apresentam ocorrência de risco muito alto, destacam-se o Jardim São Camilo com quatro setores (aproximadamente 108 domicílios) e Balsan com três setores (aproximadamente 27 domicílios).

As ocupações em situação de risco identificadas pelo referido estudo ocorrem, sobretudo, nas encostas íngremes (95% das ocorrências, que corresponde à 3.329 domicílios) e nas margens de córregos sujeitas à solapamento (5%, que corresponde à 188 domicílios), sendo que o Santa Gertrudes sofre ocorrência dos dois tipos de risco.

O estudo de 2006 trouxe argumentos técnicos para embasar intervenções da FUMAS em algumas dessas áreas, como é o caso da remoção total do Jardim Tamoio e remoções pontuais no Jardim São Camilo, devido ao risco eminente de escorregamento. Algumas obras pontuais de contenção também foram realizadas desde a finalização do levantamento feito pelo IPT, diminuindo assim o número de domicílios em risco detectados em cada área.





Quanto ao risco de inundação, a Defesa Civil atua no monitoramento contínuo nas planícies de inundação dos principais rios que cortam o município: Rio Jundiaí e Rio Jundiaí Mirim. Algumas áreas se destacam historicamente por apresentarem problemas de inundação, como o Jardim Sorocabana e o Jardim Santa Gertrudes.

Ações de prevenção também são realizadas por indicação da Defesa Civil, como o desassoreamento e canalização parcial do leito do Rio Jundiaí, na altura da Av. Prefeito Luiz Latorre e a limpeza dos córregos.

7.4. Situação Fundiária

Em resumo, os dados levantados pela FUMAS apontam que quase a metade dos assentamentos precários de Jundiaí estão localizados em áreas públicas (10 assentamentos, ou 43% do total), seguidas das ocupações de áreas mistas – que possuem áreas públicas e particulares – (9 assentamentos, ou 39% do total). Os assentamentos precários localizados em áreas particulares são menos representativos, sendo apenas 3 deles (ou 13% do total). Apenas um assentamento precário não dispõe ainda de informação relativa à sua situação fundiária.

Das 22 áreas públicas ocupadas por assentamentos precários (10 somente públicas e 9 mistas), 9 delas pertencem à Prefeitura Municipal de Jundiaí, 6 pertencem à FUMAS e 1 à CDHU.

Todas as informações disponibilizadas sobre a titularidade das áreas ocupadas foram incorporadas às Fichas de Caracterização dos Assentamentos Precários, no Anexo A.

A Prefeitura de Jundiaí vem atuando no enfrentamento da irregularidade fundiária nos assentamentos precários. Como resultado desta atuação, 12 assentamentos precários estão em processo de regularização. A relação desta ação será apresentada na tabela a seguir.





Tabela 7.4. Ações de regularização fundiária em assentamentos precários – Jundiá, SP

Nº ident.	Nome do Assentamento Precário	Propriedade	Situação do processo de regularização fundiária
01	Jardim São Camilo	Pública - PMJ	Regularização por quadra conforme andamento da obra da Urbanização
04	Jardim Fepasa	Mista – PMJ, União e particulares	Regularização por etapa, e desapropriação das demais áreas. Possibilidade de demarcação urbanística. Termo de Permissão de Uso; início do processo de regularização da área de propriedade da PMJ.
05	Jardim Novo Horizonte	Pública – PMJ e União	Regularização por quadra da área de propriedade da PMJ conforme andamento da obra da Urbanização. Solicitação junto a SPU da doação da faixa de domínio da ferrovia desativada.
10	Jardim Vitória (Balsan)	Particular	Processo de regularização fundiária após conclusão da ação de usucapião. Em fase final do Processo de Usucapião Coletivo.
11	Parque Centenário	Pública – PMJ	Processo licitatório para contratação de empresa para elaboração do projeto de regularização fundiária. Aguardando contratação.
12	Vila Maringá	Pública	Aprovado pela PMJ, CONDEMA e Conselho da APA (licenciamento ambiental). Encaminhar para Registro.
13	Vila Esperança	Pública	Licenciamento Ambiental na CETESB finalizado. Encaminhado para Registro.
15	Vila Palma	Pública	Aprovado pela PMJ, CONDEMA e Conselho da APA (licenciamento ambiental). Encaminhar para Registro.
16	Rua Fraternidade (Vila Ana)	Mista – PMJ e particular	Possibilidade de Demarcação Urbanística. Em estudo.
17	Jardim Anhanguera (Vitória da Conquista)	Mista – PMJ e particular	Projeto urbanístico aprovado. Aguardando a conclusão do processo de desapropriação do último lote.
31	Jardim Sales	Pública - CDHU	Aguardando retificação dos lotes (responsabilidade da CDHU). Anuência dos confrontantes.
39	Parque Ingás	Pública - DAE	Processo de doação para FUMAS concluído. Registro e cadastro das famílias.

Fonte: FUMAS e Diretoria de Assuntos Fundiários - PMJ, 2015.

7.5. Classificação dos assentamentos

Um dos principais objetivos deste diagnóstico é apontar o déficit qualitativo e quantitativo dentro e fora dos assentamentos precários, que servirão de base para a estimativa de custos necessários ao equacionamento da problemática habitacional encontrada. Para tanto,





as condições de cada assentamento serão analisadas considerando a possibilidade ou viabilidade de consolidação destes núcleos e o tipo de intervenção que demandam para estarem aptos a se integrar à cidade formal.

A partir destas análises será possível avaliar quantos domicílios poderão ser consolidados recebendo apenas obras de urbanização e quantos deverão ser reconstruídos no mesmo local (remanejamento) ou em outro terreno (reassentamento). Todos os assentamentos precários foram analisados quanto à sua perspectiva de consolidação, conforme segue:

Classificação Quanto ao Estágio ou Perspectiva de Consolidação

Quanto à perspectiva de consolidação, foram adotadas como referência as definições propostas por Denaldi (2008), que classificam os assentamentos precários em três categorias: consolidados, consolidáveis e não-consolidáveis.

Consolidados: são assentamentos que já estão integrados urbanisticamente e dotados de infra-estrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia (reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário), assim como a execução de obras de infra-estrutura básica. Os assentamentos podem, porém, não estar regularizados e sua população pode apresentar demandas específicas por programas de pós-ocupação, sociais e equipamentos e serviços públicos.

Consolidáveis: o núcleo “consolidável” é aquele que apresenta condições favoráveis de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infra-estrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo), com ou sem necessidade de remoção (reassentamento) de parte das famílias moradoras. A remoção pode ser necessária para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, para executar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação.

Não-consolidáveis: aquele que não apresenta condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano. Trata-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, como, por exemplo, os que se localizam sob aterro sanitário, oleoduto, viário estrutural da cidade, áreas de risco, de preservação ambiental e non aedificandi. Os núcleos “não consolidáveis” são objeto de intervenção do tipo “remoção” e “reassentamento em novas áreas.”





Contudo, situações freqüentes são aquelas em que os assentamentos abrigam setores consolidáveis ao lado de outros que não o são, dando margem à adoção de classificação intermediária de parcialmente consolidáveis.

A decisão quanto à consolidação de um assentamento ou de setores do mesmo dá-se levando em conta fatores externos e internos e requer conhecimento dos grandes problemas urbanos que se entrelaçam com as questões habitacionais.

Fatores internos mais freqüentes dizem respeito à:

- condições desfavoráveis na morfologia do sítio,
- diferentes tipos de risco,
- rede de acessos obturada,
- densidades elevadas,
- precariedade das construções, cuja sobreposição no mesmo espaço dá lugar a situações de risco e insalubridade,
- degradação e isolamento que podem ser apuradas através de estudos.

Os fatores externos variam de cidade para cidade e se estabelecem critérios para dar sustentação às análises e decisões quanto à consolidação, antes mesmo de aprofundarmos a análise de cada área específica.

Classificação Quanto ao Tipo de Intervenção

O processo de regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários envolve diversas ações visando sua consolidação e integração à cidade formal. Estas ações dependem não apenas das características urbanas prévias de cada núcleo ou do município, mas também do padrão urbanístico resultante a ser definido pelo agente promotor, ou seja, o poder municipal que elabora as diretrizes de intervenção, em parceria com a população, como forma de obter resultados mais adequados e perenes. Estas diretrizes, por sua vez, terão impacto no porte das remoções a serem efetuadas, principalmente nos núcleos denominados como “consolidáveis”.

Dependendo das diretrizes adotadas quanto ao grau de adensamento aceitável, por exemplo, um mesmo assentamento pode ser urbanizado de modo **mais conservador**, efetuando-se um **mínimo de remoções**, até um **remanejamento total** das moradias, para alcance de padrão urbanístico diferente do original. Evidentemente, cada modelo de urbanização implicará maior ou menor porte de remoções e, conseqüentemente, de custos e





tempo de execução de obras. Além da densidade de ocupação esperada após a urbanização, o porte da intervenção urbanística dependerá também da tipologia habitacional escolhida para o reassentamento das famílias no interior e fora do limite do assentamento e do padrão urbanístico definido no projeto, no que diz respeito à implantação de áreas verdes, de lazer e equipamentos públicos, da largura do sistema viário, da necessidade de obras de engenharia e de arte, entre outros elementos.

As categorias utilizadas para classificação das intervenções neste Plano são as mesmas definidas por Denaldi (2008):

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

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

Urbanização Complexa: compreende a intervenção em assentamentos com alto grau de densidade, em geral, tipo aglomerado, com alto índice de remoções, que não apresenta traçado regular e/ou com a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou drenagem urbana tais como canalização de córregos, contenção de encostas, 'criação de solo'.

Remanejamento (relocação): Trata-se de reconstrução da unidade no mesmo perímetro da favela ou assentamento precário que está sendo urbanizado. A população é mantida no local após a substituição das moradias e tecido urbano. É o caso, por exemplo, de áreas que necessitam de troca de solo ou aterro. Na maioria das vezes, a solução é a remoção temporária das famílias para execução de obras de infraestrutura e construção de novas moradias. A intervenção, neste caso, também envolve a abertura de sistema viário, implantação de infra-estrutura completa, parcelamento do solo, construção de equipamentos (quando necessária) e a regularização fundiária.





Reassentamento (realocação): Compreende a remoção para outro terreno, fora do perímetro da área de intervenção. Trata-se da produção de novas moradias destinadas aos moradores removidos de assentamentos precários não consolidáveis ou consolidáveis.

Estes conceitos foram aqui empregados com alguma liberdade sem que esta altere um dos objetivos desta classificação: a utilização de custos básicos de intervenção.

Além das categorias de intervenções em assentamentos precários definidas por Denaldi, cabe acrescentar que é possível, ainda, trabalhar com **mais de uma delas dentro de um mesmo assentamento**, de acordo com as suas condições urbanísticas. Assim, há exemplos em que as características internas dos núcleos são tão heterogêneas urbanisticamente que cabe analisá-los de maneira diferenciada quanto à intervenção, ao demandarem remanejamento, urbanização simples ou urbanização complexa, ainda que estejam num mesmo assentamento. Nestes casos, é comum considerar áreas inteiramente degradados como locais de remanejamento, nos quais se faz necessária a substituição de todo o tecido habitacional preexistente, para tornar a área apta à reconstrução de moradias, ainda que outros locais do mesmo assentamento necessitem de urbanização simples.

A adoção de **tipologias habitacionais** diferenciadas num mesmo programa de urbanização de assentamentos precários visa atender a múltiplas situações urbanas, características desses núcleos, permitindo diferentes graus de adensamento. Deste modo, áreas bem localizadas e inseridas na cidade podem ser urbanizadas utilizando-se de tipologias habitacionais que permitam maior adensamento, a fim de garantir que o maior número de famílias permaneça no local e não seja removido para uma **área de reassentamento externo**. Já locais mais afastados, onde a região do entorno do assentamento não apresente grande qualidade urbanística, recomenda-se o uso de tipologias de baixa densidade para reassentamento no local, quando for necessária a remoção das habitações preexistentes.

Ainda com relação ao **reassentamento**, é recomendável que o mesmo **ocorra, sempre que possível, no interior do núcleo de origem das famílias ou em áreas próximas**, situadas ao seu redor, principalmente quando o assentamento for bem inserido na região, situação bastante observada em Jundiaí. Para urbanizar assentamentos deste tipo, é importante considerar a necessidade de áreas no seu entorno para a provisão habitacional de apoio à urbanização, que devem estar definidas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Plano Diretor do município, ou sugeridas por este PLHIS, para viabilizar seu uso para fins de





moradia social. Neste plano será feito um estudo das áreas consideradas aptas para receber novas unidades habitacionais de interesse social, além das ZEIS já existentes. Caso se verifique a necessidade de transformar estas áreas em ZEIS, esta ação deve ser feita por meio de uma lei específica.

De maneira geral, o **porte das remoções** em cada assentamento precário é fundamental para que se possa estimar as **necessidades habitacionais e calcular a quantidade de terra urbanizada para fins de provisão habitacional**. No sentido de estimar o percentual de remoção para cada assentamento precário, foram realizadas reuniões da consultoria com os técnicos da Prefeitura Municipal de Jundiaí. A partir da vivência destes técnicos em trabalhos de campo e da sua experiência em projetos e obras de urbanização realizadas recentemente no município, foi possível estimar o percentual de remoção para cada um dos assentamentos identificados no PLHIS.

Mesmo com todo o esforço em prever a complexidade das obras de urbanização e estimar o número de domicílios a serem removidos em cada assentamento precário, vale destacar que apenas o **projeto de urbanização completo**, elaborado a partir de vistorias em campo e levantamentos planialtimétricos cadastrais que considere as diversas disciplinas de engenharia urbana e suas interferências, poderá quantificá-los com precisão. A **estimativa** apresentada no próximo capítulo é **adequada para fins de um planejamento das ações**, mas o número total de domicílios em assentamentos precários, bem como a necessidade de remoções provenientes das intervenções para urbanização, pode variar consideravelmente após a elaboração de um projeto específico para cada área.

Além disso, como a remoção de moradias é sempre uma ação delicada num programa de urbanização de assentamentos precários, recomenda-se que as **áreas de provisão habitacional estejam aptas a receber as famílias antes do início das obras de urbanização**. Conforme destaca Bueno (2008), devido ao adensamento populacional nas favelas em função da escassez de moradia acessível, os projetos de urbanização de favelas precisam de recursos prévios à sua implantação para remover em média 30% das famílias moradoras. Este assunto será retomado adiante no próximo capítulo.

Após a caracterização quanto ao potencial de consolidação dos assentamentos e as intervenções necessárias, a seguir será apresentada a metodologia de trabalho utilizada na definição das ações mais adequadas em cada caso. Para efeito do cálculo das necessidades habitacionais de Jundiaí, assunto do próximo capítulo, os assentamentos precários foram





divididos em seis tipologias, considerando suas características urbanísticas de ocupação do território, seu grau de consolidação e o tipo de intervenção necessária.

7.5.1. Assentamentos precários e respectivo número de domicílios segundo tipo de intervenção

Após a classificação dos assentamentos precários por tipologia e a partir da definição das intervenções necessárias para sua consolidação, foi possível estimar o número de domicílios que serão objeto de **regularização fundiária, urbanização simples, urbanização complexa, remanejamento e reassentamento**. Vale lembrar que, de acordo com os conceitos apresentados supra, pode haver a necessidade de promover o remanejamento ou reassentamento de domicílios em um assentamento consolidável para viabilizar a urbanização. Estas informações foram compiladas na tabela apresentada a seguir.

Tabela 7.5. Assentamento Precário por Grau de Consolidação, Tipo de Intervenção e Número de Remoções

Nº ident.	Nome do Assentamento Precário	Grau de Consolidação	Tipo de Intervenção	Nº domicílios a remover
01	Jardim São Camilo	Consolidável	urbanização complexa	968
02	Jardim Sorocabana	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	445
03	Jardim Guanabara	Consolidável	urbanização simples	12
05	Jardim Novo Horizonte	Consolidável	urbanização complexa	1.544
06	Jardim Santa Gertrudes			164
	6 A - Rua Vagner de Souza	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	67
	6 B - Rua Antonio Vion	Consolidável	urbanização simples	5
	6 C - Rua Esterina Breno Mojola	Consolidável	urbanização simples	0
	6 D - Rua Ricardo Favaro	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	92
	6 E - Rua Francisco Cabral I	Consolidável	urbanização simples	0
07	Vila Ana	Não Consolidável	remoção total - remanejamento	17
08	Vila Nambi	Consolidável	urbanização simples	5





Nº ident.	Nome do Assentamento Precário	Grau de Consolidação	Tipo de Intervenção	Nº domicílios a remover
09	Jardim Tamoio			246
	9 A - Tamoio	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	70
	9 B - Hospital Psiquiátrico	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	128
	9 C - Baixada do Paraná	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	48
18	Vila Ruy Barbosa	Consolidável	urbanização simples	3
10	Ocupação DER	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	205
56	Ocupação Rua Uçila	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	10
57	Ocupação terreno flores I	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	15
58	Ocupação Rua Aristeu	Consolidável	urbanização simples	2
59	Ocupação no bairro do Poste	Não Consolidável	remoção total - reassentamento	7
15	Jardim Vitória (Balsan)	Consolidável	urbanização complexa	167
60	Jardim Antonieta	Consolidável	urbanização simples	12
61	Retentém	Consolidável	urbanização simples	15
04	Jardim Fepasa	Consolidado	regularização fundiária	0
11	Parque Centenário	Consolidado	regularização fundiária	0
16	Rua Fraternidade (Vila Ana)	Consolidado	regularização fundiária	0
17	Jardim Anhanguera (Vitória da Conquista)	Consolidado	regularização fundiária	0
20	Vila Ana (1ª fase da obra)	Consolidado	regularização fundiária	0
31	Jardim Sales	Consolidado	regularização fundiária	0
25	Fazenda Grande (Quadra AA)	Consolidado	regularização fundiária	0
TOTAL				3.837

Fonte: FUMAS, PMJ, 2015.

Elaboração: Demacamp, 2015

A partir destes dados, é possível concluir que a **principal ação para enfrentar as necessidades habitacionais em Jundiaí é a urbanização dos assentamentos precários**, uma vez que 42% dos domicílios presentes nestes locais **carece de algum tipo de intervenção urbanística**. Entre as ações de urbanização, 70% dos domicílios serão objeto de





urbanização simples e 30% de urbanização complexa. Além destas intervenções, observa-se ainda que 29% dos domicílios localizados em assentamentos precários devem ser removidos, sendo que 86% deles serão remanejados, ou seja, implantados no mesmo assentamento de origem, e os outros 14% serão reassentados, ou seja, deverão ser substituídos por novas unidades localizadas em áreas fora do assentamento de origem. Os conjuntos habitacionais que necessitam apenas regularização fundiária também representa 29% do universo.

Cabe aqui, ressaltar que a FUMAS vem atuando de maneira sistemática no enfrentamento do déficit habitacional do município com várias ações em andamento, implementadas através de programas, conforme será apresentado no último capítulo deste documento.





8. NECESSIDADES HABITACIONAIS PRESENTES E FUTURAS

Devido a sua complexidade, a questão habitacional deve ser analisada de maneira abrangente. A construção do diagnóstico das necessidades habitacionais do município de Jundiaí pauta-se na demanda de novas unidades – por incremento ou reposição do estoque – e também naquelas moradias que apresentam condições para serem consolidadas, necessitando, no entanto, de alguma melhoria de infraestrutura urbana, ampliação de domicílios e/ou ações de regularização fundiária.

Segundo o Termo de Referência para elaboração do PLHIS, este capítulo deve apresentar a caracterização do contingente populacional que demanda investimentos habitacionais; o cálculo do déficit habitacional quantitativo e qualitativo; e a caracterização da precariedade habitacional, visível no território em forma de assentamentos precários (favelas, loteamentos irregulares e clandestinos, conjuntos habitacionais degradados e afins).

Na caracterização das necessidades habitacionais de Jundiaí serão consideradas duas fontes de dados primários, quais sejam: Censo Demográfico do IBGE (2010) e dados fornecidos pela Prefeitura Municipal.

A sistematização dos dados e as análises contidas neste documento tem como referência a metodologia realizada pela Fundação João Pinheiro, que adota como base a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (Pnad), elaborada pelo IBGE (2010), bem como as definições do Plano Nacional de Habitação – PLANHAB (2008).

8.1. Conceito de Necessidades Habitacionais

O conceito de necessidades habitacionais no Brasil vem sendo elaborado com maior sistematicidade e aprofundamento desde o começo da década de 1990, sob coordenação do Governo Federal e desenvolvimento pela Fundação João Pinheiro - FJP. Atualmente, nos estudos estatísticos em nível federal, o conceito das necessidades habitacionais engloba três aspectos metodológicos, quais sejam, o **déficit habitacional**, a **inadequação de moradias** e a **demandada futura por moradia**. Esses três aspectos das necessidades habitacionais podem assim ser caracterizados:

“A metodologia de cálculo das necessidades habitacionais, desenvolvida e aprimorada pela Fundação João Pinheiro, englobando o *déficit habitacional*, que demanda incremento e reposição do estoque de moradias, e o conjunto de





domicílios em situações inadequadas, que demanda ações de melhorias do ponto de vista urbanístico e da regularização fundiária sem precisar produzir unidades novas, significa uma mudança da base conceitual sobre como enfrentar o problema da habitação de interesse social. (...) Complementando a análise, tem-se ainda a *demanda demográfica*, que dimensiona as moradias a serem acrescentadas ao estoque habitacional a fim de acomodar o crescimento populacional projetado em determinado período. Essa estimativa das necessidades de incremento do estoque de moradias, não considera o déficit habitacional acumulado nem a inadequação de parcela do estoque existente”. (CARDOSO e ARAÚJO, 2009: 87; grifo nosso).

O cálculo do Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010(FJP, 2014) realizado pela Fundação João Pinheiro apresentou alguns avanços no intuito de obter resultados mais fidedignos à complexidade da questão habitacional. A metodologia adotada no estudo de 2011-2012 é a mesma implementada no Déficit Habitacional no Brasil 2007²⁸, porém apresenta rearranjos na composição do Déficit Habitacional, ao incorporar críticas e sugestões pertinentes. Um exemplo disso é o componente *Adensamento Excessivo* passou a ser analisado separadamente para domicílios próprios e alugados, sendo que este último deixou de ser considerado *Inadequação de Domicílio*, para compor o cálculo de *Déficit Habitacional*. Outro ganho se refere aos dados do componente *Carência de Infraestrutura*, visto que agora é possível visualizar a carência de cada componente separadamente, quais sejam: esgotamento sanitário; coleta do lixo; energia elétrica; e abastecimento de água.

Apesar dos avanços, o estudo continua apresentando algumas limitações estatísticas para utilização dos dados do Censo IBGE 2010, Assim, no nível municipal, a FJP calcula o que denominou como **déficit habitacional básico**, dado que alguns componentes do *Déficit Habitacional* e da *Inadequação de Domicílios* não foram passíveis de cálculo. Um exemplo disso é o componente *Inadequação Fundiária*²⁹ que não foi calculada por se tratar de uma pesquisa

²⁸ Com exceção da mudança no cálculo do déficit habitacional relativo que passou a considerar no seu denominador a soma dos domicílios particulares permanentes e dos domicílios improvisados.

²⁹ Anteriormente considerado como componente da Inadequação de Domicílios, a Inadequação Fundiária refere-se aos casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que aquela se localiza.





amostral, que não possui representatividade para o nível de municípios, mas apenas para a Unidades da Federação e as nove principais regiões metropolitanas

O quadro a seguir resume o rearranjo dos componentes do *Déficit Habitacional* e da *Inadequação de Domicílios*, segundo recente estudo da FJP:

Tabela 8.1. Comparação entre os componentes da metodologia de cálculo do déficit e da inadequação - Fundação João Pinheiro 2007 e 2011-2012

Metodologia FJP 2007	Metodologia FJP 2011-2012
Déficit Habitacional	
<p>• Componentes:</p> <p>⇒ Domicílios rústicos ⇒ Domicílios improvisados</p> <p>⇒ Cômodos alugados e cedidos ⇒ Famílias conviventes ⇒ Ônus excessivo com aluguel</p>	<p>• Componentes:</p> <p>⇒ Domicílios precários: - Domicílios rústicos - Domicílios improvisados</p> <p>⇒ Coabitação familiar: - Cômodos - <i>Famílias conviventes secundárias</i></p> <p>⇒ Ônus excessivo com aluguel ⇒ Adensamento excessivo em domicílios alugados</p>
Inadequação de Domicílios	
<p>• Componentes:</p> <p>⇒ Inadequação fundiária urbana ⇒ Adensamento excessivo em: -domicílios próprios -domicílios alugados</p> <p>⇒ Domicílio sem unidade sanitária exclusiva ⇒ Carência de serviços de infraestrutura de pelo menos um dos componentes: -esgotamento sanitário -coleta do lixo -energia elétrica -abastecimento de água</p>	<p>• Componentes:</p> <p>⇒ Adensamento excessivo em domicílios próprios</p> <p>⇒ Domicílio sem unidade sanitária exclusiva ⇒ Carência de serviços de infraestrutura de pelo menos um dos componentes: -esgotamento sanitário -coleta do lixo -energia elétrica -abastecimento de água</p>

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), 2014.

Elaboração: Demacamp, 2015.

Assim o **déficit habitacional** passa a ser calculado a partir da soma de quatro componentes apresentados a seguir (FJP, 2014: 08):

- **Domicílios precários:** “considera no seu cálculo dois subcomponentes: os *domicílios rústicos* e os *domicílios improvisados*. Os *domicílios rústicos* são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada. Em decorrência das suas condições de insalubridade, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por





doenças. Já os *domicílios improvisados* englobam todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, barcos e cavernas, entre outros.”

▪ **Coabitação familiar:** “composto por dois subcomponentes: os *cômodos* e a as *famílias conviventes secundárias*³⁰ que desejam constituir novo domicílio. Os *cômodos*³¹ foram incluídos no déficit habitacional porque esse tipo de moradia mascara a situação real de coabitação, uma vez que os domicílios são formalmente distintos. O segundo subcomponente diz respeito às *famílias secundárias* que dividem a moradia com a família principal e desejam constituir novo domicílio.”

▪ **Ônus excessivo com aluguel:** “corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel”.

▪ **Adensamento excessivo em domicílios alugados:** “corresponde aos domicílios alugados com um número médio superior a três moradores por dormitório.”

A **inadequação de domicílios** refere-se àqueles domicílios que não têm condição de habitabilidade para seus ocupantes, o que não implica na necessidade de construção de novas moradias. Devido às especificidades da metodologia de cálculo, somente é possível a estimativa da inadequação de moradias para a área urbana. Diferentemente dos componentes do déficit habitacional, não é possível somar os componentes da inadequação, pois não são mutuamente exclusivos.

De acordo com o estudo da FJP: Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010 (FJP, 2014) Os componentes da inadequação de domicílios passam a ser os seguintes (FJP, 2014):

▪ **Adensamento excessivo em domicílios próprios:** “ocorre quando o domicílio próprio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório. O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que, em caráter permanente, serviam de dormitório para os moradores do domicílio. Incluem-se aí os que assim são utilizados em função de inexistir acomodação adequada a essa finalidade. Para o cálculo

³⁰ Mudanças recentes na metodologia de cálculo do déficit tem incorporado questões sobre os motivos da convivência familiar para caracterizá-la ou não como demanda para uma nova unidade habitacional.

³¹ Segundo a definição do IBGE, os cômodos são domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça de porco entre outros.





do indicador foram considerados somente os membros da família principal, uma vez que as famílias secundárias foram incorporadas ao déficit habitacional”.

▪ **Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva:** “define o domicílio que não dispunha de banheiro ou sanitário de uso exclusivo do domicílio”.

▪ **Domicílios com carência de infraestrutura:** “todos aqueles que não dispunham de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo”.

8.2. Déficit Habitacional quantitativo em Jundiaí

Para o cálculo do déficit habitacional de Jundiaí foram necessários alguns ajustes metodológicos devido às limitações dos dados disponíveis para os assentamentos precários nos municípios. Como abordado no capítulo sobre as precariedades habitacionais, o Censo Demográfico apresenta limitações nas informações sobre os aglomerados subnormais para serem utilizados como quantificação dos assentamentos precários. Assim, a pesquisa qualitativa feita para o Diagnóstico do PLHIS analisou mais detalhadamente os assentamentos precários e chegou a números mais precisos sobre a quantificação do déficit habitacional (quantitativo) e da inadequação de domicílios (qualitativo) dentro desses assentamentos. A questão posta é ajustar metodologicamente esses dados com o déficit habitacional fora dos assentamentos precários. Para tanto, adotamos a seguinte metodologia³²:

- 1) Para o universo **dentro dos assentamentos precários**, adotamos os dados da pesquisa realizada para o PLHIS (conforme seção Precariedade Habitacional);
- 2) Para o universo **fora dos assentamentos precários**, adotamos a seguinte metodologia:
 - Utilização dos dados do Déficit Habitacional Básico da FJP, com base nos dados do Censo Demográfico 2010;
 - Atualização dos dados da FJP para o ano de 2015, a partir da taxa de crescimento dos domicílios dos Censos Demográficos 2000 e 2010;

³² Metodologia baseada no Diagnóstico do Plano de Habitação de Campinas (2010).





- Subtração do número do déficit habitacional dentro dos assentamentos precários, do Déficit Habitacional Básico da FJP.

Conforme o capítulo Precariedade Habitacional, a pesquisa de campo realizada para o PLHIS chegou a um volume de déficit habitacional dentro de assentamentos precários de 2.430 domicílios, os quais serão adotados para esse universo:

Tabela 8.2. Domicílios em Assentamentos Precários 2015 – Jundiaí, SP

Domicílios em Assentamentos Precários	7.047 domicílios
Déficit habitacional em Assentamentos Precários (remoções nos assentamentos precários)	3.837 domicílios

Fonte: Elaboração DEMACAMP, a partir de levantamento de campo e de análise sobre as fichas de caracterização dos assentamentos precários.

Os dados do Déficit Habitacional Básico de 2010 apresentam os seguintes valores para o município de Jundiaí:

Tabela 8.3. Déficit Habitacional Básico 2010 (Quantitativo) – Jundiaí, SP

Componentes do Déficit Habitacional	Total	% dos domicílios
Domicílios precários	474	0,4
Coabitação familiar	5.478	4,6
Ônus excessivo com aluguel	3.682	3,1
Adensamento excessivo em domicílios alugados	1.524	1,3
TOTAL	11.158	9,4

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010.

Verificamos que os dados estatísticos apontam que o problema habitacional de Jundiaí está na coabitação familiar, que são famílias que vivem em uma mesma moradia (famílias conviventes), e no ônus excessivo com aluguel, que são famílias que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel. Quanto à coabitação, por não terem oferta habitacional adequada aos seus rendimentos, famílias de baixa renda acabam por optar por morar com familiares na mesma moradia, enfrentando problemas como adensamento excessivo da construção.





Para atualização do número total do déficit habitacional no ano de 2015, aplicou-se a taxa anual de crescimento de domicílios observada entre os Censos Demográficos de 2000 e 2010, que foi de 2,5% ao ano. Portanto, para 2015 temos uma estimativa de 12.627 domicílios considerados déficit para todo o território do município (dentro e fora de assentamentos precários):

Tabela 8.4. Estimativa do Déficit Habitacional Básico 2010 para 2015

Déficit Habitacional 2010 (FJP)	11.158
Taxa anual de crescimento dos domicílios 2000-2010*(IBGE)	2,5%
Estimativa do Déficit Habitacional 2015	12.627

* Número de domicílios particulares permanentes Censo IBGE 2000: 92.332 e Censo IBGE 2010: 118.243.
Fonte: FJP, 2014 e Censo IBGE 2000 e 2010. Elaboração DEMACAMP, 2015.

Para estimar o déficit habitacional fora dos assentamentos precários, subtraiu-se o número total daquele encontrado na pesquisa de campo feita para o PLHIS, resultando na consolidação do déficit habitacional para o município de Jundiaí:

Tabela 8.5. Déficit Habitacional Consolidado, 2015 – Jundiaí, SP

Déficit Habitacional Total	Déficit dentro de assentamentos precários	Déficit fora de assentamentos precários
12.627 domicílios	3.837 domicílios	8.790 domicílios

Fonte: FJP 2014, Censo IBGE 2000 e 2010 e levantamento de campo e de análise sobre as fichas de caracterização dos assentamentos precários 2015.
Elaboração DEMACAMP, 2015.

8.3. Inadequação Habitacional (Qualitativo)

Os dados da inadequação habitacional para Jundiaí em 2010, segundo dados da Fundação João Pinheiro, apresentam os seguintes valores:

Tabela 8.6. Inadequação Habitacional 2010 (Qualitativo) – Jundiaí, SP

Componentes da inadequação habitacional	Total	% dos domicílios
Adensamento excessivo em domicílios próprios	2.089	1,8
Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva	209	0,2





Componentes da inadequação habitacional	Total	% dos domicílios
Domicílios com carência de infraestrutura de pelo menos um componente	3.562	3,1
Carência de Abastecimento de água	2.142	1,8
Esgotamento sanitário	1.649	1,4
Destino do lixo	75	0,06
Iluminação elétrica	205	0,2

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010.

Dados mais precisos sobre a inadequação habitacional (déficit qualitativo) em assentamentos precários foram levantados a partir de pesquisa de campo, conforme detalhado no capítulo Precariedades Habitacionais. Esses dados serão adotados para o universo dos assentamentos precários, em detrimento dos dados apontados acima.

Quanto aos dados sobre a inadequação habitacional fora dos assentamentos precários, considera-se que a base fornecida pelo Censo Demográfico 2010 traz dados imprecisos sobre esse universo, difíceis de compatibilizar com os dados dentro dos assentamentos precários. Assim, os dados sobre a inadequação habitacional não serão adotados para o universo fora dos assentamentos precários, demandando uma qualificação nas ações a serem adotadas na implementação do PLHIS.

8.4. Demanda Demográfica Futura por Moradias

Os dados da demanda futura por moradias apresentam a projeção do total de domicílios que irão se formar no município em determinado período. Esse montante apresenta o desafio de atendimento adequado com produtos habitacionais de modo a que não se tornem novas necessidades habitacionais (déficit ou inadequação). O estudo Demanda Futura por Moradias, elaborado pelo CEDEPLAR-UFMG (Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais) e sob contratação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, com o objetivo de subsidiar a elaboração do Plano Nacional de Habitação – PlanHab, traz dados sobre a projeção no número de domicílios para a escala municipal até o ano de 2023.

As projeções do CEDEPLAR-UFMG concebem a demanda futura por moradia como a quantidade de unidades residenciais que deverão atender todas as famílias que formarão um novo domicílio. Trata-se de um estudo de caráter demográfico, baseando-se, portanto, em





tendências de projeção populacional e de modelos demográficos. Como coloca o próprio estudo, “a demanda demográfica acompanha normas sociais de organização familiar, casamentos, idade de saída da casa dos pais e o próprio crescimento da população. A demanda, então, é demográfica porque o pressuposto da necessidade é baseado em evento demográfico e o montante é estimado por meio de projeção populacional e modelo demográfico” (OLIVEIRA, GIVISIEZ e RIOS-NETO, 2009: 15).

Portanto, deve-se frisar que se trata de um estudo com caráter demográfico, que não projeta mudanças de caráter econômico, como o impacto de grandes projetos, mudanças na economia regional, que podem transformar o fluxo migratório do município e alterar a dinâmica demográfica local.

Também se deve destacar que o estudo do CEDEPLAR-UFMG trata especificamente da projeção dos domicílios e não da população, como comumente se verifica nos estudos sobre projeção demográfica. Particularmente para a área habitacional, esse estudo abre uma perspectiva de abordagem para além dos indivíduos (projeção populacional), tratando da projeção da formação e dissolução de domicílios, considerando, por exemplo, categorias de tamanho de domicílio, que deverão ser atendidos com soluções habitacionais. De acordo com os objetivos de identificação das principais necessidades habitacionais do município, para o planejamento da demanda por terra urbanizada e custos de atendimento habitacional, consideramos que esses dados, com as devidas ressalvas, poderão ser adotados pelo PLHIS.

Partindo do número de domicílios indicado pelo CEDEPLAR-UFMG até 2023, foi feita uma estimativa de projeção para o período de vigência do Plano (2015 – 2025), utilizando-se a taxa de crescimento anual do período de 2015-2023 (CEDEPLAR-UFMG), de 1,2% ao ano, para se projetar o número de domicílios até 2025. A tabela a seguir, apresenta os resultados encontrados.

Tabela 8.7. Projeção do total de domicílios, Jundiaí (2015-2035)

Ano	Total de Novos Domicílios
2015*	110.735
2016*	111.755
2017*	112.875
2018*	114.133
2019*	115.548
2020*	117.080
2021*	118.671





Ano	Total de Novos Domicílios
2022*	120.277
2023*	121.854
2024	123.320
2025	124.804
Total acumulado no período	14.069

* Fonte: OLIVEIRA, GIVISIEZ e RIOS-NETO, CEDEPLAR/UFMG, 2009.
Elaboração: DEMACAMP, 2015.

Para os objetivos do Plano Local de Habitação, interessa abordar o fluxo de formação de domicílios, que traz a quantidade de domicílios que irão se formar por ano e que deverão ser atendidos adequadamente para que não se tornem uma necessidade habitacional. A tabela a seguir apresenta o fluxo de formação de novos domicílios por faixa de renda³³, entre os anos de 2015 e 2025 em Jundiá:

Tabela 8.8. Projeção de novos domicílios, Jundiá (2015-2025)

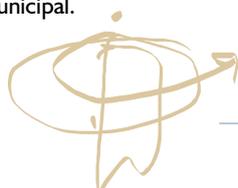
Faixas de Renda	Distribuição %	Total domicílios
Sem rendimento	2,71%	381
0 a 3 s.m.	29,66%	4.173
3 a 5 s.m.	23,19%	3.263
Subtotal 0 a 5 s.m.	55,56%	7.817
5 a 10 s.m.	26,95%	3.792
Mais de 10 s.m.	17,49%	2.461
TOTAL	100%	14.069

Fonte: elaboração DEMACAMP a partir de OLIVEIRA, GIVISIEZ e RIOS-NETO (2009) e Censo Demográfico 2000 - IBGE.

O conceito de população de baixa renda atendida pela FUMAS se estende à famílias com renda de até 10 salários mínimos, porém é imprescindível destacar a demanda prioritária das famílias com renda de 0 a 5 salários mínimos.

No período de projeção do Plano de Habitação (2015-2025), a maior demanda por moradia em Jundiá, continua sendo das famílias com renda de 0 a 5 salários mínimos. Ou seja, do total de 14.069 novos domicílios que surgirão nos próximos dez anos, mais da metade (53%) se concentra em famílias com renda familiar de 0 a 5 salários mínimos, sendo que 4.173

³³ Consideramos a distribuição por faixas de renda de acordo com o Censo 2010, última fonte de informação censitária disponível para o nível municipal.





domicílios na faixa de 0 a 3 salários mínimos (ou 30% do total) e 3.263 domicílios na faixa de 3 a 5 salários mínimos (ou 23% do total).

8.5. Resumo das Necessidades Habitacionais

A análise das necessidades habitacionais de Jundiaí quantificou as principais questões habitacionais do município, que servirão como base para a estimativa de outros dois assuntos centrais do PLHIS, quais sejam: necessidade de terra urbanizada e custos de atendimento habitacional.

Esses cálculos, que serão desenvolvidos na próxima etapa de elaboração do Plano, permitirão orientar a definição de novas metas financeiras e prazos de atendimento.

Evidentemente, que este levantamento se trata somente de uma análise quantitativa, não devendo ser esquecidas as análises qualitativas empreendidas neste relatório. Porém, o déficit relacionado à inadequação fora dos assentamentos precários não foi apurado, por se entender que o mesmo deve ser atendido por programas de infraestrutura urbana que não são objeto deste Plano.

A seguir, serão apresentadas as tabelas resumo das necessidades habitacionais de Jundiaí, tanto para o Déficit Quantitativo, quanto para o Déficit Qualitativo.

Tabela 8.9. Demanda por novas UHs – enfrentamento do Déficit Quantitativo

Tipo de intervenção	Nº Domicílios a serem produzidos	
Demanda oriunda dos assentamentos precários (déficit habitacional dentro dos assentamentos precários)	3.837	12.627
Demanda difusa do déficit fora dos assentamentos precários	8.790	
Demanda demográfica futura 2015-2025 – famílias sem rendimento	381	
Demanda demográfica futura 2015-2025 – famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos	4.173	7.817
Demanda demográfica futura 2015-2025 – famílias com renda de 3 a 5 salários mínimos	3.263	
TOTAL		20.444

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





Tabela 8.10. Demanda por urbanização e regularização– enfrentamento do Déficit Qualitativo (Inadequação)

Tipo de intervenção		Nº Domicílios que necessitam de intervenção
Melhorias físicas nos assentamentos precários	Urbanização Simples	344
	Urbanização Complexa	2.086
Regularização Fundiária		780

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





9. PROGRAMAS, AÇÕES, RECURSOS E FONTES DE FINANCIAMENTO

9.1 Recursos e Fontes de Financiamento da União para a Política de Habitação

9.1.1 Programa de Aceleração do Crescimento – PAC

O Programa de Aceleração do Crescimento – PAC está organizado em três eixos estruturais de investimentos: infraestrutura logística, que envolve a construção e ampliação de redes rodoviárias, ferroviárias, portuárias, hidroviárias e aeroportuárias; infraestrutura energética, que envolve ações para geração e transmissão de energia elétrica, petróleo, gás natural e energias renováveis; e infraestrutura social e urbana, que compreende ações na área de saneamento, habitação, metrô, trens urbanos, recursos hídricos, assim como engloba as ações para a universalização do Programa Luz para Todos.

O Programa é executado sob coordenação, supervisão, acompanhamento e avaliação do Ministério das Cidades, e sob operacionalização da Caixa Econômica Federal – CEF. Os recursos do Programa se concentram em dois grandes grupos:

- Recursos fiscais consignados no Orçamento Geral da União – OGU e no Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, repassados aos municípios com caráter não oneroso; e
- Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS ou do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, repassados aos municípios com caráter oneroso.

Além destes recursos, somam-se aos investimentos do Programa os valores das contrapartidas dos estados, Distrito Federal e municípios, que podem se apresentar sob a forma de recursos físicos ou financeiros, desde que mensuráveis. Os valores das contrapartidas são calculados sobre o valor total do investimento, determinados pelo Ministério das Cidades, considerando-se a capacidade financeira da unidade beneficiada e seu Índice de Desenvolvimento Humano. No caso dos Municípios, consideram-se os seguintes limites mínimos para contrapartida:

- 2% para municípios com IDH menor ou igual a 0,5;
- 3% para municípios com IDH maior que 0,5 e menor ou igual a 0,6;
- 4% para municípios com IDH maior que 0,6 e menor ou igual a 0,7;
- 8% para municípios com IDH maior que 0,7 e menor ou igual a 0,8; e





- 20% para municípios com IDH maior que 0,8.

No eixo de investimento sobre habitação, o PAC concentra recursos em urbanização de assentamentos precários, intervenção que envolve ações de infraestrutura; saneamento; produção habitacional para atendimento de demanda de reassentamento e remanejamento; melhorias habitacionais e ações complementares; equipamentos públicos e recuperação ambiental; e trabalho social e regularização fundiária. As famílias a serem beneficiadas pelo Programa, no âmbito da urbanização, regularização e integração de assentamentos precários, devem possuir renda mensal de até R\$ 1.050,00.

9.1.2 Programa Minha Casa, Minha Vida

Gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal, o Programa Minha Casa, Minha Vida possui sete modalidades direcionadas a diferentes faixas de renda, que operam a partir de diversas fontes de recursos.

Com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, a linha programática “Imóvel na Planta” consiste na aquisição de unidades habitacionais ainda não construídas a serem adquiridas por famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.600,00 através de venda com parcelamento. Esta modalidade abrange apenas capitais, regiões metropolitanas e municípios com população acima de 50 mil habitantes.

Já os recursos do FGTS e do Fundo Garantidor da Habitação são destinados ao financiamento às empresas da construção civil do mercado imobiliário para a produção de habitação popular para famílias com renda mensal de até R\$ 5.400,00. A execução das obras dos empreendimentos do Programa é realizada por Construtora contratada pela CAIXA, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados. Há também o financiamento de infraestrutura, interna e/ou externa, para produção de empreendimentos habitacionais populares, no amparo do Programa MCMV, que é operacionalizado com recursos do BNDES sob a linha de Crédito Corporativo. Estas modalidades abrangem todos os municípios brasileiros.

Para municípios com população até 50 mil habitantes, o programa realiza a oferta de recursos orçamentários por meio de leilão aos Agentes ou Instituições Financeiras do Sistema Financeiro de Habitação, os quais operarão os recursos junto às Prefeituras Municipais. Ainda no âmbito do Minha Casa, Minha Vida, o Programa Habitacional Popular Entidades opera





investimentos que subsidiam financiamento habitacional às famílias com renda mensal de até R\$ 1.600,00, organizadas coletivamente por Entidade Organizadora, por meio de recursos provenientes do Orçamento Geral da União – OGU, aportados ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS. O programa atende três modalidades: aquisição de lote urbanizado e construção de unidades habitacionais; construção de unidades habitacionais; e aquisição de material de construção para reforma ou ampliação.

O Programa compreende ainda a modalidade de habitação rural, que opera com recursos do Orçamento Geral da União – OGU e que consiste na concessão de subsídios a agricultores familiares para aquisição de material de construção para produção de unidades habitacionais em área rural. As famílias a serem beneficiadas devem possuir renda anual bruta de até R\$ 15.000,00.

Para as modalidades imóvel na planta e construção de unidades habitacionais, o número de unidades habitacionais por empreendimento é estabelecido em função da área e do projeto. Para a população com renda familiar de até 3 salários mínimos, as unidades habitacionais podem ser casas térreas ou apartamentos, sendo as áreas mínimas por tipologia assim estabelecidas:

- Casa térrea: área útil mínima de 36 m², 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço;
- Apartamentos: área útil mínima de 39 m², 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

Os valores máximos das unidades habitacionais são dispostos na Portaria nº 168/2013 do Ministério das Cidades e estabelecidos de acordo com a localidade e em função das tipologias. Municípios com população entre 50 mil e 100 mil habitantes são atendidos em função do déficit habitacional.

Para as famílias com renda até 3 salários mínimos, as unidades habitacionais são vendidas com as seguintes condições:

- Subsídio integral com isenção do seguro;
- Prestação de até 5% da renda, por 10 anos, com prestação mínima de R\$ 25 por mês.





9.1.3 Recursos Orçamento Geral da União – OGU e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS

▪ Programa urbanização, regularização e integração de assentamentos precários

Utilizando recursos do Orçamento Geral da União e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), este programa apóia os estados, municípios e o Distrito Federal nas ações destinadas a melhorar as condições de habitabilidade dos assentamentos humanos precários e na execução de intervenções necessárias à segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia, visando a sua permanência ou realocação.

Os beneficiários deste Programa devem ter renda de até R\$1.395,00, residentes em assentamentos humanos precários.

As unidades da Federação beneficiárias devem aportar contrapartida constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento, em respeito ao cronograma físico-financeiro estabelecido para o empreendimento. O aporte de contrapartida é obrigatório e calculado em valor correspondente aos percentuais estabelecidos pelo Ministério das Cidades sobre o valor do repasse da União, em conformidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigente à assinatura do contrato. Obras e serviços executados antes da assinatura do contrato de repasse de recursos da União não poderão ser aceitos como contrapartida, nem compor o valor do investimento.

Cabe ao poder público na qualidade de proponente e agente executor: elaborar a proposta de intervenção acompanhada de toda a documentação necessária, em resposta às demandas e necessidades sociais, bem como incentivar a participação dos beneficiários nas principais etapas do projeto e administrar e fiscalizar a execução dos trabalhos necessários à consecução do objeto contratado, observando critérios de qualidade técnica, prazos e custos previstos contratualmente.

O repasse dos recursos da União aos estados ou municípios para a execução de ações integradas de urbanização com construção / aquisição de unidades habitacionais, em municípios integrantes de regiões metropolitanas, fica limitado a R\$36.400,00 por família beneficiada, e demais municípios R\$32.200,00 (para região sudeste). Além disto, há um limite ao repasse de recurso por intervenção de acordo com o tipo de município em questão:





- Municípios com população maior de 100 mil habitantes e municípios pertencentes a Regiões Metropolitanas, Regiões Integradas de Desenvolvimento Econômico, Aglomeração e Aglomerado Urbano, conforme definido pelo IBGE: R\$ 50.000.000,00;

- Demais municípios: R\$ 35.000.000,00

▪ Programa de Habitação de Interesse Social – Ação Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social

Esta Ação tem por objetivo apoiar os estados, Distrito Federal, municípios e entidades privadas sem fins lucrativos na viabilização do acesso à habitação digna, regular e dotada de serviços públicos, em localidades urbanas ou rurais, mitigando as desigualdades sociais e contribuindo para a ocupação urbana planejada.

Utiliza recursos do FNHIS para a: construção ou aquisição de unidades habitacionais; produção ou aquisição de lotes urbanizados; e requalificação de imóveis existentes para fins habitacionais.

As unidades da Federação beneficiárias devem aportar contrapartida constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento, em respeito ao cronograma físico-financeiro estabelecido para o empreendimento. O aporte de contrapartida é obrigatório e calculado em valor correspondente aos percentuais estabelecidos pelo Ministério das Cidades sobre o valor do repasse da União, em conformidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigente à assinatura do contrato. Obras e serviços executados antes da assinatura do contrato de repasse de recursos da União não poderão ser aceitos como contrapartida, nem compor o valor do investimento.

Este Programa destina-se às famílias com renda mensal de até R\$1.050,00. As unidades da Federação beneficiárias devem aportar contrapartida constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento, em respeito ao cronograma físico-financeiro estabelecido para o empreendimento. O aporte de contrapartida é obrigatório e calculado em valor correspondente aos percentuais estabelecidos pelo Ministério das Cidades sobre o valor do repasse da União, em conformidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigente à assinatura do contrato. Obras e serviços executados antes da assinatura do contrato de repasse de recursos da União não poderão ser aceitos como contrapartida, nem compor o valor do investimento.





Este Programa possui três modalidades de atendimento: 1) produção ou aquisição de unidades habitacionais; 2) produção ou aquisição de lotes urbanizados; e 3) requalificação de imóveis.

▪ **Apoio à Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social**

Este Programa, que utiliza recursos do FNHIS, objetiva melhorar o padrão mínimo de salubridade, segurança e habitabilidade das edificações produzidas no âmbito do processo de auto-gestão habitacional, por intermédio de apoio à prestação de serviços de assistência técnica. Contempla:

- Assistência técnica para melhoria / conclusão / construção de unidades habitacionais: Esta modalidade contempla a contratação de mão-de-obra especializada para acompanhamento ou execução de obras de melhoria, conclusão ou construção de unidades habitacionais executadas por famílias de baixa renda, em regime de mutirão, autoconstrução ou autogestão, podendo ser contempladas, exclusivamente, famílias que residam em áreas de urbanização consolidada e assentamentos passíveis de regularização urbana ou fundiária.

O valor do repasse da União para pagamento da mão-de-obra especializada será limitado ao resultado obtido a partir do cálculo do valor de investimento previsto para execução das obras de melhoria, conclusão ou construção de unidades habitacionais, conforme segue:

- Assistência Técnica para melhoria habitacional: limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do valor previsto para execução do empreendimento, obtido por intermédio da multiplicação da estimativa do número de unidades habitacionais a serem melhoradas por R\$10.000,00 (dez mil reais); ou

- Assistência Técnica para produção habitacional: limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do valor previsto para execução do empreendimento, obtido por intermédio da multiplicação da estimativa do número de unidades habitacionais a serem produzidas por R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).





▪ **Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social**

Este programa, financiado pelo FNHIS, tem como objetivo apoiar os municípios na elaboração de Plano Local de Habitação de Interesse Social, requisito para adesão ao SNHIS previsto na Lei 11.124/2005.

O Programa se destina ao poder público estadual, municipal e do Distrito Federal. As unidades da Federação beneficiárias devem aportar contrapartida constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento, em respeito ao cronograma físico-financeiro estabelecido para o empreendimento. O aporte de contrapartida é obrigatório e calculado em valor correspondente aos percentuais estabelecidos pelo Ministério das Cidades sobre o valor do repasse da União, em conformidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigente à assinatura do contrato. Obras e serviços executados antes da assinatura do contrato de repasse de recursos da União não poderão ser aceitos como contrapartida, nem compor o valor do investimento.

A execução da ação de Apoio à Elaboração de Plano Local de Habitação de Interesse Social observará os valores máximos de repasse dos recursos do FNHIS a seguir especificados:

- R\$ 50.000,00 nos casos de propostas apresentadas por municípios com população abaixo de 20 mil habitantes;
- R\$ 80.000,00 nos casos de propostas apresentadas por municípios com população acima de 20 mil habitantes.

▪ **Apoio à Produção Social da Moradia**

Este programa, financiado com recursos do FNHIS e das contrapartidas obrigatórias, tem como objetivo apoiar entidades privadas sem fins lucrativos, vinculadas ao setor habitacional, no desenvolvimento de ações que resultem no acesso à moradia digna, situada em localidades urbanas ou rurais. As ações do programa são direcionadas a famílias com renda de R\$ 1.125,00 mensais, que podem ingressar nas seguintes modalidades:

- Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais;
- Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados; e
- Requalificação de Imóveis.

A habilitação das entidades é pré-requisito para a participação no Programa. Para se habilitar, os dirigentes máximos das entidades privadas sem fins lucrativos devem seguir as orientações estabelecidas nos termos do Capítulo III das Resoluções nº 18 e nº 19, de 2008, do





Conselho Gestor do FNHIS, e realizar o preenchimento de formulário eletrônico específico junto ao Agente Operador da Ação (Caixa Econômica Federal).

Além do limite de renda familiar mensal, o programa veda:

- Proprietários, compradores ou titulares de direito de aquisição, arrendamento ou uso de imóvel residencial, regular e dotado de infra-estrutura mínima (água, esgoto e energia), com padrão mínimo de edificação e habitabilidade definido pelas posturas municipais em qualquer parte do país;
- Beneficiários de recursos do Orçamento Geral da União repassados com a finalidade de provisão habitacional; ou
- Titulares de contrato de financiamento obtido com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, ou em condições equivalentes ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH, em qualquer parte do país.

9.1.4 Recursos Orçamento Geral da União – OGU

▪ **Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – (PBQP-H)**

Este Programa tem como objetivo elevar a qualidade e produtividade da construção civil e aumentar a competitividade do setor visando a criação de soluções mais baratas e de melhor qualidade nos produtos e serviços necessários à produção de unidades habitacionais. O Programa é direcionado a empresas da construção civil e é pré-requisito para que estas ingressem no Programa Minha Casa, Minha Vida.

O PBQP-H prevê a criação e implantação de mecanismos de modernização tecnológica e gerencial que envolve ações como: avaliação da conformidade de empresas de serviços e obras, qualificação de materiais, componentes e sistemas construtivos, capacitação profissional e assistência técnica à construção civil, normalização técnica, capacitação laboratorial, avaliação de tecnologias inovadoras, informação ao consumidor e promoção da comunicação entre os setores envolvidos.

9.1.5 Recursos Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS

▪ **Carta de Crédito Individual**

Neste Programa são utilizados recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para: aquisição de unidade habitacional nova, construção de unidade habitacional,





aquisição de unidade habitacional usada, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, aquisição de material de construção, ou ainda, aquisição de lote urbanizado.

O poder público não participa diretamente do programa, mas sua participação é desejável, especialmente nas operações efetuadas de forma coletiva, com aquisição de material de construção e para fins de redução de exigências construtivas, taxas e/ou emolumentos.

A demanda deste programa é constituída por famílias com renda mensal bruta de até R\$5.400,00, para financiamento vinculados a imóveis situados nos municípios integrantes das regiões metropolitanas ou equivalentes, municípios-sede de capitais estaduais, ou municípios com população igual ou superior a 250.000 habitantes, e R\$4.300,00 para os demais municípios, as quais devem contratar operação de financiamento habitacional junto às instituições financeiras e retornar os encargos mensais.

▪ **Carta de Crédito Associativo**

Este Programa tem por objetivo conceder financiamentos a pessoas físicas, organizadas sob a forma de grupos associativos (condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional e Companhias de Habitação – COHAB, ou órgãos assemelhados).

Com a utilização de recursos do FGTS, ele permite a produção de lote urbanizado, a construção de unidade habitacional ou a aquisição de unidade nova produzida no âmbito do próprio programa.

Os empreendimentos de reabilitação urbana objetivam a aquisição de imóveis, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso. Os projetos deverão estar comprovadamente inseridos em planos municipais de reabilitação de áreas urbanas dotadas de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos.

Assim como na Carta de Crédito Individual, aqui o poder público não participa diretamente do programa, mas sua participação é desejável, especialmente nas operações efetuadas de forma coletiva, com aquisição de material de construção e para fins de redução de exigências construtivas, taxas e/ou emolumentos.

A demanda deste programa é constituída por famílias com renda mensal bruta de até R\$4.300,00, as quais devem contratar operação de financiamento habitacional junto às instituições financeiras e retornar os encargos mensais. No caso de financiamento de imóveis





em municípios integrantes de regiões metropolitanas ou equivalentes, municípios-sede de capitais estaduais, ou municípios com população igual ou superior a 250.000 habitantes, são admitidas famílias com renda mensal bruta de até R\$5.400,00. O prazo de amortização máximo é de 300 meses. Há contrapartida para o financiamento.

Os projetos desenvolvidos que busquem recursos neste programa devem seguir às diretrizes estipuladas tais como o atendimento às recomendações do Plano Diretor Municipal, do Estatuto do Idoso e às normas de preservação ambiental.

▪ **Programa de Apoio à Produção de Habitações - Pró-Moradia**

Este Programa financia, com recursos do FGTS, empreendimentos de produção habitacional ou reabilitação urbana, voltados à população-alvo do FGTS, por intermédio de financiamentos a pessoas jurídicas do ramo da construção civil. Os empreendimentos de reabilitação urbana objetivam a aquisição de imóveis, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso. Os projetos deverão estar comprovadamente inseridos em planos municipais de reabilitação de áreas urbanas dotadas de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos.

A demanda deste programa é constituída por famílias com renda mensal bruta de até R\$1.395,00, as quais devem contratar operação de financiamento habitacional junto às instituições financeiras e retornar os encargos mensais.

Para obter recursos deste Programa, os projetos deverão seguir às diretrizes estipuladas tais como o atendimento às recomendações do Plano Diretor Municipal, do Estatuto do Idoso e às normas de preservação ambiental.

9.1.6 Recursos Fundo Arrendamento Residencial – FAR

▪ **Programa de Arrendamento Residencial – PAR**

Este Programa, financiado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)³⁴, tem por objetivo a oferta de unidades habitacionais para a população de baixa renda

³⁴ O FAR foi criado exclusivamente para aplicação no PAR e é composto com recursos onerosos provenientes de empréstimo junto ao FGTS e recursos não onerosos provenientes do FAS, FINSOCIAL, FDS e PROTECH.





por meio de arrendamento com opção de compra. O programa atua nas capitais estaduais, regiões metropolitanas e municípios com mais de 100.000 habitantes.

A demanda é composta por famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00. No caso de profissionais na área de segurança pública, especialmente policiais civis e militares, admite-se renda mensal de até R\$ 2.400,00.

As seguintes atribuições cabem aos Estados, DF e Municípios: identificar os locais para implantação dos projetos; indicar as famílias a serem beneficiadas; promover ações facilitadoras e redutoras dos custos de implantação dos projetos, tais como, redução de tributos, contribuições e taxas; aportar recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à realização das obras e serviços do empreendimento.

9.1.7 Recursos Fundo Desenvolvimento Social – FDS

▪ Programa Crédito Solidário – PCS

Este programa, financiado pelo Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)³⁵, volta-se para o atendimento da população de baixa renda, com renda bruta mensal de até R\$ 1.125,00, residente em áreas urbanas ou rurais, que esteja organizada por cooperativas, associações e entidades da sociedade civil. É admitida a participação de famílias com renda bruta mensal de R\$1.125,01 a R\$1.900,00 limitadas a: 35% da composição do grupo associativo, no caso de propostas em municípios de regiões metropolitanas e capitais estaduais; e 10% de composição do grupo, no caso de propostas apresentadas nos demais municípios ou em áreas rurais.

Fornecer crédito diretamente ao beneficiário para: aquisição de material de construção; aquisição de terreno e construção; construção em terreno próprio; conclusão, ampliação ou reforma de unidade habitacional.

O poder público não participa diretamente do programa, mas sua participação é desejável no sentido de apoiar a inclusão das famílias no programa e de reduzir exigências construtivas, taxas ou emolumentos.

³⁵ O Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) foi criado pela Lei nº 8.677/93.





9.1.8 Recursos Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT)

▪ *Projetos Multissetoriais Integrados*

No âmbito dos Projetos Multissetoriais Integrados (PMI) operados pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, este Programa oferece urbanização e implantação de infraestrutura urbana básica em assentamentos precários, áreas de risco e de sub-habitação, visando o atendimento à população com renda familiar mensal de até 3 salários mínimos, através de financiamento de projetos de investimentos e ações integradas. Estados, Distrito Federal e Municípios devem enviar propostas de operações de crédito por meio de Carta-Consulta ao BNDES, conforme calendário definido pelo Ministério das Cidades.





Quadro 9.1 Síntese dos Programas e Linhas de Financiamento do Governo Federal

Programa	Abrangência	Fonte de Recursos	Objetivo	Modalidade	Limite Renda familiar
Programa de Aceleração do Crescimento – PAC	Todos os Municípios	OGU/FNHIS/FGTS/FAT	Aumentar a economia, combinando geração de empregos, distribuição de renda e inclusão social.	Infraestrutura logística	-
				Infraestrutura energética	-
				Infraestrutura social e urbana ³⁶	Até R\$ 1.050,00
Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)	Capitais, Regiões Metropolitanas, Municípios acima de 50 mil habitantes	Fundo de Arrendamento Residencial – FAR	Aquisição de UH	Imóvel na planta	Até R\$ 1.600,00
	Todos os Municípios	FGTS e Fundo Garantidor da Habitação	Financiamento às empresas da construção civil do mercado imobiliário para a produção de habitação popular	Construção de UH	Até R\$ 5.400,00
				BNDES	Financiamento de infraestrutura, interna e/ou externa, para produção de empreendimentos habitacionais populares ao amparo do PMCMV
	Municípios com até 50 mil habitantes	OGU	Financiamento habitacional às famílias organizadas coletivamente, por Entidade Organizadora	Aquisição de terreno e construção de UH	-
				Construção de UH	-
	Área rural (todos os municípios)	Orçamento Geral da União – OGU	Concessão de subsídios a agricultores familiares para produção de UH em área rural.	Aquisição de material de construção (reforma/ampliação)	-
				Aquisição de material de construção para produção de UH	Renda anual bruta de até R\$ 15.000,00
Programa Habitacional Popular	Fundo de Desenvolvimento Social - FDS	Concessão de financiamentos a beneficiários organizados de forma	a) aquisição de terreno e construção;	Até R\$ 1.600,00	

³⁶ Modalidade focada nos programas Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários e PPI – Intervenções em Favelas





	Entidades - PHPE		associativa por uma Entidade Organizadora – EO (Associações, Cooperativas, Sindicatos e outros)	b) construção em terreno próprio ou de terceiros, e c) aquisição de imóvel novo produzido no âmbito deste programa ou para requalificação.	
Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários	Estados, Municípios e Distrito Federal	OGU/FNHIS	Ações/ intervenções de melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários	Urbanização de assentamentos precários	Até R\$ 1.395,00
farApoio à Provisão Habitacional de Interesse Social	Estados, Distrito Federal, Municípios e entidades privadas sem fins lucrativos		Viabilizar o acesso à habitação digna, regular, dotada de serviços públicos em localidades urbanas ou rurais	Construção ou aquisição de unidades habitacionais Produção ou aquisição de lotes urbanizados Requalificação de imóveis existentes para fins habitacionais	-
Apoio à Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social	Estados, Municípios e Distrito Federal		Melhorar o padrão mínimo de salubridade, segurança e habitabilidade de UH através de serviços de assistência técnica	Assistência Técnica Individual Assistência Técnica Coletiva Assistência Técnica para mobilização e organização comunitária	-
Apoio à elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social – PLHIS	Poder Público Estadual, Municipal e do Distrito Federal		Apoiar os municípios na elaboração de Plano Local de Habitação de Interesse Social	Desenvolvimento institucional, realização de planos e projetos	-
Apoio à Produção Social da Moradia	Entidades privadas sem fins lucrativos (todos os municípios)		Apoiar entidades privadas sem fins lucrativos, vinculadas ao setor habitacional, no desenvolvimento de	Produção ou aquisição de UH Requalificação de UH	Até R\$ 1.125,00





			ações que resultem no acesso à moradia digna, situada em localidades urbanas ou rurais	Produção ou aquisição de lotes urbanizados	
Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PBQP-H ³⁷	Construtoras e incorporadoras (todos os municípios)	OGU	Aumentar competitividade do setor da construção civil visando soluções mais baratas e de melhor qualidade nos produtos e serviços para produção UH		-
Carta de Crédito Individual	Pessoa Física (todos os municípios)	FGTS	Financiamento a pessoas físicas para aquisição, construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional; aquisição de cesta de material de construção; aquisição de lote urbanizado.	<u>Aquisição de UH nova</u> <u>Aquisição de UH usada</u> <u>Construção de UH</u> <u>Conclusão, Ampliação, Reforma ou Melhoria UH</u> <u>Aquisição de material de construção</u> <u>Aquisição de lote urbanizado</u>	Até R\$ 5.400,00
Carta de Crédito Associativo	Pessoa Física organizada sob a forma de grupos associativos (todos os municípios)		Financiamento a pessoas físicas organizadas sob a forma de grupos associativos para produção de lote urbanizado, construção de unidade habitacional, aquisição de unidade nova e reabilitação urbana	<u>Produção de lote urbanizado</u> <u>Construção de UH</u> <u>Aquisição de UH nova produzido no âmbito do Programa</u> <u>Reabilitação urbana (aquisição de imóveis + execução de obras e serviços)</u>	Até R\$ 5.400,00
Programa de Atendimento	Pessoa jurídica do ramo da construção		Financiamento a pessoas jurídicas do ramo da construção civil para	Produção de UH	R\$ 1.395,00

³⁷ O Programa é pré-requisito para construtoras/ incorporadoras ingressarem no Programa Minha Casa, Minha Vida.





Habitacional através do Poder Público - Pró-Moradia	civil (todos os municípios)		produção habitacional ou reabilitação urbana	Reabilitação urbana (aquisição de imóveis + execução de obras e serviços)	
Programa de Arrendamento Residencial – PAR	Capitais estaduais, Regiões Metropolitanas e Municípios com mais de 100 mil habitantes	Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)	Oferta de unidades habitacionais para a população de baixa renda por meio de arrendamento com opção de compra	Construção de UH nova Reforma de UH em área central	Até R\$ 2.400,00
Programa Crédito Solidário	Pessoa Física organizada sob a forma de grupos associativos (todos os municípios)	Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)	Financiamento a pessoas físicas organizadas sob a forma de grupos associativos, residentes em áreas urbanas ou rurais, para aquisição de UH.	Aquisição de material de construção Aquisição de terreno e construção de UH Construção UH em terreno próprio Conclusão, ampliação ou reforma de UH	Até R\$ 1.900,00 ³⁸
PMI - Projetos Multissetoriais Integrados	Estados, Distrito Federal e Municípios	Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT)	Urbanização e implantação de infraestrutura urbana básica em assentamentos precários, áreas de risco e de sub-habitação.	Urbanização, regularização e integração de assentamentos precários	Até 3 salários mínimos

Fonte: elaboração DEMACAMP, a partir de dados disponíveis no site do Ministério das Cidades (www.cidades.sp.gov.br) e da Caixa Econômica Federal (www.caixa.gov.br), consulta realizada em abril de 2011.

³⁸ É admitida a participação de famílias com renda bruta mensal entre R\$1.125,01 e R\$1.900,00 ficam limitadas a: 35% da composição do grupo associativo, no caso de propostas em municípios de regiões metropolitanas e capitais estaduais; e 10% de composição do grupo, no caso de propostas apresentadas nos demais municípios ou em áreas rurais.





9.2 Programas do Estado de São Paulo para a Política de Habitação

▪ **Programa Parceria com Municípios – Administração Direta e Auto-Construção**

Este programa, da Companhia Estadual de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), tem como objetivo atender a famílias com renda entre 1 a 10 salários mínimos, com prioridade para aquelas com renda familiar de até 5 salários mínimos, idosos e portadores de necessidades especiais. Adota a tipologia de 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical). Os recursos financeiros são repassados para as prefeituras, visando a construção de unidades habitacionais novas, sob administração direta ou autoconstrução. O município deve doar o terreno à CDHU e executar o trabalho de organização social e ações complementares.

▪ **Programa Parceria com Municípios – Empreitada Global**

Neste Programa, a CDHU estabelece parceria com os municípios para a construção de unidades habitacionais (UHs), diretamente pela Companhia, para o atendimento de famílias com renda entre 1 a 10 salários mínimos, com prioridade para aquelas com renda familiar de até 5 salários mínimos, idosos e portadores de necessidades especiais. Adota a tipologia de 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical). O município deve doar o terreno à CDHU e executar o trabalho de organização social e ações complementares; poderão também se responsabilizar pela execução da infraestrutura.

▪ **Programa Parceria com Associações e Cooperativas – Gestão Compartilhada**

Este programa tem como objetivo a construção de unidades habitacionais (UHs) novas, com 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical), em empreendimentos de até 160 UHs. Objetiva atender famílias com renda mensal de 1 a 10 salários mínimos, dando prioridade àquelas que recebem até 5 salários mínimos. A CDHU faz a gestão do empreendimento junto com as entidades sociais.

▪ **Programa Parceria com Associações e Cooperativas – Mutirão Associativo/Autogestão**

Este programa tem como objetivo a construção de unidades habitacionais novas, com 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical), por meio de mutirão e com autogestão. Os recursos são repassados às entidades sociais para a aquisição de material de construção e para o pagamento de serviços a cargo da entidade.





▪ **Moradia Indígena**

Este Programa visa à construção de unidades habitacionais destinadas às comunidades indígenas localizadas em terras da União. Recursos aplicados diretamente pela CDHU ou repassados às Prefeituras Municipais. A FUNASA deve se responsabilizar pela implantação da infraestrutura.

▪ **Moradia Quilombola**

Programa destinado à construção de unidades habitacionais destinadas às comunidades indígenas localizadas em áreas reconhecidas como remanescentes de quilombos. Recursos aplicados diretamente pela CDHU ou repassados às Prefeituras Municipais.

▪ **Moradia rural**

Programa destinado à construção de UHs novas em lotes rurais e/ou em conjuntos habitacionais inseridos na malha urbana, que pode ser efetuada pela administração direta ou por autoconstrução. As famílias a que se destina este programa devem ter chefe ou cônjuge trabalhador rural.

▪ **Programa Habitacional de Integração – PHAI**

Encontra-se em finalização na CDHU o atendimento nessa modalidade que objetiva aproximar o local de moradia do local de trabalho, buscando atender a demanda de servidores públicos ativos lotados nos órgãos da administração direta e indireta dos poderes executivo, judiciário, legislativo e do Ministério Público do Estado de São Paulo, que trabalhem nos municípios ou nas áreas especificadas em cada processo de seleção e habilitação.

Os financiamentos destinam-se à aquisição de imóveis residenciais em áreas urbanas, sendo nessa etapa final aqueles promovidos pela CDHU, por meio de concessão de cartas de crédito em parceria com a CAIXA, e contando com subsídios da SH/CDHU.

▪ **Atuação em Cortiços**

Este programa tem como objetivo atender as famílias com renda familiar mensal de 1 a 10 salários mínimos, moradoras de cortiços em áreas pré-identificadas. São ofertadas cartas de crédito para: aquisição de unidades habitacionais no mercado; aquisição de imóveis encortiçados para demolição e construção de novo empreendimento habitacional para a





demanda encortçada; aquisição de imóveis vazios já existentes na área dos cortiços afetados ou em outra área aceita pelos beneficiários e reforma e/ou ampliação desses imóveis mediante a emissão de cartas de créditos associativas e certificados de subsídios; aquisição de terrenos na área de origem do cortiço, ou em outras áreas aceita pelos Beneficiários, e construção de imóveis destinados à moradia dos Beneficiários nessas áreas; ajuda de custo para famílias ou pessoas sem renda ou que não estejam interessadas em assumir financiamento habitacional moradoras em cortiços erradicados.

▪ **Urbanização de Favelas – intervenção CDHU**

Este Programa visa atender as famílias moradoras de áreas de favelas e assentamentos precários, objeto de urbanização, recuperação ambiental e obras públicas de estruturação urbana, as quais constituem demanda de interesse social. As intervenções são executadas diretamente pela CDHU.

▪ **Urbanização de Favelas – parceria com Municípios**

Este Programa visa atender as famílias moradoras de áreas de favelas e assentamentos precários, objeto de urbanização, recuperação ambiental e obras públicas de estruturação urbana, as quais constituem demanda de interesse social. A CDHU repassa os recursos financeiros aos municípios para que executem as intervenções propostas.

▪ **Reassentamento – produção CDHU**

Este Programa visa atender às famílias provenientes de remoção de áreas de risco, favelas e assentamentos precários, bem como áreas sobre influência de intervenções de obras públicas e áreas de proteção ambiental onde não é possível a urbanização. Os recursos são repassados aos municípios para construção de novas UHs, isoladas ou em conjuntos habitacionais, com infraestrutura e equipamentos urbanos; ou para aquisição de unidades no mercado. Ressalta-se que a opção de construção de UHs se dá por meio da modalidade de Empreitada em terrenos municipais doados à Companhia.

▪ **Cidade Legal – regularização fundiária**

Este Programa visa implementar e agilizar os processos de regularização fundiária de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais, públicos ou privados, localizados em área





urbana ou de expansão urbana através de um Convênio de Cooperação Técnica que oferece orientação e apoio técnico às Prefeituras Municipais.

▪ **Programa Especial de Melhorias - PEM**

Este Programa visa garantir a melhoria das condições de habitabilidade de bairros degradados ou conjuntos habitacionais de interesse social, onde vivem famílias com renda de 1 a 5 salários mínimos. Os recursos do Programa, repassados a fundo perdido, com a previsão de contrapartida municipal mínima de 20% do valor total do investimento, podem ser aplicados para implantação de infraestrutura, equipamentos coletivos e serviços públicos, ações de inclusão social e também reformas e ampliações de unidades habitacionais.

▪ **Programa Vila Dignidade**

Este Programa tem por objetivo a construção de vilas habitacionais (até 24 moradias e áreas de convivência social) para o atendimento de idoso. Os recursos são repassados ao município, que se responsabiliza pela gestão social do programa. A construção é feita pela CDHU, em terreno próprio ou da Prefeitura.

▪ **Programa São Paulo de Cara Nova**

O Programa objetiva a execução de obras e serviços de melhoria habitacional e de infraestrutura, de equipamentos sociais e comunitários e de recuperação de áreas condominiais de conjuntos habitacionais ou assentamentos em processo de urbanização realizados pela CDHU. Os recursos são repassados ao município por meio de convênio, aplicados a fundo perdido e definidos de acordo com as operações a serem realizadas. Os recursos também podem ser aplicados em ações de capacitação para treinamento e organização dos moradores para a realização das intervenções.

▪ **Parceria em Programas Federais**

Este Programa destina-se exclusivamente a famílias de agricultores e trabalhadores rurais de baixa renda, pertencentes a entidades habitacionais (associações ou cooperativas), que tenham operações aprovadas pela Caixa Econômica Federal (CEF), no âmbito do Programa Federal Minha Casa Minha Vida. O Programa promove a junção de recursos das três esferas governamentais para serem aplicados na construção de moradias em áreas rurais.





▪ **Programa Parceria com entidades representativas dos trabalhadores**

Este Programa tem por objetivo a construção de novas moradias para a população organizada através de entidades representativas dos trabalhadores (sindicatos). Os recursos destinam-se a famílias com renda mensal de um a 10 salários mínimos.

▪ **Programas Casa Paulista**

Este Programa possui cinco categorias para atendimento de públicos diversos, quais sejam: Servidor Público Estadual; Parceria Público Privada (PPP); Parceria com Governo Federal; Micro Crédito através do Banco do Povo; e Lotes Urbanizados.

Em geral, todos eles oferecem subsídio para melhorias, ampliação ou aquisição de unidades habitacionais. Cada um deles possui um linha de atendimento diferenciada, conforme apresentado a seguir:

- Casa Paulista Lotes Urbanizados: estimula a execução de infraestrutura e a construção de moradias em lotes regularizados e inseridos na malha urbana. As operações são desenvolvidas em articulação entre Estado, agentes financeiros, prefeituras, proprietários de lotes, entidades organizadoras, empresas do setor da construção civil e entidades de assistência técnica. A oferta de subsídios eleva a capacidade financeira na contratação de imóveis, além de assistência técnica especializada.

- Casa Paulista Microcrédito pelo Banco do Povo: desenvolvido para apoiar a população de menor renda na reforma ou ampliação de moradias da CDHU, através de linhas de crédito com juros subsidiados, com o objetivo de melhorar o estado de conservação e habitualidade de imóveis, contribui para elevar o padrão de urbanização das cidades.

- Casa Paulista Servidor Público Estadual: tem como objetivo subsidiar a aquisição da casa própria por servidores públicos do Estado de São Paulo, ampliando o poder de compra desses servidores e facilitando o acesso ao crédito imobiliário oferecido por Agentes Financeiros conveniados.

- Casa Paulista Parceria com Governo Federal: a proposta é complementar os recursos de investimento e subsídios necessários para a produção de moradias de qualidade nos municípios paulistas com grande demanda habitacional. A integração entre os programas federais e estaduais é um dos principais focos de ação da Casa Paulista.





- Casa Paulista Parcerias Público-Privada (PPP): se trata de parceria do setor público com a iniciativa privada, para ampliar a oferta de habitação social e intervir em favelas, cortiços e áreas degradadas ou de risco, nas regiões metropolitanas. As primeiras parcerias público-privadas na área habitacional se destinam à construção de habitações no centro expandido da cidade de São Paulo, e conta também com a participação da Prefeitura.





Quadro 9.2 Síntese dos Programas do Governo do Estado de São Paulo

Programa	Objetivo	Modalidade	Limite Renda familiar
Programa Parceria com Municípios	Construção de unidades habitacionais novas, sob administração direta ou autoconstrução	Administração direta Auto-Construção	De 1 a 10 salários mínimos
Programa Parceria com Municípios – Empreitada Global	Construção de unidades habitacionais novas pela CDHU	Construção de UH	De 1 a 10 salários mínimos
Programa Parceria com Associações e Cooperativas – Gestão Compartilhada	Construção de UHs novas, com 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical), em empreendimentos de até 160 UHs.	Construção de UH com gestão compartilhada (CDHU e entidades)	De 1 a 10 salários mínimos
Programa Parceria com Associações e Cooperativas – Mutirão associativo/ Autogestão	Construção de UHs novas, com 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical) por meio de mutirão associativo e com autogestão	Aquisição de material de construção Pagamento de serviços a cargo de entidade	-
Moradia Indígena	Construção de UH para atendimento de comunidades indígenas localizadas em terras da União	Construção de UH	-
Moradia Quilombola	Construção de UH para atendimento de comunidades indígenas localizadas em áreas reconhecidas como remanescentes de quilombos.	Construção de UH	-
Moradia Rural	Construção de UHs novas em lotes rurais e/ou em conjuntos habitacionais na malha urbana, por administração direta ou por autoconstrução.	Construção de UH para trabalhadores rurais	-
Programa Habitacional de Integração – PHAI	Cartas de crédito a servidores públicos estaduais para aquisição de unidades habitacionais, novas ou usadas, no mercado.	Aquisição de UH no mercado	-
Atuação em Cortiços	Cartas de crédito para famílias moradoras de cortiços em áreas	Aquisição de UH no mercado	De 1 a 10 salários mínimos





	pré-identificadas.	<u>Aquisição de imóveis encortiçados para demolição e construção de UH</u> <u>Aquisição de imóveis vazios /ocupados + reforma e/ou ampliação</u> <u>Aquisição de lotes</u> <u>Construção de UH em áreas de cortiço</u> <u>Ajuda de custo (auxílio moradia)</u>	
Urbanização de Favelas – intervenção CDHU	Urbanização, recuperação ambiental e obras públicas de estruturação urbana, executadas pela CDHU em assentamentos precários de interesse social	Urbanização e integração de assentamentos precários	-
Urbanização de Favelas – parceria com Municípios	Repasse de recursos para urbanização, recuperação ambiental e obras públicas de estruturação urbana, executadas pelo município em assentamentos precários de interesse social	Urbanização e integração de assentamentos precários	-
Reassentamento – produção CDHU	Repasse de recursos e construção de UH para atendimento de famílias de remoção de áreas de risco, favelas e assentamentos precários, áreas sobre influência de intervenções de obras públicas e áreas de proteção ambiental	<u>Construção de UH – Empreitada Global</u> <u>Aquisição de UH no mercado</u>	
Cidade Legal – regularização fundiária	Regularização fundiária de parcelamentos do solo e núcleos habitacionais, públicos ou privados, localizados em área urbana ou de expansão urbana	Regularização Fundiária (Convênio de Cooperação Técnica)	-
Programa Especial de Melhorias - PEM	Melhoria das condições de habitabilidade de bairros degradados ou conjuntos habitacionais de interesse social	Melhoria Habitacional	De 1 a 5 salários mínimos
Programa Vila Dignidade	Construção de vilas habitacionais (até 24 UH e áreas de convivência social) para o atendimento de população idosa	Construção de UH	-





Programa São Paulo de Cara Nova	Execução de obras e serviços de melhoria habitacional (infraestrutura, equipamentos sociais e comunitários, recuperação de áreas condominiais) em conjuntos habitacionais ou assentamentos em processo de urbanização realizados pela CDHU	Melhoria Habitacional	-
Parceria em Programas Federais	Construção de UH em área rural para agricultores familiares inscritos no Programa Minha Casa, Minha Vida (Habitação Rural)	Construção de UH	-
Programa Parceria com entidades representativas dos trabalhadores	Construção de novas moradias para a população organizada através de entidades representativas dos trabalhadores (sindicatos)	Construção de UH	De 1 a 10 salários mínimos
Programa Casa Paulista	Possui cinco sub-programas: Servidor Público Estadual; Parceria Público Privada (PPP); Parceria com Governo Federal; Micro Crédito através do Banco do Povo; e Lotes Urbanizados.	Melhoria Habitacional Aquisição de UH no mercado Construção de UH	

Fonte: elaboração DEMACAMP, a partir de dados disponíveis no site da Secretaria do Estado da Habitação de São Paulo (www.habitacao.sp.gov.br) e no site da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (www.cdhu.sp.gov.br).





9.3 Programas e Ações Municipais em Andamento

Atualmente a Prefeitura Municipal de Jundiá desenvolve alguns projetos específicos inseridos na política habitacional local. Além daqueles descritos no Capítulo 4 - Oferta Habitacional e Promoção Imobiliária, realizadas em parceria com o Governo Federal, serão descritas a seguir outras ações realizadas pela Prefeitura Municipal de Jundiá, especialmente pela FUMAS, responsável pelo atendimento habitacional da população de baixa renda do município.

Ações Administrativas e Institucionais

Sob a coordenação da FUMAS, estão sob execução da Prefeitura as seguintes ações (PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, 2014):

- a) elaboração (revisão) deste Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS);
- b) contratação do SENAC para a realização do Plano de Desenvolvimento Local no Jardim São Camilo;
- c) contratação da CEDEPE-PUC/SP para capacitação (formação) em trabalho social e habitação de interesse social, por meio de seminários, oficinas e supervisões;
- d) criação e lançamento do Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMIH), que substituirá do cadastro manual da FUMAS;
- e) participação efetiva da equipe da FUMAS nas Redes Sociais (espaço de discussão coletiva, com reuniões mensais) nas comunidades sob intervenção.

Produção de Novas Unidade e Urbanização

Além destas ações, a FUMAS ainda está desenvolvendo alguns projetos de construção de novas unidades habitacionais e de urbanização de assentamentos precários, quais sejam³⁹:

- a) construção de 108 unidades habitacionais na Vila Ana, com recursos oriundos de contrato de repasse do Governo Federal, por meio do Fundo Nacional de Habitação de

³⁹ Além dos projetos listados a seguir a partir de informações repassadas pela Prefeitura Municipal de Jundiá, obtivemos a informação, por meio de acesso ao endereço eletrônico do Governo Federal sobre o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC, da existência do contrato para urbanização do Parque Centenário, com recursos no montante de R\$ 4,2 milhões.





Interesse Social – FNHIS. O projeto conta com recursos a fundo perdido do FNHIS no montante de R\$ 3 milhões e com contrapartida da Prefeitura no total de R\$ 6 milhões.

Segundo a Prefeitura (2014) a Vila Ana configura-se enquanto um assentamento precário (favela), sendo que a FUMAS realizou o levantamento planialtimétrico e sócioeconômico no ano de 2007, cadastrando 144 (cento e quarenta e quatro) famílias remanescentes das três fases da urbanização e elaborou, via contratação, o projeto básico para a quarta e última fase da urbanização, utilizando todas as áreas ora ocupadas e pleiteou recursos federais para as obras de intervenção.

Figura 9.1 – Vila Ana



Obras do projeto Vila Ana



Unidades prontas do projeto Vila Ana

Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2014.

b) construção de 400 unidades habitacionais para o reassentamento do Jardim São Camilo. Contrato com recursos do Governo Federal, por meio do PMCMV – faixa I (até R\$ 1.600) e do Programa Estadual Casa Paulista, para a construção das unidades habitacionais e do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC para a urbanização da área. Do Governo Federal, o recurso a fundo perdido para o PMCMV corresponde a R\$ 38 milhões e, no PAC, ao valor de R\$ 15 milhões, além de contrapartida da Prefeitura no montante de R\$ 2 milhões.

Segundo informações da Prefeitura (2014), o Jardim São Camilo é um assentamento precário (favela) consolidado com aproximadamente 1.892 famílias (cadastro de 2008). Trata-se de uma área extremamente complexa, devido à alta declividade do terreno, implicando na remoção de parte das famílias (inicialmente estimadas em 400) para uma área próxima do bairro (dentro do raio de 1km), denominada ÁREA DE REASSENTAMENTO, mantendo assim





a territorialidade de quem ali reside e abrindo espaço para o início das obras de infraestrutura dentro da Área de Urbanização.

Figura 9.2 – Jardim São Camilo



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiá, 2014.

c) construção 1.088 unidades habitacionais para reassentamento de famílias do Jardim Novo Horizonte, com a construção de duas escolas. O recurso é proveniente do Programa Minha Casa Minha Vida – faixa I (até R\$ 1.600) no montante a fundo perdido de R\$ 108 milhões – e do Programa Casa Paulista.

Segundo a Prefeitura (2014), o Jardim Novo Horizonte é um assentamento precário (favela) e conforma-se em uma área ocupada sobre o antigo leito de um ramal da Estrada de Ferro Sorocabana e outras áreas, com aproximadamente 7,0km de extensão e largura média de 60 metros. O cadastro de 2005 aponta a existência de 2.392 edificações e 2.279 moradias com uma população estimada de 8.049 pessoas. A área está localizada no limite de município, no vetor oeste de crescimento, uma região carente de equipamentos públicos, infraestrutura urbana e regularização fundiária. A elaboração do projeto de urbanização do bairro é financiada pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do Governo Federal e prevê a implantação de toda a rede de abastecimento e infraestrutura urbana, além da abertura de 35 vias entre a Rua Oito e a Estrada Municipal do Varjão.

Para as obras de infraestrutura da urbanização (abertura de sistema viário, remoção de famílias em faixas de APP's, margens de córregos e redes de alta tensão), há a necessidade de remover famílias para a Área de Reassentamento. Para tanto, a Prefeitura de Jundiá, por meio





da FUMAS está implantando o “Loteamento e Conjunto Habitacional de Interesse Social Jardim Novo Horizonte - reassentamento”. O empreendimento compreende a construção de mil e oitenta e oito unidades habitacionais (apartamentos) e é destinado a atender 50% das famílias moradoras no Jardim Novo Horizonte e 50% da demanda geral das famílias do município.

Figura 9.3 – Jardim Novo Horizonte



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí, 2014.

Além desta intervenções específicas em assentamentos precários, a Prefeitura Municipal estabeleceu duas parcerias com o Governo Federal junto aos seguintes programas: PAC – Programa de Atendimento a Calamidade e PAAP – Programa de Atendimento Auxílio e Prevenção.

Regularização Fundiária

É atribuição da FUMAS atuar em áreas ocupadas por assentamentos precários, que conforme definição do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) são:





- Favelas e seus assemelhados (vilas, palafitas, 'invasão', 'comunidade', 'baixada', áreas pobres);
- Loteamento irregular de moradores de baixa renda;
- Cortiços;
- Conjunto habitacional degradado.

A Fundação atua em todas as áreas demarcadas na Lei de Zoneamento e Uso do Solo como ZEIS - Zona Especial de Interesse Social.

Dentre essas áreas algumas estão impossibilitadas de serem alvo regularização fundiária, dada sua forma de ocupação, em locais onde não existe condições de habitabilidade e/ou amparo legal para promover a regularização fundiária. Em meio as áreas passíveis de regularização, segue abaixo a situação atual e ações futuras.

A lista de assentamentos precários que já foram ou estão sendo regularizados pela FUMAS está apresentada no Capítulo 7 – Precariedade Habitacional em Jundiaí.

Auxílio Aluguel

A Lei de Auxílio Aluguel promulgada em janeiro de 2011 em decorrência de acontecimentos fatais no início do mesmo ano. O auxílio no valor de R\$ 400,00 e era concedido as famílias residentes em área de risco, conforme seu artigo 1º "...às famílias vítimas de enchentes e desmoronamentos, que estejam desabrigadas ou desalijadas, em situação de vulnerabilidade temporária", e era valido por 6 meses podendo ser prorrogado por igual período um única vez.

Em 2013 a atual administração altera a Lei vigente com o objetivo de ampliar as possibilidades de concessão do auxílio aluguel para fins de interesse público, além de fixar índices de reajuste.

A Lei 8122/13*, permite que auxílio antes concedido apenas para famílias residentes em áreas de risco, passou a ser utilizados também como ferramenta preliminar para os processos de intervenção urbana. Com objetivo de possibilitar intervenções em áreas ocupadas por assentamentos precários, sem que as famílias residentes tenham que ser realojadas em alojamentos provisórios.





Para se ter um dimensionamento desta ação, serão apresentados a seguir a evolução do valor pago no auxílio-aluguel, além do quadro resumo do número de famílias atendidas por assentamento precário.

Tabela 9.1 Evolução do Valor do Auxílio Aluguel

ANO	2010	2011	2012	2013	2014	2015
VALOR	400,00	600,00	800,00	850,00	850,00	850,00

Fonte: FUMAS e Diretoria de Assuntos Fundiários - PMJ, 2015.

Tabela 9.2 Resumo do Auxílio Aluguel

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	2011 em andamento	2012 em andamento	2013 em andamento	2014 em andamento	TOTAL em andamento
Baixada Paraná	0	17	29	2	48
Balsan	1	0	5	0	6
Fazenda Grande	0	0	0	1	1
Hospital Psiquiátrico	9	43	70	4	126
Jardim Fepasa	0	0	3	0	3
Jardim Santa Gertrudes	0	0	2	0	2
Jardim São Camilo	4	42	32	16	94
Jardim Tamoio	0	14	42	16	72
Jardim Tarumã	0	0	1	0	1
Judicial (sem bairro)	0	0	0	1	1
Parque Centenário	1	0	7	2	10
Vila Ana	0	0	0	4	4
Vila Nova Jundiainópolis	0	0	1	0	1
TOTAL	15	116	192	46	369

Fonte: FUMAS e Diretoria de Assuntos Fundiários - PMJ, 2015.

9.4 Cenário de recursos e fontes de financiamento

No atual cenário da política pública habitacional brasileira, destacamos as linhas de financiamento existentes que poderão apoiar, futuramente, as ações a serem propostas neste Plano Local de Habitação para o município de Jundiá.

No Governo Federal o principal programa em operação corresponde ao Minha Casa, Minha Vida. O programa opera com quatro linhas de atuação. A linha “empresarial” corresponde à construção de novas unidades habitacionais por meio do setor privado, em parceria com estados e municípios. Já o Minha Casa Minha Vida – Entidades opera por meio de





entidades da sociedade civil sem fins lucrativos, as quais organizam previamente a demanda de beneficiários e assim promove novas unidades através de mecanismos de autogestão do projeto. Ainda existem as linhas de ação voltadas à construção de novas unidades no meio rural e, também, a oferta pública de recursos para municípios com população até 50 mil habitantes.

No Governo Estadual de São Paulo destaca-se a atuação por meio de aportes complementares de recursos aos projetos habitacionais existentes, através da Fundação Casa Paulista.

Ainda devem se prospectar as linhas de financiamento de agências de fomento internacionais, tais como o Banco Interamericano de Desenvolvimento e o Banco Mundial, as quais poderão aportar recursos (em sua maioria de caráter oneroso) para apoiar projetos específicos no município.

Pela análise do atual cenário de apoio à política pública de habitação e desenvolvimento urbano é possível constatar certo diminuto leque de ações a serem financiadas e subsidiadas, centrando-se substancialmente na produção de novas unidades. Assim, não se vislumbram ações, por exemplo, para projetos de melhoria habitacional ou de aplicação de instrumentos de acesso ao solo urbanizado para construção de novas unidades.

Nesse cenário, desponta-se como necessidade estratégica o desenvolvimento de mecanismos para que a Prefeitura alavanque recursos próprios do município para ampliação da diversidade de ações habitacionais em seu território. Tais ações deverão atender às várias dimensões das questões de moradia da população de baixa renda, não só quanto à construção de novas unidades, mas também quanto à melhoria da qualidade do estoque existente, à urbanização de assentamentos precários e ao acesso ao solo urbano bem localizado na cidade.

Como aponta o próprio documento elaborado pela FUMAS sobre o cenário atual da política habitacional do município (PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, 2014: 07, grifo nosso):

“Conforme já diagnosticado pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH), quando das repostas ao Questionário do Plano Diretor Participativo, para que o Fundo Municipal de Habitação (FMH) saia do papel, a FUMAS está estudando a criação de instrumentos urbanísticos que possibilitem a captação de recursos municipais próprios necessários melhor adequar os Programas e Projetos de Habitação Federais e Estaduais às particularidades sociais, territoriais e urbanas locais, assim como desenvolver projetos e programa próprios”.





10. ATENDIMENTO E CUSTOS DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

No Produto 3.3 - Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiá 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 Jundiá, 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.

10.1. 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.

10.1.1. 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:

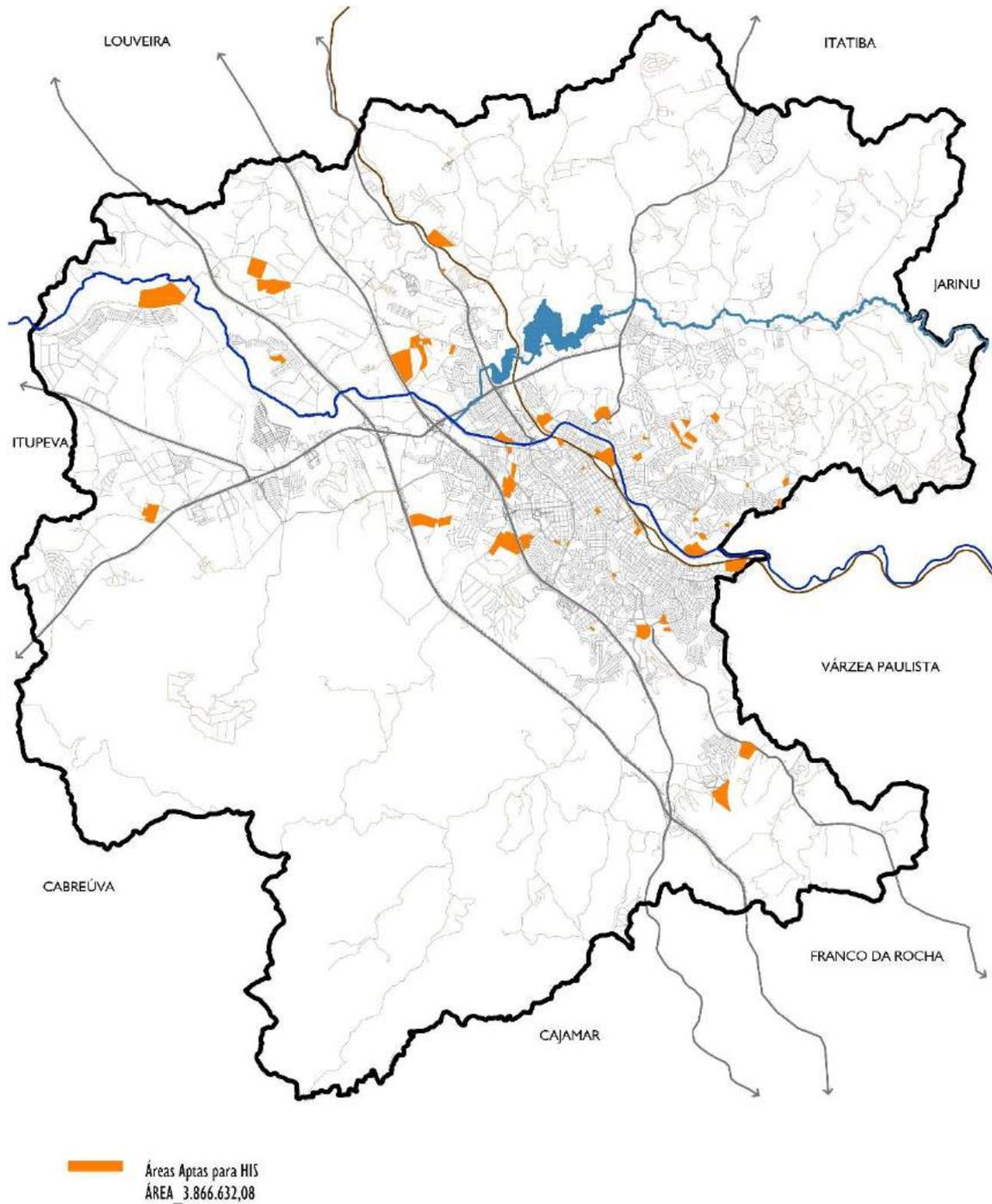
- Localização junto às concentrações de oportunidades urbanas, evitando os efeitos sociais da segregação residencial;
- Inexistência de condicionantes físicos que as tornem impróprias à urbanização;
- Áreas plenamente urbanizadas, providas de redes de infraestrutura urbana, social e de serviços;
- Preço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

No caso de Jundiá, 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 10.I. Áreas aptas indicadas para HIS – Indicações FUMAS



Áreas Aptas | Indicação FUMAS
PLHS



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 m², dimensionamento um pouco maior do que a necessidade real, conforme os cálculos demonstram a seguir.

10.1.2. 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 m² de terreno por unidade habitacional** com base nos empreendimentos realizados pela FUMAS nos últimos anos⁴⁰, 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.

⁴⁰ Cabe destacar que estes empreendimentos foram viabilizados através parcerias e convênios junto à programas habitacionais do Governo Federal e Estadual.





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 às 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 Jundiá.

Tabela 10.1. Parâmetros adotados para área construída e fração ideal por UH

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

* 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 m² 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 m²**, a serem distribuídos conforme indicado na tabela a seguir:

Tabela 10.2. 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 ²)*
Jardim São Camilo	968	-	102.317,60
Jardim Sorocabana	445	-	47.036,50





Assentamento Precário	Nº de reassentamentos (UH)	Nº de remanejamentos (UH)	Área necessária para construção de UH (m²)*
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 Učila	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
TOTAL	3.820	17	403.774,00

* Considerando a fração ideal de 105,7 m² de terreno por unidade habitacional.

Fonte: Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiá – 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 m² 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 m²** de terra.

Em resumo, para atendimento dos reassentamentos de **12.610 novas unidades**, estima-se a necessidade de reservar **1.332.877,0 m²** de terrenos vazios.

Tabela 10.3. Estimativa de terra para atendimento do déficit quantitativo atual

Déficit Quantitativo Atual	Nº de reassentamentos (UH)	Área necessária para construção de UH (m²)*
Dentro de assentamento precário	3820	403.774,0
Fora de assentamento precário	8790	929.103,0
TOTAL	12.610	1.332.877,0

* Considerando a fração ideal de 105,7 m² 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 m² 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 10.4. 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 ²)*
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
TOTAL	7.817	826.256,9

* Considerando a fração ideal de 105,7 m² 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 m² de terreno por unidade habitacional, estima-se que sejam necessários **2.159.133,9 m² 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 10.5. 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 ²)*
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
TOTAL	20.427	2.159.133,9

* Considerando a fração ideal de 105,7 m² 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 Jundiá, 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 edificadas, dos terrenos não edificadas com dívida ativa e dos terrenos não edificadas 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.

10.2. 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 Jundiá 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 10.6. 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 Jundiá – 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 Jundiá. 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, reparcelamento do solo (quando couber), regularização fundiária e quando necessário, a execução de obras de consolidação geotécnica, a construção de equipamentos sociais e a promoção de melhorias habitacionais.”

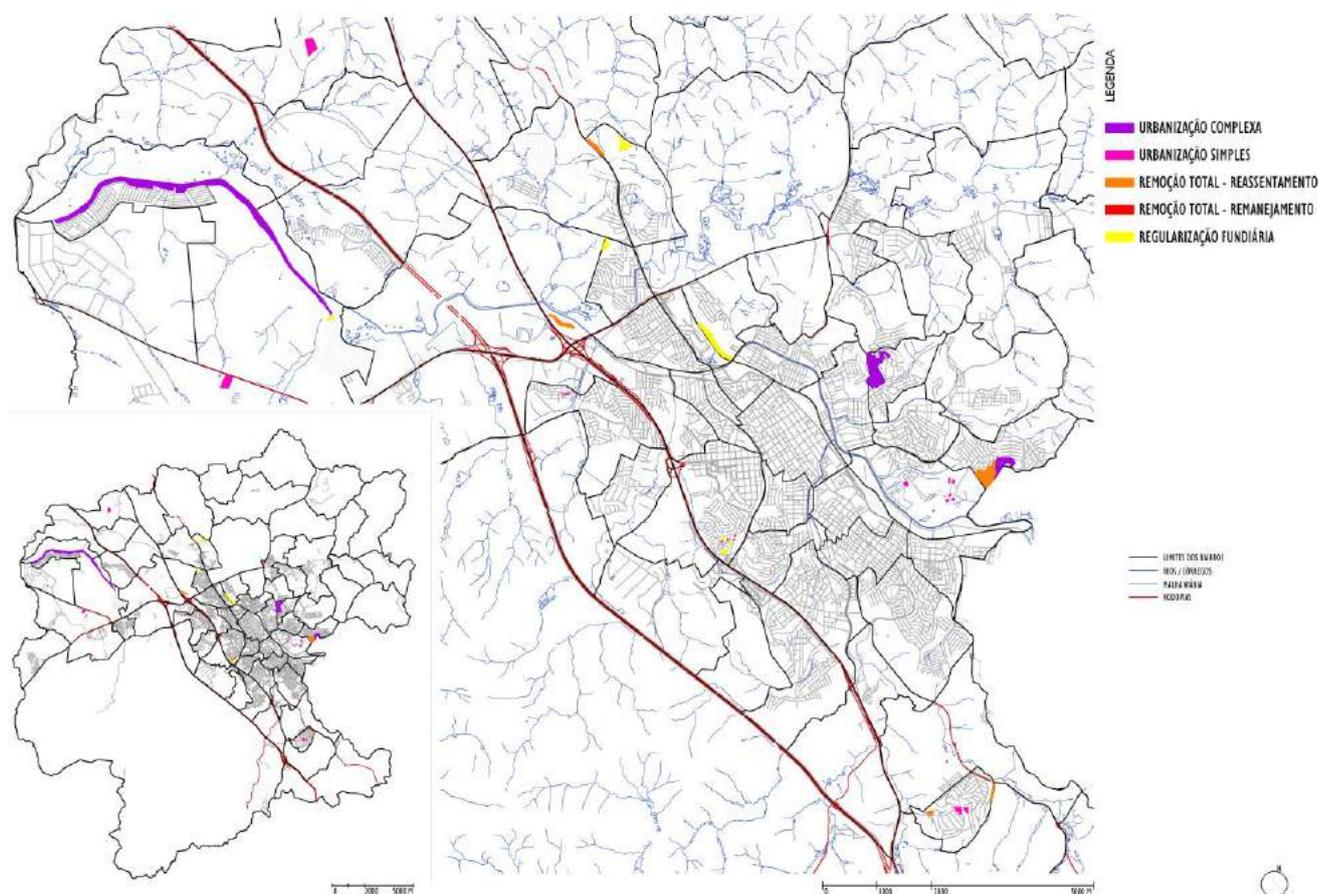
Situações particulares que merecerão tratamento especial são aquelas representadas pelos assentamentos maiores, onde a densidade e a rede de percursos não admitem a solução simplista de estender a infraestrutura sem tratar do reordenamento urbano. A necessidade de remoções para corrigir estas situações 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 I0.2. Mapa dos assentamentos precários, segundo tipo de intervenção.



fonte: FUMAS, 2014

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

10.3. Custos de Atendimento do Déficit Quantitativo – Demanda por Novas moradias

10.3.1 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 a 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 10.7. Referência de Custos Médios de Produção de Unidades Habitacionais

Tipo de Intervenção	Custo R\$
Valor de terreno por m ² *	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 10.8. Estimativa de custo para aquisição de terra

Tipo demanda	Característica da demanda	Área necessária (m ²)	Valor da terra /m ² (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
Subtotal (a+b)		1.332.877,0		199.931.550,00
Demanda futura (2015 - 2025)	0 a 5 S.M.	826.256,9	150,00	123.938.535,00
TOTAL		2.159.133,9		323.870.085,00

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 10.9. 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
Subtotal (a+b)		12.627		1.152.794.592,00
Demanda futura (2015 - 2025)	0 a 5 S.M.	7.817	91.296,00	713.660.832,00
TOTAL		20.444		1.866.455.424,00

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.

10.4. Custos de Atendimento do Déficit Qualitativo - Inadequação de Domicílios

10.4.1. 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 10.10. 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 10.11. 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
TOTAL				42.322.600,00

* 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 Jundiá, 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 Jundiá, poderiam viabilizar as ações de Melhoria Habitacional.

10.5. Custos Finais para Atendimento do Déficit Habitacional de Jundiá (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 Jundiá foi estimado em **R\$ 4.611.880.600,00**.





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

Tabela 10.12. 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 ²)	403.774,00	60.566.100,00	
	Fora de Assentamentos (b)	obra (UH)	8.790	802.491.840,00	
		terra (m ²)	929.103,00	139.365.450,00	
	Subtotal (a+b)		obra (UH)	12.627	1.152.794.592,00
			terra (m ²)	1.332.877,00	199.931.550,00
Demanda futura 2015-2025	Sem rendimento a 5 salários mínimos	obra (UH)	7.817	713.660.832,00	
		terra (m ²)	826.256,90	123.938.535,00	
Subtotal Déficit Quantitativo		obra (UH)	20.444	1.866.455.424,00	
		terra (m²)	2.159,133,90	323.870.085,00	
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	
Subtotal Déficit Qualitativo				R\$ 42.322.600,00	
CUSTO TOTAL NECESSIDADES HABITACIONAIS JUNDIAÍ				R\$ 2.232.648.109,00	

Fonte: FUMAS, 2015. Elaboração DEMACAMP, 2015.





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

II.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.

II.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 extrapolem 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.

II.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.

II.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 estacionamento; 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.

II.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;





12. 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 Jundiá.

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.





13. PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS

13.1. 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.

13.2. 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.





14. 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 I. 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.



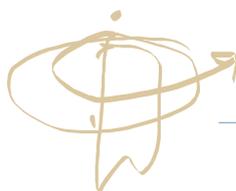


15. PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

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.

15.1. 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:

15.1.1. 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.

15.1.2. 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 conjuntos 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 atender 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 15.1. 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

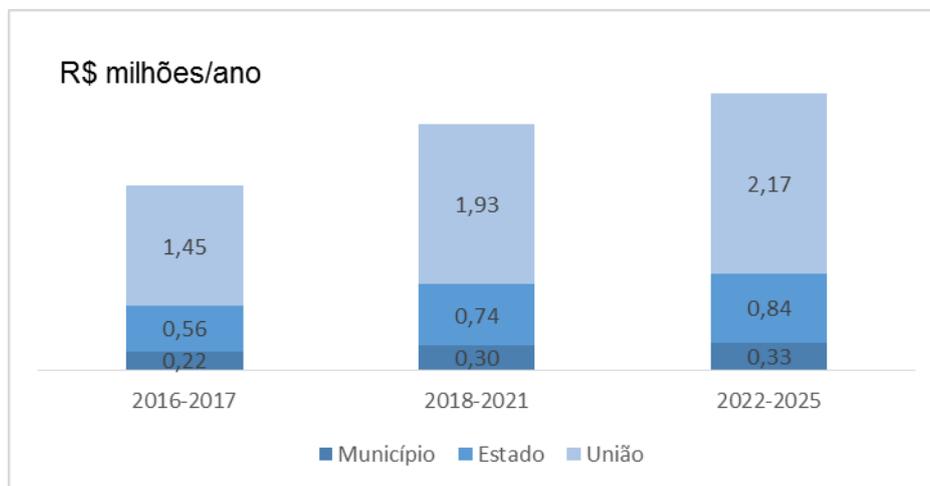
Obs.: Valor médio da unidade a partir das estimativas de custos: R\$ 12.221

Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.



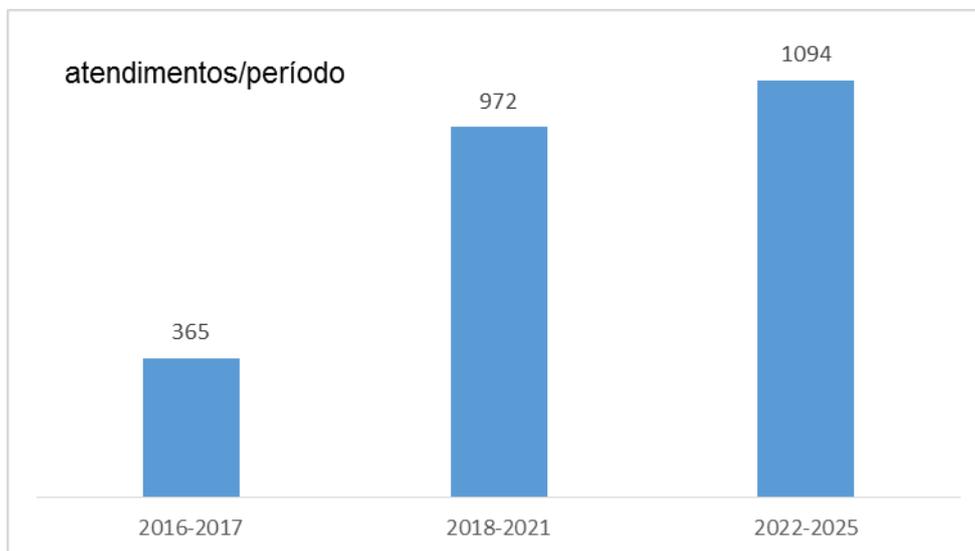


Gráfico 15.1. Metas de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016-2025) do Programa de Urbanização Gradual



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

Gráfico 15.2. 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 15.2. 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.



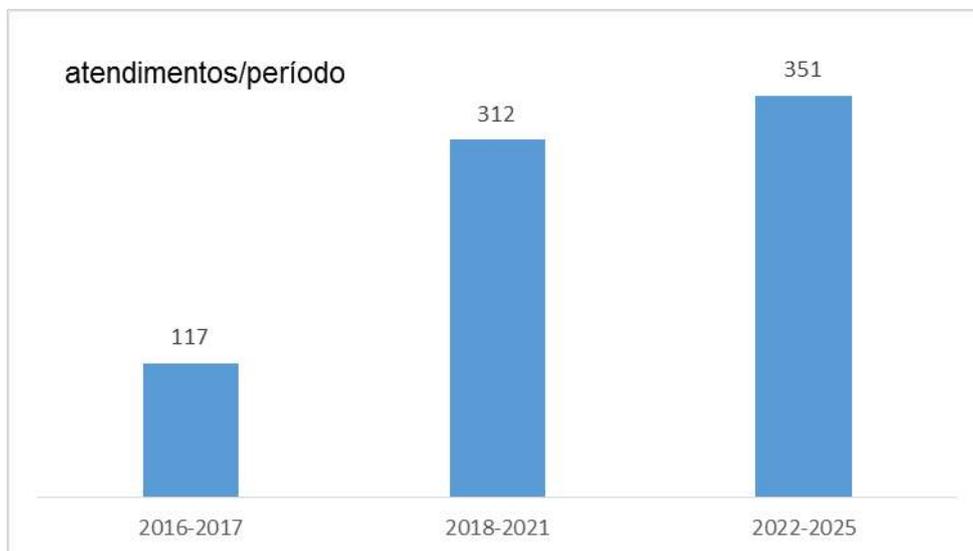


Gráfico 15.3. Metas de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016-2025) do Programa de Regularização Fundiária



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

Gráfico 15.4. Metas de Atendimento (UH) por Plano Plurianual (2016-2025) do Programa de Regularização Fundiária



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.





15.2. 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 15.3. 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

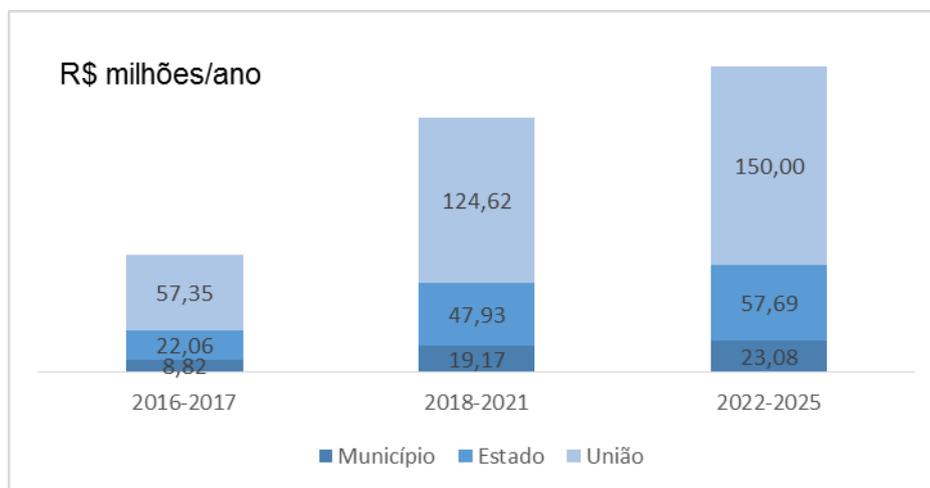
Obs.: Valor médio da unidade a partir das estimativas de custos: R\$ 91.296

Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.



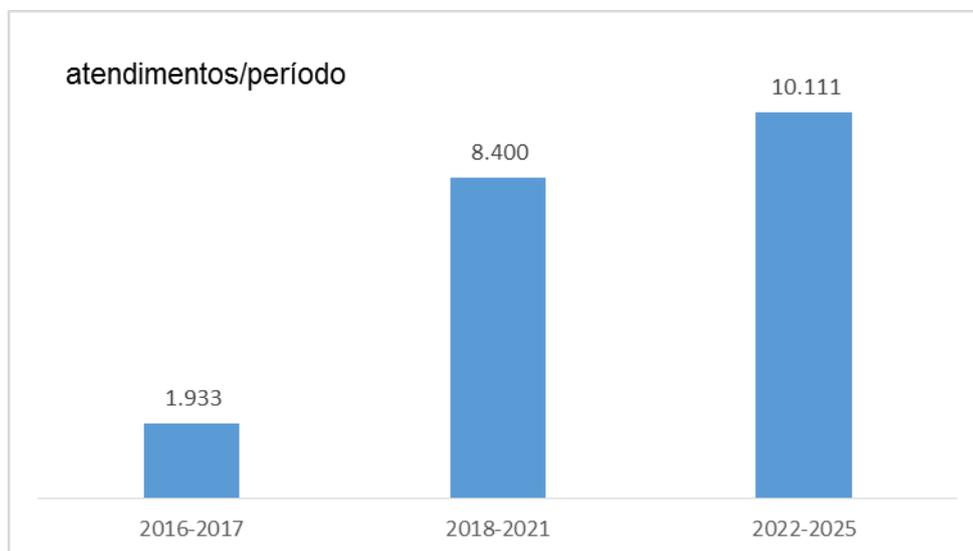


Gráfico 15.5. Metas de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016-2025) do Programa Produção de Moradia Digna Bem Localizada



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

Gráfico 15.6. Metas de Atendimento (UH) por Plano Plurianual (2016-2025) do Programa Produção de Moradia Digna Bem Localizada



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.



15.3. 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 15.1. 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.

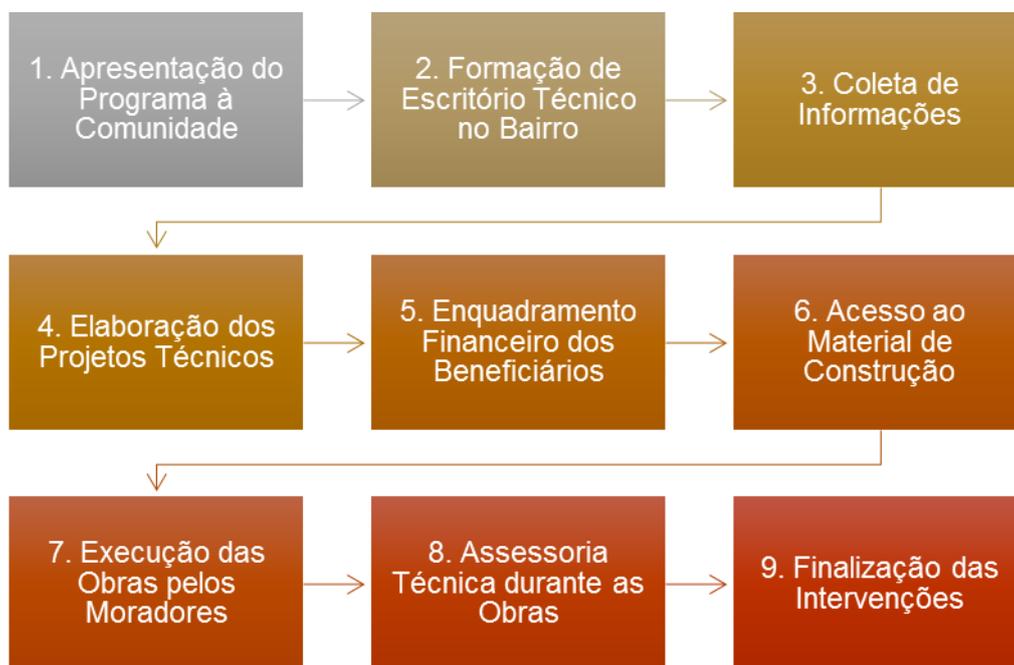
Para a oferta de assistência técnica, deverá ser organizada uma equipe própria da Prefeitura para o acompanhamento da execução das melhorias habitacionais, contando, por exemplo, com arquiteto, engenheiro, mestre de obras, pedreiro e servente. Essa equipe poderá estar presente nos bairros a serem atendidos, 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 15.2. – 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:

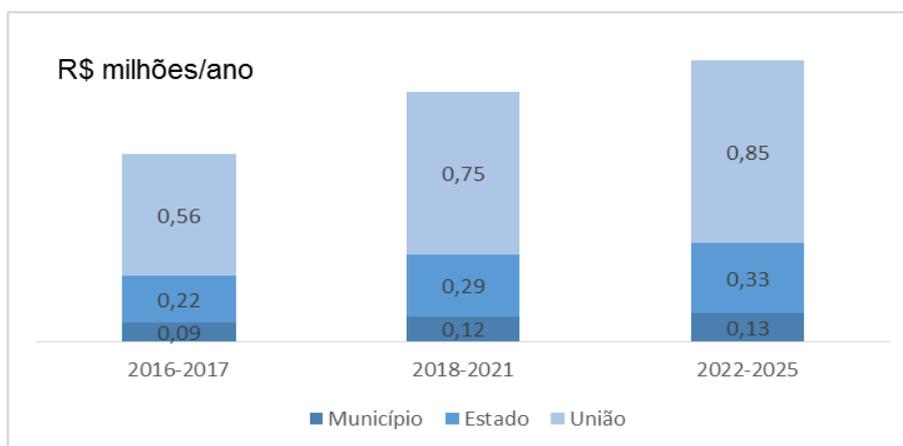
Tabela 15.4. Metas de Atendimento (UH) e de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016-2025) do Programa de Melhoria Habitacional

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 15.7. Metas de Investimento (R\$) por Plano Plurianual (2016-2025) do Programa Melhoria Habitacional

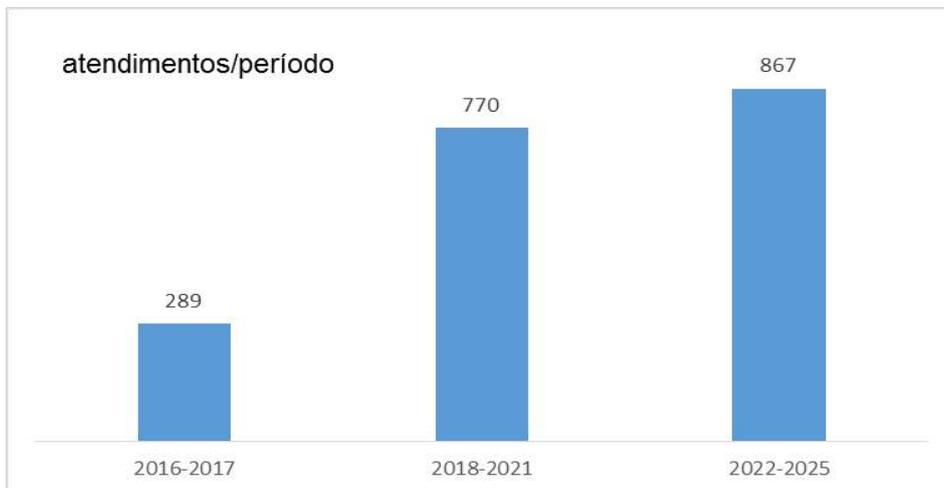


Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.





Gráfico 15.8. Metas de Atendimento (UH) por Plano Plurianual (2016-2025) do Programa Melhoria Habitacional



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.





15.4. 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.

Conforme disposto no Ato Normativo nº 11, de 26 de janeiro de 2016, a prioridade de atendimento serão as famílias em situação de acolhimento institucional ou demandas específicas (crianças, idosos, pessoas com deficiência), famílias com alta vulnerabilidade social e famílias beneficiárias do auxílio-aluguel, com renda mensal familiar de até 6 salários mínimos, sendo o aluguel subsidiado proporcionalmente à renda do morador. O comprometimento da renda familiar com o aluguel será de 10% 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 Jundiá foi identificado, dentro dos dados do déficit habitacional, 3.683 famílias no ônus excessivo com aluguel, que são aquelas que dispõem 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.

15.4.1. 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.

15.4.2. 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





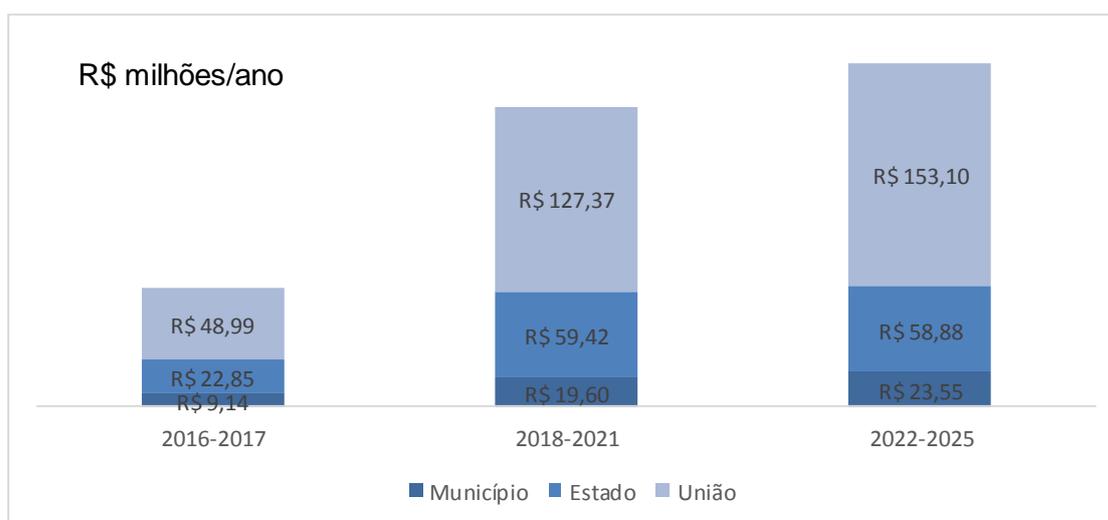
anos. O estabelecimento das metas também aponta para a necessidade urgente de se estruturar um sistema de informações que permita a organização dos dados sobre os gastos municipais na política de habitação, permitindo o monitoramento das ações realizadas de acordo com as metas propostas pelo plano.

Tabela 15.5. 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 2016-2017 (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
	TOTAL	R\$ 3,34	R\$ 0,12	R\$ 230,77	R\$ 1,30	R\$ 235,53

Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.

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



Fonte: Elaboração Própria, Demacamp, 2015.





16. 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.

16.1. 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.

16.2. 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 16.1. Indicadores de acompanhamento dos objetivos em consonância com a Política Nacional de Habitação

Objetivo Geral	
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.	
Objetivos Específicos	Indicadores
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 16.2. Indicadores de acompanhamento dos objetivos específicos do Plano

Objetivos	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"> ▪ Evolução de projetos habitacionais de baixa renda aprovados pela Prefeitura ▪ Evolução da regularização de unidades familiares de baixa renda
2. Expandir a participação e o controle social da política habitacional de Jundiaí	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Número de reuniões do Conselho Municipal de Habitação ▪ Número de resoluções do Conselho Municipal de Habitação implementadas pela Prefeitura ▪ Número de cursos de capacitação oferecidos aos conselheiros
3. Aperfeiçoamento da estrutura organizacional da FUMAS e sua atuação	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nº de novos profissionais contratados para trabalhar com habitação ▪ Projetos elaborados anualmente pela órgão gestor da política de habitação - Número de domicílios atendidos ▪ Número anual de convênios firmados com a iniciativa privada, governo federal e estadual x valores conveniados

Fonte: Elaboração DEMACAMP, 2015

16.3. 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.





REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BERNARDINI, Aissandra de Castro. “Estudo urbanístico da região Oeste de Jundiaí: Conservação ambiental, qualificação do espaço urbano e articulação de usos”. Trabalho de Conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo. Universidade São Francisco, 2008.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. “*Caderno MCidades 4 – Habitação*”. Brasília: Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação, 2004.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. “*Curso à Distância: Planos Locais de Habitação e Interesse Social*”. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação, 2009.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. “*Plano Nacional de Habitação – versão para debates*”. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação, 2010.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação/ CEDEPLAR/ UFMG. “*Projeto projeção da demanda demográfica habitacional, o déficit habitacional e assentamentos subnormais*”. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.
- CAMPINAS, Prefeitura Municipal. *Diagnóstico do Plano de Habitação de Campinas*, 2010.
- CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAÚJO, Rosane Lopes; GHILARDI, Flávio Henrique. Necessidades habitacionais no Brasil. In: Ministério das Cidades e Aliança das Cidades (2009). “*Ações integradas de urbanização de assentamentos precários*”. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades. Primeira reimpressão, 2009.
- CEM/Cebrap – Centro de Estudos da Metrópole, para FUNDAP – Fundação de Desenvolvimento Administrativo. *Diagnóstico dos assentamentos precários nos municípios da Macrometrópole Paulista*, 2013.





COMITÊ PCJ – Plano de Bacias Hidrográficas dos rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí para o quadriênio 2008-2011

DEDECCA, C; Montali, L; Baening, R. Estudos Regionais – *Regiões Metropolitanas e Pólos Econômicos do Estado de São Paulo: desigualdades e indicadores para as Políticas Sociais*. Unicamp, Março, 2009.

DENALDI, Rosana. 2008. “Plano de Ação Integrada em Assentamentos Precários”. In: “Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários”. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança de Cidades. Primeira Impressão: janeiro de 2008.

EMPLASA, 2008 – Estudo Técnico da Aglomeração Urbana de Jundiaí.

EMPLASA 2008 – *Aglomeração Urbana de Jundiaí, Estudo Técnico*

EMPLASA, 2008 – *Por Dentro do Aglomerado Urbano de Jundiaí*

EMPLASA, 2011 – *Rede Urbana e Regionalização*

EMPLASA 2012 – Macrometrópole Paulista

FANELLI, Adriana Fornari Del Monte, 2014 – *A Aglomeração urbana e a expansão recente da área central de Jundiaí*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas.

FANELLI e Santos Junior, 2013 – *O Aglomerado Urbano de Jundiaí (SP) e os desafios para a mobilidade metropolitana paulista*. in *Cadernos Metrôpole*, vol. 15, nº 30, São Paulo, dezembro/ 2013, disponível em <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2013-3005>

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit Habitacional no Brasil 2010*. Brasília: Fundação João Pinheiro, 2014.

FUNDAÇÃO SEADE – IPRS





FUNDAÇÃO SEADE IPVS

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Banco de dados agregados. *Censo Demográfico 2000 e 2010*. Disponível em <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/regic.shtml>, consulta realizada em abril de 2015.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Banco de dados agregados. *Aglomerados Subnormais, segundo o Censo Demográfico 2010*. Disponível em <http://www.censo2010.ibge.gov.br/agsn/>, consulta realizada em abril de 2015.

IZAIAS, Katia Cirstina da Silva, *POPULAÇÃO E DINÂMICA ECONÔMICA DA CIDADE DE JUNDIAÍ, DAS LAVOURAS DE SUBSISTÊNCIAS A CULTURA DO CAFÉ*, in *Processos Migratórios no Estado de São Paulo – Estudos Temáticos / Rosana Baeninger; Claudio Dedecca (Org.)*. - Campinas: Núcleo de Estudos de População Nepo/Unicamp, 2013. 9 (Por Dentro do Estado de São Paulo – Volume 10)

JUNDIAÍ, Prefeitura Municipal. *Cenário da habitação de interesse social de Jundiaí – S.P. Ofício FUMAS nº 0966/2014*, Outubro de 2014.

JUNDIAÍ, Prefeitura Municipal. - *Plano de Manejo da Reserva Biológica da Serra do Japi* - Ambiental Consulting Soluções Ambientais, 2008.

JUNDIAÍ, Prefeitura Municipal. *Proposta Metodológica PLHIS Jundiaí*. Agosto, 2014.

JUNDIAÍ, *Relatório de Pesquisa da Leitura Comunitária para elaboração do Plano Diretor de Jundiaí*. Agosto, 2014.

JUNDIAÍ, Prefeitura Municipal. Site da Prefeitura Municipal de Jundiaí. Disponível em <http://www.jundiai.sp.gov.br/>, consulta realizada em janeiro de 2015.

JUNDIAÍ, Prefeitura Municipal. Termo de Referência para Contratação de Empresa Especializada para a Elaboração do PLHIS Jundiaí. Junho, 2014.





MARQUES, Juliano Ricardo, 2008 – *Jundiaí, um impasse regional – o papel do município de Jundiaí entre duas regiões metropolitanas: São Paulo e Campinas*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo.

OLIVEIRA, Elzira Lúcia de; GIVISIEZ, Gustavo Henrique Naves; RIOS-NETO, Eduardo Luiz Gonçalves. “*Demanda futura por moradias no Brasil 2003-2023: uma abordagem demográfica*”. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

PIMENTA, Tatiana Reis. Jardim Tamoio em Jundiaí: perspectivas de inserção urbana e inclusão social. Trabalho Final de Graduação (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). CEUNSP – Centro Universitário Nossa Sra. do Patrocínio. Salto, 2012.

PEREIRA, Rodrigo Mendes – “Dilemas da gestão pública habitacional de Jundiaí: entre a gestão democrática, justa e incluyente da Política e a lógica financeira dos programas”. Memorial para Exame de Qualificação. Programa de Estudos Pós-Graduados em Serviço Social, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2014.

SECOVI-SP – Sindicato da Habitação. *Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI)*. Disponível em <http://www.secovi.com.br/files/arquivos/estudo-do-mercado-imobiliario-de-jundiai-2014.pdf>. consulta realizada em dezembro de 2014.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, Ciência e Tecnologia. Documento de subsídios para elaboração do Plano Diretor Participativo de Jundiaí, 2015.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE – Projeto Vetor Oeste, 2000.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE – Jundiaí: realidade atual, 2011.

SILVA, Kátia Cristina da, *População e dinâmica econômica da cidade de Jundiaí, das lavouras de subsistência à cultura do café*, in *Processos Migratórios no Estado de São Paulo – Estudos Temáticos / Rosana Baeninger; Claudio Dedecca (Org.)*. - Campinas: Núcleo





de Estudos de População - Nepo/Unicamp, 2013. 9 (Por Dentro do Estado de São Paulo – Volume 10)

Legislação consultada

Decreto Estadual 43.284/98, que instituiu uma zona de conservação hídrica composta pelas bacias dos rios Capivari e Jundiaí-Mirim

Lei Estadual nº 4.095/1984, que cria a Área de Proteção Ambiental de Jundiaí

Lei Estadual nº 12.289/2006, que amplia a Área de Proteção Ambiental de Jundiaí

Lei Estadual - Complementar nº 417/2004, que delimita a área de preservação ambiental na Serra do Japy (zona de conservação da vida silvestre)

Lei Estadual - Complementar nº 1.146/2011, que cria a Aglomeração Urbana de Jundiaí.

Lei Municipal nº 7.858/2012, que estabelece zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo de Jundiaí.

Lei Municipal 7.016/2008, que institui a Política Municipal de Habitação de Jundiaí.

Lei Municipal 4.492/1994, que cria o Conselho Municipal de Habitação.

Lei Municipal 4.493/1994, que cria o Fundo e o Fundo Municipal de Habitação.

Lei Municipal nº 3.672/1991, que cria a Reserva Biológica da Serra do Japi

Sítios eletrônicos consultados

GOVERNO FEDERAL – Programa de Aceleração do Crescimento: <http://www.pac.gov.br/>





GOVERNO FEDERAL – Caixa Econômica Federal – SIURB:

https://webp.caixa.gov.br/urbanizacao/siurbn/acompanhamento/ac_publico/sistema/asp/ptei_filtro_inicial.asp

INSTITUTO FLORESTAL - <http://www.ambiente.sp.gov.br/sifesp/inventario-florestal>

JUNDIAÍ, Prefeitura Municipal – Fundação Municipal de Assistência Social – FUMAS:

<http://fumas.jundiai.sp.gov.br/>



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



ANEXOS

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

Desta forma, o Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí foi construído de maneira participativa, através de reuniões realizadas com o Grupo de Trabalho da Prefeitura Municipal, no intuito de reunir informações e fazer a análise da situação habitacional do município, e também com o Conselho Municipal de Habitação, responsável por avaliar e aprovar os todos os produtos elaborados durante a Etapa III do PLHIS – quais sejam: relatórios de levantamento de dados e relatório final.

Além destes dois importantes fóruns de debate e comunicação, a equipe da FUMAS julgou necessário divulgar mais amplamente as informações contidas no Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí, através da Audiência Pública voltada para toda a população jundiaíense, que se realizou em 18 de junho de 2015, na Câmara Municipal.

Além da audiência foram realizadas também por iniciativa da FUMAS, algumas reuniões de divulgação do Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí em outros conselhos municipais e entidades de classe interessadas no debate do tema habitação de interesse social, quais sejam: Associação dos Engenheiros; Proempj; Conselho do Plano Diretor; e Conselho Municipal do Idoso. Além destas reuniões de divulgação do diagnóstico, a FUMAS promoveu um encontro com representantes dos órgãos responsáveis pela habitação dos municípios que integram a Aglomeração Urbana de Jundiaí, com o objetivo de conhecer a realidade de cada um dos municípios e debater a questão da habitação da região de maneira integrada.

No intuito de tornar o processo de elaboração do PLHIS ainda mais participativo, a FUMAS tomou a iniciativa de levar a discussão sobre habitação de interesse social para junto da população moradora dos assentamentos precários do município. Foram realizadas nove encontros, batizados de “Bate Papo com a FUMAS”, em bairros como Vila Ana, Jardim Fepasa, Parque Centenário, Jardim Novo Horizonte, Jardim São Camilo, Jardim Santa Gertrudes, Jardim Sorocabana e Vila Rui Barbosa.





A memória de todo o processo participativo será apresentada neste Anexo, através de listas de presença, fotos, divulgação na imprensa e material didático apresentado durante a elaboração e aprovação do Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí.

Em se tratando de um Relatório Final, serão resgatadas aqui as atividades já apresentadas nos relatórios anteriores, incluindo-se a última reunião do Conselho Municipal de Habitação que aprovou por unanimidade o Produto 3.3 – Relatório do Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí.





Anexo A

Listas de presença e Ata da
aprovação do PLHIS no CMH





Lista de Presença da Reunião de Coleta de Dados – 09-10-2014

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ - SP
09.10.2014 | Reunião com a equipe de trabalho | Coleta de dados

Nome	Entidade/Associação/ Outro	Telefone	Email
1. <i>FRANCISCO FERRARI</i>	SIMPMA - PMS		<i>bferrari@jundiai.sp.gov.br</i>
2. <i>Danielov Colagrossi</i>	SIMPMA	4583-1736	<i>danielcolagrossi@jundiai.sp.gov.br</i>
3. <i>SOLANGE F.S. SOUZA</i>	FUMAS	4583-1720	<i>solange@jundiai.sp.gov.br</i>
4. <i>FERNANDA SOUZA CARVALHO</i>	FUMAS	4583-1729	<i>FCARVALHO@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
5. <i>PAMELA NATACHA DE SOUZA</i>	FUMAS	4583-1743	<i>P.SOUZA@jundiai.sp.gov.br</i>
6. <i>TATIANA VIANA NUNES</i>	FUMAS	4583-1716	<i>tnunes@jundiai.sp.gov.br</i>
7. <i>CLAUS LEITE PEREIRA</i>	FUMAS	4583-1725	<i>clpereira@jundiai.sp.gov.br</i>
8. <i>BRUNO FERREIRA</i>	DEMOCAMP		<i>CONSULTORIA.DEMOCAMP@GMAIL.COM</i>
9. <i>Mônica M. Karimadine Valf</i>	DEMOCAMP	(11) 3289-0357	<i>consultoria.democamp@gmail.com</i>
10. <i>Robson Otávio Buzoni</i>	FUMAS	4583-1713	<i>robson@jundiai.sp.gov.br</i>
11. <i>Denilson Ricardo Andrade</i>	SMCC	4521-8094	<i>DANDRE@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
12. <i>Luzelena Rodrigues</i>	FUMAS	4583-1730	<i>LRodrigues@jundiai.sp.gov.br</i>
13. <i>Wanyde Almeida</i>	FUMAS	4583-1737	<i>Wanyalmeida@jundiai.sp.gov.br</i>
14. <i>Eda Aparecida Nankuni</i>	FUMAS	4583-1736	<i>edankuni@jundiai.sp.gov.br</i>
15. <i>Juliana Bahiguchi</i>	FUMAS	4583-1738	<i>JHASHIQUCHI@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
16. <i>Roberto Mendes Lacerda</i>	FUMAS	4583-1702	<i>ROBERTO@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
17. <i>Victor Alexandr Hadlicko</i>	FUMAS	4583-1702	<i>Vrhadlicko@jundiai.sp.gov.br</i>
18. <i>Tatiana Reis Pimenta</i>	FUMAS		<i>TPIMENTA@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
19.			
20.			
21.			

Lista de Presença da Reunião de Coleta de Dados – 17-10-2014

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ - SP
17.10.2014 | Reunião com a equipe de trabalho | Coleta de dados

Nome	Entidade/Associação/ Outro	Telefone	Email
1. <i>Luzelena de R. Rodrigues</i>	FUMAS	4583-1730	<i>LRodrigues@jundiai.sp.gov.br</i>
2. <i>Roberto Mendes Lacerda</i>	DIFUSA CIVIL	997903929	<i>CORONELCARBONARI@GMAIL.COM</i>
3. <i>Fernando Bahia Menezes</i>	DIFUSA CIVIL	4586-0666	<i>FBAHIA@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
4. <i>Bruno Mendes da Rocha</i>	Difusa Civil	4586-0666	<i>BRUNO.MROCHA@GMAIL.COM</i>
5. <i>Denilson Ricardo Andrade</i>	SMCC	4521-8094	<i>DANDRE@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
6. <i>Tatiana Reis Pimenta</i>	FUMAS	4583-1716	<i>TPIMENTA@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
7. <i>Fernando Bahia Camalho</i>	FUMAS	4583-1729	<i>FCARVALHO@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
8. <i>Tatiana Viana Nunes</i>	FUMAS	4583-1716	<i>tnunes@jundiai.sp.gov.br</i>
9. <i>Wanyde Almeida</i>	FUMAS	4583-1737	<i>Wanyalmeida@jundiai.sp.gov.br</i>
10. <i>Eda Aparecida Nankuni</i>	FUMAS	4583-1736	<i>edankuni@jundiai.sp.gov.br</i>
11. <i>Roberto Mendes Lacerda</i>	FUMAS	4583-1702	<i>ROBERTO@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
12. <i>Juliana Bahiguchi</i>	FUMAS	4583-1738	<i>JHASHIQUCHI@JUNDIAI.SP.GOV.BR</i>
13. <i>PAMELA N. DE SOUZA</i>	FUMAS		
14. <i>CLAUS LEITE PEREIRA</i>	FUMAS	4583-1725	<i>clpereira@jundiai.sp.gov.br</i>
15. <i>Mônica M. Karimadine Valf</i>	DEMOCAMP	(11) 3289-0357	<i>consultoria.democamp@gmail.com</i>
16. <i>BRUNO T FERREIRA</i>	DEMOCAMP	(11) 3289-0357	<i>CONSULTORIA.DEMOCAMP@GMAIL.COM</i>
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			





Lista de Presença da Reunião de Coleta de Dados – 25-02-2015

Nome	Secretaria/Entidade/Associação	Telefone	Email
1. Tatiama Ruís Pimenta	FUMAS	45831746	TPIMENTA@JUNDIAI.SP.GOV.BR
2. PAMELA N. DE SOUZA	FUMAS	45831743	p.souza@jundiai.sp.gov.br
3. Victor Alexandre Hedlicka	FUMAS	45831722	victorah@jundiai.sp.gov.br
4. Ivo de Franceschi	FUMAS	45831729	ifranceschi@jundiai.sp.gov.br
5. FERNANDA SOUZA CARVALHO	FUMAS	4583-1729	F.CARVALHO@JUNDIAI.SP.GOV.BR
6. Lucileia de Kaluma Rodrigues	FUMAS	4583-1732	LRDRODRIGUES@jundiai.sp.gov.br
7. CLÁUS LEITE PAPEIRA	FUMAS	4583.1725	CLPEPEIRA@JUNDIAI.SP.GOV.BR
8. Rosemary Tonitti Brualoni	FUMAS	45831727	rbrualoni@jundiai.sp.gov.br
9. PAULO DE PAESO HEBLING MEIRA	SEMADES	4522-0333	PMEIRA@JUNDIAI.SP.GOV.BR
10. BRUNA TEIXEIRA FERREIRA	DEMOCAMP	(19)3289-0359	CONSULTORA.DEMOCAMP@GMAIL.COM
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			

Lista de Presença da Reunião do Conselho Municipal de Habitação – 25-02-2015

Nome	Secretaria/Entidade/Associação	Telefone	Email
1. FURLEO GONCALVES de Lima	ASS. MORADONS Vila PINA	99887-2236	
2. BASSO M. Kohler Wiegardt	SINTETEL	371500135	cooper@sinritel.org.br
3. Claudine de Souza	ASS. ANJO	941152771	claudine@anjo2020@gmail.com
4. J. J. S. messias	SMNJ	99999.5577	messias@smnj.com.br
5. FERNANDA SOUZA CARVALHO	FUMAS	4583-1729	F.CARVALHO@JUNDIAI.SP.GOV.BR
6. ELI GONCALVES	PROENPI	99915-0427	ELI@SAPARAPOZZA.NET
7. ANSELMO LEITE	Associação ENQ.	99936-2598	ALENGENHAZA@GMAIL.COM
8. Jairo Luis Ribeiro	DRESIPA	59800366	JAIRIBR@DRE.JUNDIAI.COM.BR
9. Alexandre Taveira de Araujo	SIMPIND	45838559	BOINA@JUNDIAI.SP.GOV.BR
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			





Lista de Presença da Reunião do Conselho Municipal de Habitação – 29-07-2015

PLANO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE JUNDIAÍ - SP 29.07.2015 - Reunião do Conselho Municipal de Habitação			
Nome	Secretaria/Entidade/Associação	Telefone	Email
1. WALDEMAR R. FOLKEL	FUMAS	97780.0373	w.folkel@prefeitura.jundiaí.sp.gov.br
2. Fontemio Lopes	NOVO Horizonte	97746292	fontemio@novo-horizonte.com.br
3. BRUNO FERRETI	SINDMA - PMJ	99636.8594	bruno@jundiaí.sp.gov.br
4. Claudemir da Silva	Associação São Mateus S/A	94152.771	claudemir@matheus.com.br
5. Maurício Pappa Santos	CIESP	98261.7610	mduvicio@ciesp.com.br
6. EURICIO G. de Lima	Associação de Moradores	99887.3285	eurico.lima@yahoo.com.br
7. Renata Ferra de Souza	IAB	97878071	renata.arquiteta@gmail.com
8. Cassia M. Kishita Luque	Síntese	971500135	cassia@simtobol.org.br
9. Claudinei José Gardino	AMORIS - FACESP	99593.0802	claudineio.gardino@sp.com.br
10. ADILSON MESSIAS	SinMJ - PMJ	99777.5577	amessias@jundiaí.sp.gov.br
11. EVANDRO LUIZ CARVAL	CRESI	972889470	CARVALHO@GMAIL.COM
12. Ana Lúcia R. Inácio	FUMAS	98144.6919	ainacio@jundiaí.sp.gov.br
13. Silvana F.S. Oliveira	FUMAS	4588.1920	soilva@jundiaí.sp.gov.br
14. PAMELA SOUZA	FUMA	4583.1743	psouza@jundiaí.sp.gov.br
15. BRUNCA FERRETO	DEMOCAMP	(19) 3289.0357	brunca@democamp.com.br
16.			
17.			
18.			
19.			





**Ata da 16ª Reunião da Gestão 2014/2016 do Conselho Municipal de Habitação,
realizada em 04 de fevereiro de 2016 – Reunião Extraordinária**

Aos quatro dias do mês de fevereiro de dois mil e dezesseis, às dezessete horas e trinta minutos em segunda chamada na sede da FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social, nesta cidade de Jundiá, realizou-se a 16ª Reunião do Conselho Municipal de Habitação da gestão 2014/2016. Estiveram presentes os Conselheiros Adilson Messias, Antônio Lopes, Bruno Ferrari Brandão da Silva, Cássia Maria Kohler Turquetto, Claudinei José Galdino, Eurico Gonçalves Lima, Jairo Lucas Ribeiro, José Maria da Silva, Maurício Rappa Santos, Renata Ferraz de Souza, Reinaldo Pacanaro, Tatiana Reis Pimenta e Waldemar Antônio Zorzi Foelkel. Os Conselheiros Eli Gonçalves Ferreira e Paulo de Tarso Hebling Meira justificaram suas ausências. Também participaram da reunião as representantes da empresa DEMACAMP, Arq. Eleusina Freiras, Arq. Monica Wolf, advogada Evangelina de Almeida Pinho, a assessora municipal da FUMAS Arq. Pamela Souza e o diretor de assuntos institucional da FUMAS José Joaquim Rodrigues Filho. O Presidente e Superintendente da FUMAS Waldemar Antônio Zorzi Foelkel deu início à reunião apresentando para deliberação e discussão a seguinte pauta da ordem do dia: 1) Aprovação do calendário das reuniões 2016; 2) Discussão e aprovação do produto final do PLHIS que trata das Estratégias de Ação para atendimento do déficit habitacional e redução da precariedade habitacional no município (produto enviado em 22/12/15); 3) Aprovação do Programa Viver Aqui; 4) Informações gerais; O Presidente do Conselho Municipal de Habitação deu início à reunião colocando em aprovação o calendário das reuniões do CMH enviado previamente por e-mail, tendo sido aprovado por unanimidade; passando em seguida para o item 3 da pauta, explicou em conjunto com a conselheira Tatiana os detalhes sobre o Programa Viver Aqui, que se resume na iniciativa do Poder Público em regulamentar as parcerias com a iniciativa privada e a indicação da demanda para os empreendimentos no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 2, para famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos, conforme minuta do Projeto de Lei anexa a esta Ata e enviada previamente por e-mail para análise dos conselheiros, informou ainda sobre a recente publicação do Decreto de Linha Rápida de Habitação de Interesse Social para aprovação dos empreendimentos vinculados à FUMAS; o conselheiro Claudinei sugeriu que para a indicação da demanda que seja pensada uma alternativa de vincular o SIMIH com o Simulador Habitacional da CAIXA, evitando que os interessados que não possuem condições de aquisição se inscrevam para os empreendimentos, reduzindo assim a frustração posterior aos sorteios. O presidente colocou em votação e o Programa Viver Aqui foi aprovado por unanimidade; passando em seguida a palavra para a Arq.





Eleusina Freitas que apresentou o item 2 da pauta: discussão e aprovação do produto final do PLHIS que trata das Estratégias de Ação para atendimento do déficit habitacional e redução da precariedade habitacional no município, tendo sido o produto enviado em 22/12/15 para leitura e conhecimento de todos os conselheiros do CMH, os conselheiros participaram da apresentação levantando questionamentos que foram explicados pela Arq. Eleusina e pela conselheira Tatiana; o conselheiro Claudinei Galdino questionou sobre a efetividade da demarcação de ZEIS no Plano Diretor Participativo, tendo sido respondido que a responsabilidade da demarcação de ZEIS é do Plano Diretor Participativo e que o PLHIS apenas aponta as áreas passíveis de habitação de interesse social; o conselheiro Jairo questionou se os valores referentes à produção de HIS estão desatualizados, considerando o tempo de avaliação, o que foi respondido pela Arq. Eleusina que foram utilizados os preços levantados e praticados pela FUMAS; o conselheiro Maurício informou que não acredita que haverá uma redução no valor do terreno das áreas bem localizadas demarcadas como ZEIS no Plano Diretor Participativo e que não acredita ser justa essa forma de implantar a política de habitação, penalizando os proprietários, a conselheira Tatiana explicou sobre a mais valia urbana investida nessas áreas que receberam a valorização através do tempo e da infraestrutura implantada pelo Poder Público e que não se trata de justiça ou injustiça mas de garantir que a população de baixa renda permaneça residindo no município; a Dra. Evangelina Pinho fez uma breve explicação sobre a Função Social da Propriedade garantida pela Constituição Federal; O presidente, após a apresentação, os debates e ouvindo os conselheiros, colocou em aprovação o produto final do PLHIS que trata das Estratégias de Ação para atendimento do déficit habitacional e redução da precariedade habitacional no município, tendo havido duas manifestações contrárias, do conselheiro Maurício Rappa, que justificou não concordar com o apresentado pelo PLHIS, uma vez que se refere à demarcação de ZEIS no Plano Diretor Participativo, e que segundo seu entendimento, não terá eficácia, porque não está levando em consideração do valor do terreno, e o conselheiro Reinaldo Pacanaro, que diante das considerações do conselheiro Maurício, manifestou que entende que o PLHIS está alicerçado no Plano Diretor Participativo e dessa forma, considerando os valores das áreas de ZEIS, estas ficarão estagnadas, os proprietários serão injustiçados e que não se sente seguro em aprovar o PLHIS da forma como se encontra; a Arq. Eleusina Freitas explicou que o PLHIS apresenta os Programas discutidos nas oficinas com os conselheiros e está de acordo com o PLANHAB – Plano Nacional de Habitação, com a Lei que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e vai regularizar o município para receber recursos do Governo Federal; Finalizando a discussão com 11 votos favoráveis e 02 votos contrários, o produto final





do PLHIS que trata das Estratégias de Ação para atendimento do déficit habitacional e redução da precariedade habitacional no município foi aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação; passando para o item 4 da pauta Informações gerais; Nada mais havendo a tratar, encerraram-se os trabalhos e eu, Tatiana Reis Pimenta, Secretária do Conselho, lavrei a presente Ata, que é assinada pelos Conselheiros que participaram da reunião do dia 04 de fevereiro de 2016.





Anexo B

Registro fotográfico

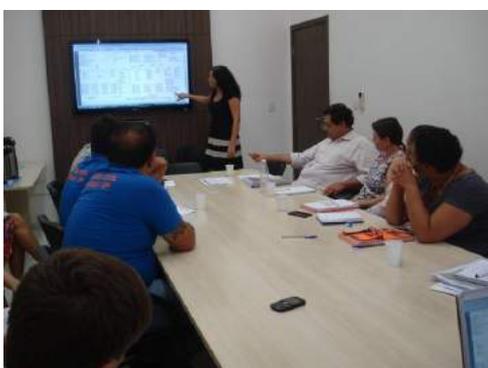




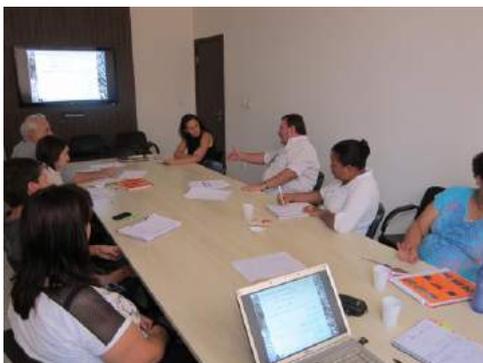
Reunião de Coleta de Dados – 09-10-2014



Reunião de Coleta de Dados – 17-10-2014



Reunião de Coleta de Dados – 25-02-2015





Reunião do Conselho Municipal de Habitação – 25-02-2015



Reunião do Conselho Municipal de Habitação – 29-07-2015





Reunião do Conselho Municipal de Habitação – 04-02-2016





Anexo C

Divulgação na imprensa

Fonte: Site Prefeitura Municipal de Jundiaí
(WWW. <http://www2.jundiai.sp.gov.br>)





Audiência Pública: Divulgação do Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiá

Prefeitura de Jundiá - Notícias - Plano de Habitação de Interesse Social é discutido em audiência

Plano de Habitação de Interesse Social é discutido em audiência

Publicada em 19/06/2015 às 15:44

A **Fundação Municipal de Ação Social (Fumas)** realizou na noite dessa quinta-feira (18), na **Câmara Municipal**, audiência pública para apresentar o diagnóstico do **Plano Local de Habitação e Interesse Social (PLHIS)**.

O superintendente da Fumas, Waldemar Antonio Zorzi Fockel (Cabelo), explicou que o trabalho foi iniciado em 2014, por determinação do prefeito Pedro Bigardi. "O estudo é um retrato da habitação não apenas na atualidade, mas apresenta toda uma questão histórica do Jundiá relacionada ao tema. O Plano é estratégico e também um plano de ação. É uma ferramenta de planejamento com propostas operacionais, que devem ser implementadas a curto, médio e longo prazo", esclareceu.

LEIA TAMBÉM

[Termo visa assegurar 5 mil vagas sociais em cemitério](#)

[Plano Habitação e Interesse Social apresenta diagnóstico](#)

[Habitação social ganha novo olhar com Plano Diretor Participativo](#)



Cabelo falou sobre a importância do estudo para Jundiá

A apresentação foi acompanhada pelo presidente da Câmara Municipal, Marcelo Gastaldo, e pelos vereadores Márcio Pontocostas (Márcio Cabeleirinho), José Adair e Rogério Ricardo da Silva. "Sabemos que temos um déficit significativo na habitação da cidade e a abertura dessa discussão para a população é de extrema importância", destacou Gastaldo.

O superintendente da Caixa Econômica Federal, Henrique Parra Parra, também esteve na Câmara e destacou que o Plano de Habitação e todos os estudos por trás dele são grandes passos para a otimização de programas existentes, como o Minha Casa Minha Vida. "Jundiá é exemplo por estudar para conhecer a sua demanda real e envolver a população nesse processo. Assim é possível planejar a curto e médio prazo."





De acordo com a assessora de Habitação da Fumas, Tatiana Pimenta, o diagnóstico é dividido em duas partes. A primeira é o contexto, com inserção regional e características do município, condições institucionais e normativas, marcos legais e regulatórios e ofertas habitacionais. A segunda parte conta com as necessidades habitacionais da cidade, com déficit e inadequação habitacional, assentamentos precários, demanda demográfica futura e necessidade de terra e localização.

Números

Segundo Tatiana, o estudo constatou que Jundiaí conta com 7.047 domicílios em assentamentos precários (vilas, palafitas, favelas, comunidades, invasão, áreas pobres, loteamento irregular de moradores de baixa renda, cortiços e conjuntos habitacionais degradados). E essas moradias são em bairros como Jardim São Camilo, Vila Ana, Jardim Novo Horizonte, Jardim Vitória (Balsan), Jardim Sales, Fazenda Grande, Santa Gertrudes e outros.

Ela esclareceu que desde a fundação da Fumas, na década de 1980, foram produzidas mais de 12 mil unidades habitacionais e regularizadas 625.

Tatiana mostrou também que por meio dos quase 40 mil cadastrados no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMIH) foi possível constatar que a renda da maioria dessas pessoas é de até R\$ 1.600. Além disso, o grande número de inscritos tem idades entre 18 e 29 anos.

No entanto, ela esclareceu que a estimativa do déficit habitacional da cidade está em 12.627 domicílios, de acordo com uma pesquisa elaborada pela Demacamp em 2015, cruzando dados do Censo do IBGE de 2000 e 2010, com informações da Fundação João Pinheiro. "O déficit dentro de assentamentos precários é 3.837 domicílios e o déficit fora dos assentamentos 8.790 domicílios."

O diagnóstico mostrou que Aglomeração Urbana de Jundiaí tem o maior PIB per capita da Macrometrópole Paulista, de R\$ 57.163,29. A Região Metropolitana de Campinas, por exemplo, tem o PIB de R\$ 38.207,89. No entanto, também foi constatado durante o estudo que a região é rica, porém, desigual. "Por onde a Fumas trabalha conseguimos ver claramente a diferença. 58% do PIB per capita está nas mãos dos 20% mais ricos."

Diretrizes

Para a última etapa do Plano de Habitação serão definidas as diretrizes e objetivos; custos de atendimento; programas e ações; metas de atendimento; formulação de indicadores; mecanismos de monitoramento e avaliação; articulação com outros programas e ações.

O produto final do Plano serão estratégias de ação, com definição de prioridades a curto, médio e longo prazo; programas de ação; investimentos com metas vinculadas ao planejamento orçamentário; e controle social dos recursos e ações (fundo e conselho de habitação).

Também esteve na audiência a arquiteta da Demacamp, Mônica Volpi. Ela lembrou que o PLHIS tem um horizonte de dez anos.





“Bate Papo com a FUMAS”

Prefeitura de Jundiaí - Notícias - Fumas encerra ciclo de bate-papo com as comunidades

Fumas encerra ciclo de bate-papo com as comunidades

Publicada em 29/07/2015 às 15:42

A noite de segunda-feira (27) foi de conversa e troca de conhecimentos durante o evento “Bate-Papo Com a Fumas”, realizado no Centro Comunitário Dom de Maria, do Jardim Tamolo. A reunião encerrou o ciclo de nove encontros, promovidos pela Fundação, que reuniram mais de 500 pessoas em bairros como Vila Ana, Jardim Fepasa, Parque Centenário, Jardim Novo Horizonte, Jardim São Camilo, Jardim Santa Gertrudes, Jardim Sorocabana e Vila Rui Barbosa.

Comandados pelo superintendente da Fundação, Waldemar Foalcal, o Cabelo, e pela assessora de Habitação, Tatiana Reis Pimenta, as reuniões contaram com informações sobre o Plano Local de Habitação e Interesse Social (PLHIS), Plano Diretor, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e regularização fundiária. Ao final de cada apresentação, os moradores puderam realizar questionamentos.

“A proposta de levar essas informações aos bairros faz parte do Plano Diretor Participativo, elaborado pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente. Dentro dele está o Plano de Habitação, da Fumas. É importante que a população conheça essas temas e possa opinar”, esclareceu Cabelo.

LEIA TAMBÉM

[Fumas e Defensoria visitam núcleo de submoradia](#)

[Fumas discute Plano de Habitação com Conselho do Idoso](#)



Conversa com a comunidade foi realizada nesta segunda, no Tamolo.

O superintendente destacou que a atual administração tem realizado um intenso e amplo trabalho relacionado à habitação. Ele lembrou que estão em construção 1.088 unidades habitacionais no Jardim Novo Horizonte; 400 no Jardim São Camilo; e outras 108 na Vila Ana. “Estamos avançando. A ideia é reduzir nosso déficit habitacional.”

A assessora da Fumas, Tatiana Pimenta, mostrou à população informações importantes, como a falta de Zonas





Especiais de Interesse Social, as ZEIS, na cidade. De acordo com ela, diversas áreas serão indicadas pela Fundação no Plano Diretor Participativo. "Hoje, infelizmente, Jundiaí não conta com essas áreas demarcadas. Estamos trabalhando para mudar essa realidade e aproveitar vazios urbanos, principalmente em áreas mais centrais, com infraestrutura consolidada."

Tatiana mostrou também que Jundiaí conta hoje com 7 mil famílias vivendo nos chamados "assentamentos precários" e essas moradias estão em bairros como Tamolo/Balsan, Jardim Novo Horizonte, Vila Ana e Jardim São Camilo. Atualmente, segundo ela, o déficit habitacional do município é de 12.627 domicílios, o que daria 1,5 milhão de metros quadrados de terreno e um investimento de mais de R\$ 1,3 bilhões.

Participação

As informações levadas pela Fundação foram bem recebidas pelos cidadãos que estiveram no encontro. "São detalhes interessantes, que nem sempre chegam até nós. É um novo passo para estreitar a relação entre a comunidade e a Fumas", comentou Fabiana Tavares, moradora da Agapeama.

Assim como ela, Maria Teresa Vieira de Souza, moradora do Balsan, destacou que a reunião foi esclarecedora. "Foi ótimo participar. Pudemos tirar várias dúvidas e conhecer o que está sendo feito na questão da habitação."

Quem também marcou presença foi o vereador Márcio Pentecostes, o Márcio Cabelineiro, que apoiou a iniciativa da Fumas. "É uma discussão enriquecedora. A questão das ZEIS, principalmente, é de interesse de toda a população de baixa renda."

Luana Dias

Foto: Dorival Pinheiro Filho





Reuniões de Divulgação do Diagnóstico do PLHIS

Plano Habitação e Interesse Social apresenta diagnóstico

Publicada em 19/06/2015 às 11:19

A **Fundação Municipal de Ação Social (Fumas)** está trabalhando na elaboração do **Plano Local de Habitação e Interesse Social (PLHIS)** e o processo avança a cada dia. Após desenvolver a metodologia de trabalho e capacitar os atores envolvidos, está em fase de apresentação para entidades, conselhos e população o diagnóstico habitacional.

O estudo é um retrato da habitação no município não apenas na atualidade, mas apresenta toda uma questão histórica de Jundiaí relacionada ao tema. "O plano é estratégico, de longo prazo, e também um plano de ação. É uma ferramenta de planejamento com propostas operacionais, que devem ser implementadas a curto, médio e longo prazo", explica a assessora de habitação da Fumas, Tatiana Reis Pimenta.

LEIA TAMBÉM

[Termo visa assegurar 5 mil vagas sociais em cemitério](#)

[Habitação social ganha novo olhar com Plano Diretor Participativo](#)

De acordo com o superintendente Waldemar Antonio Zorzi Fockel (Cabelo), o trabalho foi iniciado em 2014 e faz parte do processo conduzido pelo prefeito Pedro Bigardi, que também envolve 1,6 mil unidades em andamento na **Vila Ana**, no **Jardim São Camilo** e no **Novo Horizonte**, e milhares de outras que terão áreas urbanizadas a partir da infraestrutura criada pela transferência dessas famílias, além da entrega da matrícula individualizada em diversos conjuntos já urbanizados, como na **Vila Maringa** e na **Novo Esperança**. "Esse acúmulo de ações e estudos também vai colaborar com o novo **Plano Diretor Participativo**."

Para a fase de capacitação, foram realizadas oficinas com o professor doutor Gabriel Blanco, que falou sobre regularização fundiária. A professora doutora em urbanismo, Rosana Donaldí, também colaborou, com a palestra sobre **Política Municipal de Habitação**.

De acordo com Tatiana, o diagnóstico após os estudos é dividido em duas partes. A primeira é o contexto, com inserção regional e características do município, condições institucionais e normativas, marcos legais e regulatórios e ofertas habitacionais. A segunda parte conta com as necessidades habitacionais da cidade, com déficit e inadequação habitacional, assentamentos precários, demanda demográfica futura e necessidade de terra e localização.

Por meio do diagnóstico, segundo Tatiana, foi possível descobrir que a **Aglomeración Urbana de Jundiaí** tem o maior PIB per capita da **Macrometrópole Paulista**, de R\$ 57.163,29. A Região Metropolitana de Campinas, por exemplo, tem o PIB de R\$ 38.207,89. No entanto, também foi constatado durante o estudo que a região é rica, porém, desigual. "Por onde a Fumas trabalha conseguimos ver claramente a diferença. 58% do PIB per capita está nas mãos dos 20% mais ricos."

O déficit habitacional da cidade, de acordo com levantamento elaborado pela Demacamp, é de 12.627 domicílios. O déficit dentro de assentamentos precários é 3.837 domicílios e o déficit fora dos assentamentos 8.790 domicílios.

Para a última etapa do Plano Municipal de Habitação, serão definidas as diretrizes e objetivos; custos de atendimento; programas e ações; metas de atendimento; formulação de indicadores; mecanismos de monitoramento e avaliação; articulação com outros programas e ações.

O produto final do Plano serão estratégias de ação, com definição de prioridades a curto, médio e longo prazo; programas de ação; investimentos com metas vinculadas ao planejamento orçamentário; e controle social dos recursos e ações (fundo e conselho de habitação).



Reunião da FUMAS com representantes da Aglomeração Urbana de Jundiaí

Aglomeração Urbana conhece Plano de Habitação de Jundiaí

Publicada em 10/06/2015 às 16:44

O superintendente da **Fundação Municipal de Ação Social (Fumas)**, Waldemar Foelkel, recebeu, nesta quarta-feira (10), representantes das cidades da Aglomeração Urbana de Jundiaí (AUJ) ligados à questão da habitação social.

O encontro teve como objetivo apresentar o **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)** e a **Política Municipal de Habitação**, aplicada pela fundação na cidade. "Essa é uma troca de experiência e aprendizado fundamental entre os municípios. Mostra o empenho de todos na mobilização para achar uma solução na habitação popular", comenta Foelkel.

LEIA TAMBÉM

[Obras em escolas vão gerar mais de 700 novas vagas](#)

[Fórum aproxima moradores da urbanização do Novo Horizonte](#)



Municípios trocam experiência sobre habitação social

A assessora de habitação, Tatiana Reis Pimenta, destacou que, com o Plano, é possível saber onde há necessidade de implantação de habitação de interesse social, onde estão as famílias, nortear parcerias com a iniciativa privada e diagnosticar a realidade do município.

"O resultado desse estudo possibilita o planejamento de ações no campo da habitação, articulação de políticas públicas e sociais, além do planejamento territorial urbano e modificações em legislações", explica.

Tatiana também explicou aos convidados a função do **Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHI)**, utilizado para realizar o cadastro ou atualização cadastral dos municípios interessados em participar dos empreendimentos habitacionais realizados pela Prefeitura de Jundiaí. Atualmente, mais de

39 mil pessoas estão cadastradas no sistema.

"Com o cadastro temos indicadores e dados para definirmos uma estratégia de construção das habitações na cidade. Dessa forma, teremos uma transformação social", completa a assessora.

Estiveram presentes na reunião o secretário de Obras de Várzea Paulista, Josué Santana; o representante do Conselho Municipal de Habitação de Jundiaí, Vitor José Tales; o diretor da Secretaria de Obras de Cabreúva, Nilton Andrade; a coordenadora da Fundação de Habitação (FUMHAB) de Louveira, Adriana Corrêa; e o diretor de Habitação Social do Campo Limpo, Murilo Martins Dias.



AGLOMERAÇÃO URBANA

Relato feito pela equipe da FUMAS

Data da reunião: 10 de junho de 2015

Local: **FUMAS**

Participantes:

Município de Jundiá – FUMAS – Waldemar Foelkel e Tatiana Reis Pimenta

Município de Louveira – FUMHAB – Coordenadora Adriana Corrêa

Município de Várzea Paulista – SMO – Secretário Josué Vieira Santana

Município de Cabreúva – SMO – Diretor Nilton Andrade

Município de Campo Limpo Paulista – SMO – Diretor Murilo Martins Dias

Conselho Municipal de Habitação de Jundiá - Vitor José Teles

A reunião se iniciou com a apresentação pela FUMAS do diagnóstico da precariedade habitacional levantado pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS de Jundiá.

Na seguida o diretor de **Cabreúva** Sr. Nilton Andrade relatou que o primeiro Plano Diretor de Cabreúva se deu na década de 70 com lotes de 250 metros quadrados anterior à Lei Federal 6.766/79, sendo o Plano atual sendo revisto desde agosto de 2014, atuando com 3 diretrizes principais: participação social, fiscalização e água. Atualmente se encontra na fase de produção dos Anexos e a versão revisada antes da 2ª Audiência Pública, prevista para breve, deverá merecer nas próximas semanas reunião com a Promotoria de Justiça de Cabreúva, e, talvez, conjuntamente com as dos Municípios participantes do Consórcio do rio Pirai (Salto, Indaiatuba e Itu) e ainda da Agência Regional da Cetesb em Jundiá.

O município não possui PLHIS, conta com um déficit habitacional de 1.200 u.h. e a produção habitacional no momento está em fase de aprovação na Grapohab (Condomínio Vida Nova, na rua Piqui) de 212 casas sobrepostas construídas com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida – faixa 1 – FAR, com 48 metros quadrados.

O Secretário de Obras de **Várzea Paulista** iniciou sua apresentação com a afirmação de que o município se trata de um dos melhores negócios de Jundiá, formado por jundienses que não conseguiram adquirir imóvel na cidade, o que resultou em uma série de ônus até hoje difícil de solucionar, estando atualmente na 3ª geração pós-jundienses. O Parcelamento do Solo e o Código de Obras é de 2006.





Várzea Paulista não possui PLHIS. O Plano de micro e macro drenagem do município é bom porém não foi seguido considerando que a gestão anterior aprovou 09 loteamentos residenciais sem considerar a escassez de água.

A gestão atual do município está incentivando a implantação de indústrias para gerar a economia do município.

Várzea Paulista não possui acesso às Rodovias o que dificulta o seu crescimento econômico e prejudica a mobilidade urbana, não possui propriedade públicas, o que dificulta a implantação de equipamentos públicos de saúde por exemplo e também conjuntos habitacionais de interesse social.

Atualmente conta com 960 u.h. em estudo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Faixa 1 – Entidades e 760 u.h. em estudo pela iniciativa privada também Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV.

O déficit habitacional de 2011 é de 4.500 domicílios e a previsão em 2015 é de 7.000 domicílios.

Relatou ainda que houve um crescimento populacional no município à procura de imóveis para locação utilizando o benefício do auxílio-aluguel pago pela FUMAS – Fundação Municipal de Ação Social, e que no assentamento precário Ciriema há uma estimativa de aproximadamente 80 famílias que migraram do município de Jundiaí por intermédio do auxílio-aluguel.

Possui a Vila Real, um assentamento precário de baixa renda em imóvel público em fase de Urbanização e Regularização Fundiária.

A obra do prolongamento da Avenida União dos Ferroviários (Jundiaí) até a Avenida Ipiranga (Várzea Paulista), se executada, trará um grande benefício para a população do município.

A estação de tratamento de esgoto no Jardim Tamoio trata atualmente 97% do esgoto do município.

Campo Limpo Paulista se identificou com a mesma realidade do município de Várzea Paulista, no entanto sem dívidas, sendo o hospital público a única dívida do município, possui um território maior e densidade menor.

Emancipada de Jundiaí há 50 anos, possui como herança seus loteamentos mais antigos com as áreas públicas sem registro.

O Plano Diretor atual está bloqueado pelo Ministério Público, prejudicando a aprovação de qualquer empreendimento no município, o que dificulta a gestão.

Semelhante a Jundiaí, **Louveiratem** a gestão da habitação por meio da FUMHAB, Fundação Pública mantida pela Prefeitura de Louveira, por contar com a maior renda per capita do Aglomerado Urbano, muito relacionada ao Pólo Logístico instalado no





município, possui recursos próprios oriundos dos cofres municipais para implantar Habitação de Interesse Social e está viabilizando a construção de 191 unidades habitacionais em área pública.

Conta com o PLHIS recém elaborado e encontra-se em fase de cadastro de interessados por moradia, com 3.500 famílias cadastradas na faixa de renda de 0 (zero) a 10 (dez) salários mínimos.

Concluindo, o encontro teve como objetivo a troca de experiência e aprendizado fundamental entre os municípios e mostrou o empenho de todos na mobilização para achar uma solução na habitação popular.





Reunião da FUMAS no Conselho Municipal de Idoso

Fumas discute Plano de Habitação com Conselho do Idoso

Publicada em 15/07/2015 às 15:42

A Fundação Municipal de Ação Social (Fumas) realizou na quarta-feira (9) uma reunião com o Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa Idosa (Comdipi) e diversas entidades ligadas à terceira idade. O tema foi moradia para idoso para o Plano Local de Habitação e Interesse Social (PLHIS).

LEIA TAMBÉM

[Fumas terá espaço na Feisoad](#)

[Prefeitura amplia regularização com Vila Palma](#)



Encontro discutiu Plano de Habitação

Além de apontar demandas pertinentes, os participantes mostraram a situação dos idosos em Jundiá e falaram da necessidade de moradia e de ações voltadas a esse público. "Esse encontro tem como foco ouvir essas pessoas e trabalhar em uma política habitacional para o idoso", explicou o superintendente da Fumas, Waldemar Fookal.

De acordo com ele, atualmente, Jundiá conta com duas vilas destinadas a idosos. Uma delas é no Fazenda Grande e a outra é a Vila Dignidade.

Além de Waldemar, também participaram do encontro a assessora de Habitação da Fumas, Tatiana Reis Pimenta; a diretora de Ação Social, Lucelena Rodrigues; o presidente do Conselho do Idoso, Milton Cazavara; Jayr Malinverni, da Cidade Vicentina; Orinda Aparecida Silva, do Calmi; Edna Aparecida da Silva Pianca, do Centro de Referência do Idoso de Jundiá (Crijú); José Joaquim Rodrigues Filho, do Comdipi.





CONSELHO MUNICIPAL DO IDOSO

Relato feito pela equipe da FUMAS

Data: 08 de julho de 2015

Local: FUMAS

Participantes:

Waldemar Foelkel – superintendente da FUMAS

Tatiana Pimenta – assessora de habitação da FUMAS

Lucelena de Fátima Rodrigues – diretora de ação social da FUMAS

Milton Cazavara - Presidente do Conselho do Idoso

Jayr Malinverni - Cidade Vicentina

Orlinda Ap. Silva - CELMI

Edna Ap. da Silva Pianca - CRIJU

José Joaquim Rodrigues Filho - Conselheiro do COMPIDI

A comissão trouxe as diretrizes e conceitos para moradia para idoso e suas necessidades, relataram a situação dos idosos em Jundiaí, a falta de moradia e de ações voltadas para os idosos, explicaram sobre Condomínio, República, Casa dia (antiga Creche), ILPI - Instituto de Longa Permanência para Idosos (antigo Asilo), Centro de Convivência, Centro de Referência, Hospital de Retaguarda, Hospital Geriátrico.

Solicitaram ainda o aumento de 3% para 15% das moradias destinadas para idosos nos Conjuntos Habitacionais de Interesse Social.

O objetivo principal da reunião é criar uma Política Habitacional para Idoso.

Atualmente o município conta com 2 vilas para Idosos, sendo Fazenda Grande e Vila Dignidade.





Reunião da FUMAS na Associação dos Engenheiros de Jundiaí

Fumas apresenta Plano de Habitação a engenheiros de Jundiaí

Publicada em 24/02/2015 às 13:45

A Fundação Municipal de Ação Social (Fumas) apresentou o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e a Política Municipal de Habitação aos profissionais da Associação dos Engenheiros de Jundiaí (A.E.J.), nessa segunda-feira (23). A apresentação foi feita por Tatiana Reis Pimenta, assessora da Fumas.

A questão da habitação social tem sido tema de discussão cada vez mais presente em associações. O convite para Tatiana foi feito pelo presidente do Conselho de Habitação, engenheiro civil Anselmo Leite.

LEIA TAMBÉM

[Prefeitura em Ação: Prefeito vai ao Votorantim](#)
[Prefeito percorre a cidade com o Prefeitura em Ação](#)



Plano de Habitação é apresentado na associação

O objetivo da palestra foi adquirir conhecimento com a Fumas. "É importante trazermos alguém com a expertise em urbanismo e habitação social para discutir o tema. Além disso, todas as entidades ligadas à engenharia estão respondendo um questionário da Domacamp (empresa contratada para a elaboração do PLHIS). Assim, precisamos de clareza sobre o assunto", pontua o presidente.

A assessora destaca que com o plano é possível saber onde há necessidade de implantação de habitação de interesse social, onde estão as famílias, nortear parcerias com a iniciativa privada e diagnosticar a realidade do município. "Esse estudo possibilita a organização de ações no campo da habitação, articulação de políticas públicas e sociais, além do planejamento territorial urbano e modificações em legislações", explica Tatiana.





Reunião da FUMAS na Associação Das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário de Jundiaí e Região - PROEMPI

PROEMPI

Relato feito pela equipe da FUMAS

Data: 08 de julho de 2015

Local: FUMAS

Participantes:

Waldemar Foelkel – superintendente da FUMAS

Tatiana Pimenta – assessora de habitação da FUMAS

Ricardo Benassi

Rafael Benassi

Eli Gonçalves

A reunião teve como objetivo a apresentação pela FUMAS do diagnóstico da precariedade habitacional levantado pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS de Jundiaí.

Na oportunidade foram discutidas as demarcações de Zona Especiais de Interesse Social – ZEIS em vazios urbanos em regiões dotadas de infraestrutura no município, a aplicação do Fator de Interesse Social (FIS), a porcentagem a ser destinada mediante doação para a FUMAS no caso de parcerias com a iniciativa privada nos loteamentos de interesse social.

A PROEMPI sugeriu no caso da aplicação do Fator de Interesse Social, que se considere um raio de atendimento da outorga, objetivando viabilizar os empreendimentos, de acordo com a área do terreno.

Sugeriram ainda a possibilidade de junção de 2 ou mais empreendimentos para atendimento do Fator de Interesse Social.





Anexo D

Apresentações





Reunião do Conselho Municipal de Habitação – 25-02-2015

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

JUNDIAÍ-SP
DIAGNÓSTICO HABITACIONAL - PRODUTO 3.1
Fevereiro de 2015

ETAPAS DE ELABORAÇÃO DO PLHIS

- Proposta Metodológica
Concluída em setembro de 2014
- Capacitação
Concluída em outubro de 2014
- Diagnóstico do Setor Habitacional
 - Relatório Parcial de Levantamento de Dados
Entregue em dezembro de 2014 - sendo finalizado
 - Relatório Parcial de Levantamento de Dados
 - Relatório Parcial de Levantamento de Dados
- Estratégias de Ação
Fornecimento das diretrizes, listas de atuação e programas

OFERTA HABITACIONAL E PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

Agente Promotor	NP Unidades Produzidas	% de produção
Setor Privado	2.201*	20%
Cooperativas Associações	3.205	29%
FUMAS	1.701**	16%
CIDHU	4.198	38%
TOTAL	11.305	100%

* Desde total, 677 unidades foram destinadas para o atendimento de demanda de FUMAS, porém somente 649 unidades foram ou serão (aquelas que ainda estão sendo produzidas) efetivamente destinadas ao atendimento desta demanda.

** Além das unidades já produzidas pela FUMAS, está em andamento a produção de mais 1.506 UHs.

Fonte: Fumas, 2015.

OFERTA HABITACIONAL E PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

O Governo do Estado foi o principal agente produtor de habitação para atendimento da população de baixa renda nos últimos anos, principalmente após a criação do Programa MCMV, em 2009.

Mudança na dinâmica de produção habitacional após criação do Programa MCMV, com maior participação de outros agentes:

Agente Promotor	% de produção por 2006	% de produção pelo MCMV
Setor Privado	55	20%
Cooperativas e Associações	30	19%
FUMAS	61	64%
CIDHU	1,7	-

MARCOS LEGAIS E REGULATÓRIOS

- Legislação federal
- Legislação estadual
- Legislação municipal

É necessário considerar os marcos jurídicos que atualmente dispõem sobre o uso, a ocupação e o planejamento do território local, tendo como objetivo verificar se a legislação, sobretudo a urbanística, tem sido adequada tanto para garantir o acesso à moradia pela população menos favorecida, quanto para favorecer e promover a regularização e urbanização dos assentamentos precários existentes no município.

CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS

Contexto Nacional da Política Habitacional

A nova Política Nacional de Habitação - PNH, implementada a partir de 2004 pelo Governo Federal, aumentou expressivamente o aporte de recursos para o setor, com a criação e adequação de programas e ações (como o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC e o Minha Casa, Minha Vida), dessa forma demandando que estados e municípios desenvolvessem uma estrutura administrativa e eficiente e eficaz para a operacionalização dessa política.

Evolução dos Investimentos Federais em Habitação 2003 - 2006

Fonte: Ministério do Planejamento, Secretaria de Políticas Econômicas, 2007





PLANO NACIONAL DE HABITAÇÃO

Estratégias para o Poder Público Municipal:

- órgãos com atribuição específica de formular, implementar, gerir e executar as políticas habitacionais;
- articulação com outras políticas setoriais e demais esferas de governo;
- bom funcionamento dos conselhos e fundos locais, alimentando-os com recursos permanentes e onerosos;
- ingresso e habilitação de novos agentes promotores (cooperativas e associações locais);
- credenciamento de entidades de assistência técnica;
- promover a urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários;
- elaborar projetos e promover a construção de moradias, atendendo prioritariamente a população de menor renda.

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- FUMAS: gestor da política habitacional
- Conselho Municipal de Habitação
- Fundo Municipal de Habitação

Organograma da Fundação Municipal de Assistência Social - FUMAS

Fonte: Plano Municipal de Habitação de Jundiaí, 2014.

NECESSIDADES HABITACIONAIS

Etapas a serem alcançadas:

1. Precisão da demanda habitacional
2. Deficit habitacional, qualitativo e demanda futura
3. Atendimento e custos

Diagrama das Necessidades Habitacionais:

Diagrama de fluxo: Deficit Habitacional (qualitativo) -> Necessidades Habitacionais -> Atendimento Precário, Regularizado e Popular. Inputs: Demanda Futura, Investigação (qualitativa). Output: Serviço de base para definição de Custos e Métodos.

FORTE NACIONAL DE INFORMAÇÃO – CEM/Cebrap

1999 - Agendamento Urbano de Jundiaí: estudo orientado ao H. Anypetito e estudos de priorização habitacional

FORTE NACIONAL DE INFORMAÇÃO – CEM/Cebrap

Mapa 4. Índice de Qualidade Habitacional (IQH) - Jundiaí, 2004

Área	População	Área Habitacional	Índice de Qualidade Habitacional (IQH)						
Área Habitacional	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

Mapa 5. Estimativa de custo de construção de moradia - Jundiaí, 2004

Área	População	Área Habitacional	Índice de Qualidade Habitacional (IQH)						
Área Habitacional	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

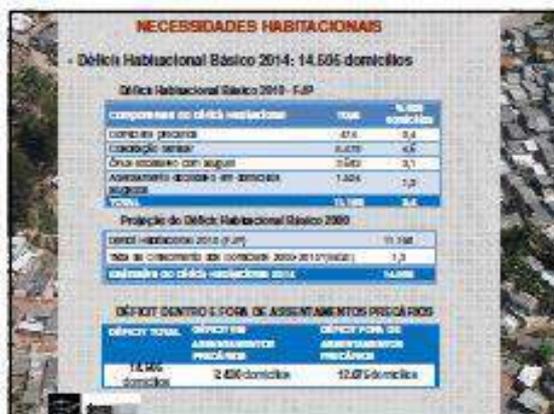
Mapa 6. Avaliação de vulnerabilidade e identificação de áreas prioritárias para intervenção - Jundiaí, 2004

Área	População	Área Habitacional	Índice de Qualidade Habitacional (IQH)						
Área Habitacional	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS DE JUNDIAÍ

• domicílios em Assentamentos Precários: 1.000 domicílios
• déficit habitacional nos Assentamentos Precários: 2.436 domicílios

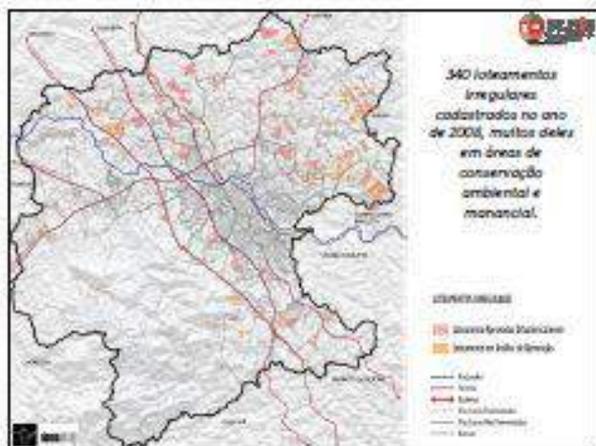






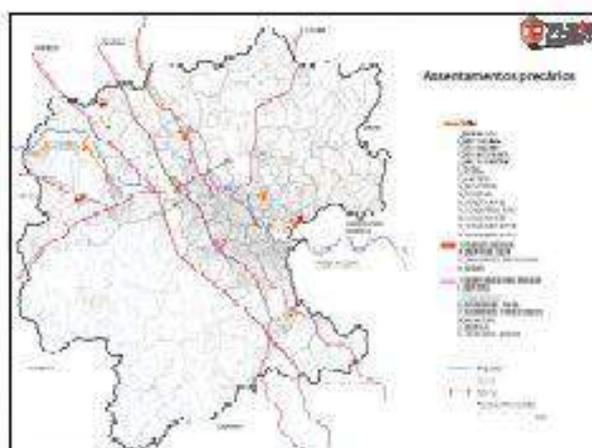
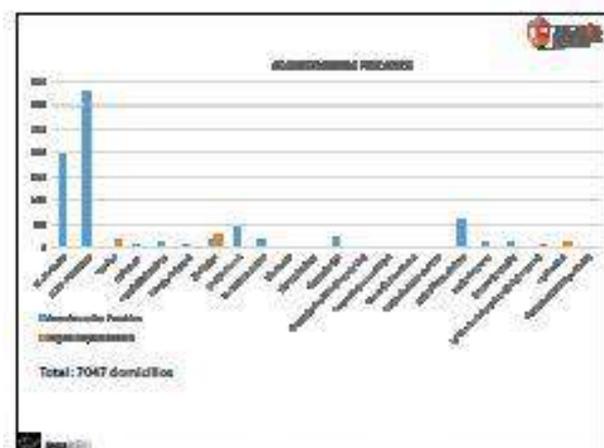


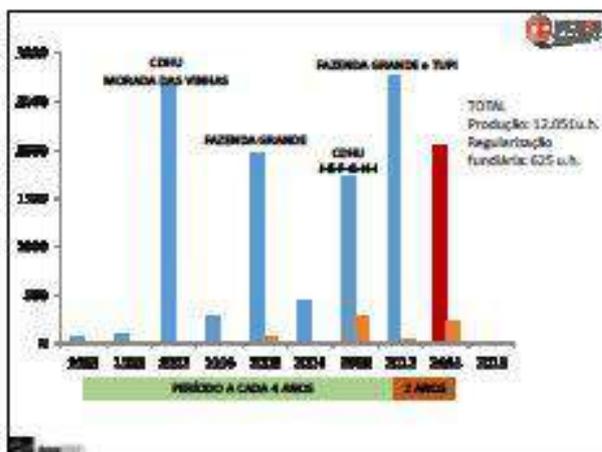
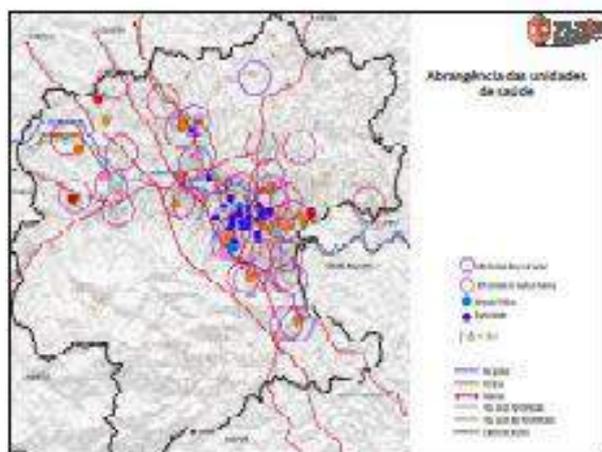
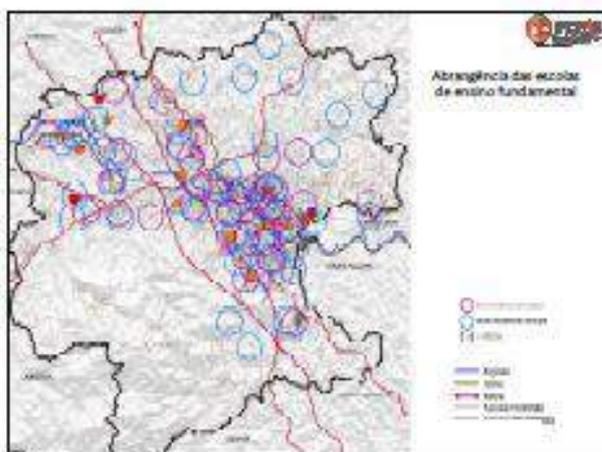
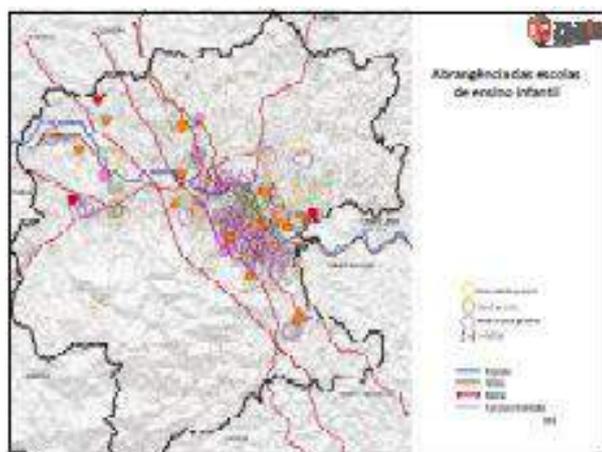
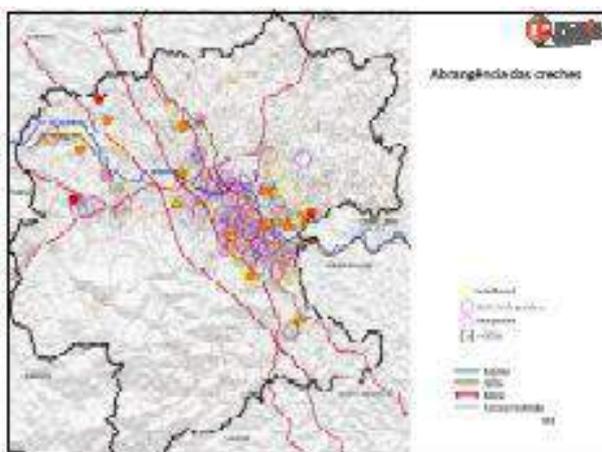
Audiência Pública: Diagnóstico do Setor Habitacional de Jundiaí – 18-06-2015



Definição de Assentamento Precário, pelas normas do manual do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) :

- Favelas e seus semelhantes (vilas, palafitas, 'invasão', 'comunidade', 'baixada', áreas pobres);
- Loteamento irregular de moradores de baixa renda;
- Cortiços;
- Conjunto habitacional degradado.





Quadro 5.3 Evolução do Valor do Anexo Aluguel

ANO	2010	2011	2012	2013	2014	2015
VALOR	405,80	410,00	400,00	400,00	400,00	400,00

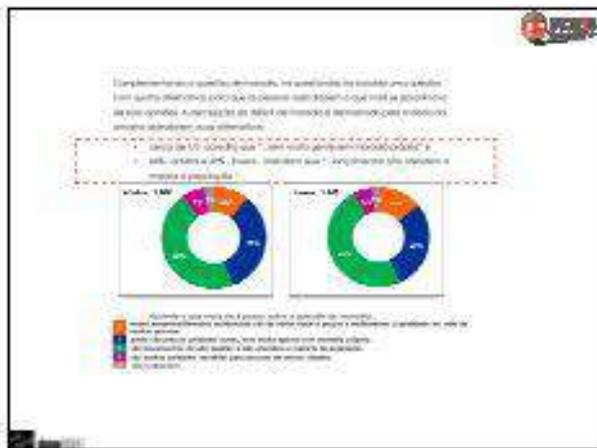
Fonte: FUMAS e Divisão de Recursos Fundados - PAU, 2015

Quadro 5.4 Tabela Resumo do Anexo Aluguel

ÁREA DE ABRANGÊNCIA	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
ÁREA DE ABRANGÊNCIA	u.b.	u.b.	u.b.	u.b.	u.b.	u.b.
Belém Piratini	0	17	23	2	2	40
Belém	1	0	1	0	0	2
Floresta Grande	0	0	0	1	1	2
Hospital Politécnico	8	13	15	2	2	39
Jardim Peçaca	0	0	3	0	0	3
Jardim Santa Gertrudes	0	0	2	0	0	2
Jardim São Casiano	4	40	33	16	16	84
Jardim Tanolô	0	14	40	16	16	72
Jardim Tanolô	0	0	1	0	0	1
Jardim Santa Gertrudes	0	0	0	1	1	2
Piedade Cordeiro	1	0	7	2	2	12
Ribeirão	0	0	0	1	1	2
Vila Nova Jundiaí	0	0	1	0	1	2
TOTAL	15	118	132	48	48	348

Fonte: FUMAS e Divisão de Recursos Fundados - PAU, 2015







1. O PLHIS e o SISTEMA NACIONAL de HABITAÇÃO de INTERESSE SOCIAL

CONTEXTO

- A partir de 2003, implantação da Nova Política Nacional de Habitação
- Ampliação das fontes de recursos e subsídios para habitação
- Reformulação e criação de novos programas habitacionais
- Priorização do atendimento às famílias de baixa renda
- Planejamento enquanto política de estado (Plano Nacional de Habitação e PLHIS)
- Criação do Sistema Nacional de Habitação
- Adesão de Prefeituras e Governos de Estado ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS

ADESÃO AO SNHIS – EXIGÊNCIAS: (Lei Federal 11.124/05)

- Termo de Adesão ao SNHIS
- Constituição do Fundo de Habitação de Interesse Social (até 31 de dezembro de 2005)
- Constituição de Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social (até 31 de dezembro de 2005)
- Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social

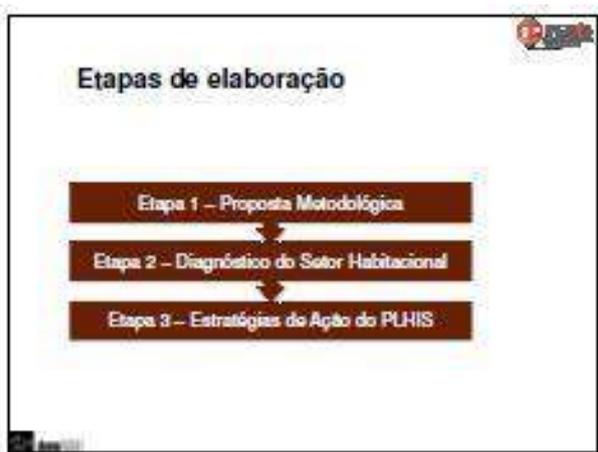
2. O PLHIS e o Quadro Atual da Habitação No Brasil

- Habitação social na periferia e grande estoque de terra vazia em áreas centrais (segregação social e territorial)
- Alto custo dos terrenos urbanizados
- Grande contingente de famílias morando em favelas e loteamentos clandestinos
- Recursos insuficientes para o equacionamento do déficit
- Investimentos sem visão de conjunto e sem planejamento a longo prazo

O que é o PLHIS

Um plano estratégico de longo prazo e simultaneamente um plano de ação, ou seja, uma ferramenta de planejamento com propostas que são operacionais e que devem ser implementadas a curto, médio e longo prazo.





Proposta Metodológica

- Organização e coordenação dos trabalhos
- Atribuições e responsabilidades da equipe de trabalho e de consultoria
- Definição e detalhamento do conteúdo do PLHIS
- Estratégia de comunicação, mobilização e participação da população
- Cronograma de atividades e procedimentos para a execução das etapas de trabalho

DIAGNÓSTICO

Parte I: Contexto

Inspeção visual e caracterização do município	Condições estruturais e normativas	Marco legal e regulatório	Perfil Urbanístico
---	------------------------------------	---------------------------	--------------------

Parte II: Necessidades Habitacionais

Dados e participação setorial	Acabamentos pendentes	Demanda demográfica futura	Necessidade de terra e localização
-------------------------------	-----------------------	----------------------------	------------------------------------

Estratégias de ação

- Direitos e objetivos
- Custos de atendimento
- Programas e ações
- Priorização de programas e ações
- Metas de Atendimento
- Formulação de indicadores
- Mecanismos de monitoramento e avaliação
- Articulação com outros programas e ações

PRODUTO FINAL DO PLANO

Estratégias de Ação

- Definição de prioridades (curto, médio, longo prazo)
- Programas de ação
- Investimentos com metas vinculadas ao planejamento orçamentário
- Controle social dos recursos e ações (fundo e conselho)

CAPACITAÇÃO DOS TÉCNICOS

Prof. Dr. Gabriel Moreira - Técnico Regulatório Jundiá

Enf.ª, Zia, UFRJ, Aciana Jundiá - Técnico Política Municipal de Habitação





O CONTEXTO REGIONAL
A PROBLEMÁTICA HABITACIONAL DE JUNDIAÍ
NO CONTEXTO DA MACROMETROPOLE:

Comparando

RM São Paulo
RM Campinas
AU Jundiaí
RM Baixada Santista
RM Vale do Paraíba e Litoral

Fonte : CEM/CEBRAP 2014



Tabela 1.3 - PIB e PIB per capita da Macrometropole Paulista - 2012

Unidade Regional	PIB - 2012 (em reais)	PIB/ha (R\$)	PIB/cap (R\$)	PIB/cap (US\$)	PIB per família (R\$)
RM São Paulo	708.400.000.000	47,40	19,40	7,76	30.470,00
RM Baixada Santista	80.678.000.000	5,18	6,38	2,58	10.404,68
RM Campinas	128.022.180.000	8,40	7,8	3,02	14.207,88
RM Vale do Paraíba e Litoral Norte	818.64.000.000	5,97	6,66	2,69	10.402,36
RM Sorocaba	68.745.100.000	6,21	5,82	2,23	11.426,30
AU Jundiaí	41.680.200.000	5,18	2,82	0,85	11.583,20
RM Franca	58.381.710.000	5,71	2,71	0,87	10.801,38
RM Baurista	4.288.800.000	0,71	0,98	0,39	21.079,28
Macrometropole	1.118.800.170.000	100	80,28	24,31	117.911,88
Brasil	1.408.800.000.000	-	100	93,00	100.000,00
Brasil	4.428.100.000.000	-	-	100	11.400,00

Fonte: CEM/CEBRAP 2014

Tabela 2.2 - Macrometropole Paulista - população e território

Unidade Regional	Número de municípios	Área - 2014 (em km²)	População 2014	Densidade (hab por km²)	Grav. de urbanização (%)
RM São Paulo	35	7.545,94	26.294.801	2.952,07	98,05
RM Baixada Santista	9	2.419,93	1.701.400	715,46	69,01
RM Campinas	20	3.791,91	2.976.433	784,94	97,48
RM Vale do Paraíba e Litoral Norte	30	16.102,77	2.000.600	145,66	64,58
RM Sorocaba	7	9.821,35	1.901.714	192,60	62,50
AU Jundiaí	7	1.289,81	700.798	543,62	98,80
RM Franca	22	6.795,75	30.700	45,19	64,81
RM Baurista	10	2.769,04	307.262	145,62	68,08
Macrometropole	172	51.209,40	31.679.277	618,54	87,56
Estado	645	249.233,21	42.673.380	171,02	96,21

Fonte: CEM/CEBRAP 2014



Tabela 2.4 - População da aglomeração urbana de Jundiaí

Município	1980	1990	2000	2010	2014	
Cabreúva	População	11.624	17.670	32.905	47.525	44.719
Campo Paulista	População	21.636	42.685	63.580	113.061	177.669
Jupiaçu	População	10.110	17.033	26.075	44.030	58.522
Jundiaí	População	6.755	33.277	78.970	231.790	281.498
Lorena	População	294.028	365.706	423.054	508.718	586.817
Lorena	População	30.254	35.896	33.817	38.080	41.974
Marília	População	33.452	63.881	82.537	108.901	112.800
Sumaré	População	387.188	492.368	678.901	897.604	100.798
Total da AU Jundiaí	População	290.480	466.880	602.052	862.603	100.718
Total da AU Jundiaí	% do Total	83,48	84,90	91,81	94,80	95,81
Total da AU Jundiaí	População Rural	56.161	45.689	49.889	48.961	31.075
Total da AU Jundiaí	% do Total	19,34	13,10	8,08	5,61	4,19

Fonte: Fundação CEBRAP, 2014





Tabela 2.10 – Process, concentração e desigualdade de renda - 2013

Municípios	% de renda média	% de renda apropriada para 20% mais pobres	% de renda apropriada para 20% mais ricos	Índice de Gini
Brazil	11,2	2,6	53,4	0,73
Estado de São Paulo	4,8	1,24	37,44	0,70
Campana	4,20	1,17	45,07	0,77
Campana União Paulista	3,34	1,14	49,00	0,78
Itapira	3,63	1,13	48,93	0,77
Jundiá	3,36	1,10	52,21	0,78
Itapetininga	1,20	1,04	66,63	0,524
Itapetininga	0,83	1,17	60,38	0,624
Vitória Paulista	3,75	1,09	49,24	0,77

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil - FUMAS, Ipea e FJP

DIAGNÓSTICO PLHIS

- Quantificação e qualificação do déficit (dentro e fora dos assentamentos)
- Dimensionamento e localização de terra necessária para HIS
- Dimensionamento de Custos de Atendimento

NECESSIDADES HABITACIONAIS - FJP

Deficit Habitacional Básico - Quantitativo

Componentes do Deficit	2010	Componentes do Deficit	2015
Domicílios próprios	4.000	Domicílios próprios	4.070
Domicílios alugados	471	Coabitação familiar	3.473
Domicílios comunitários	4.412	Acesso a domicílios alugados	1.520
Coabitação	990	Duas coabitações com aluguel	3.160
Famílias de 2 ou mais dependentes	7.320	TOTAL	15.158
TOTAL	12.627		

Inadaptação Habitacional - Qualitativo

Componentes da Inadaptação	2010	Componentes da Inadaptação Habitacional	2015
Inadaptação por falta de infraestrutura	3.264	Assentamento em domicílios próprios	2.020
Inadaptação por falta de saneamento	3.073	Inadaptação por falta de infraestrutura	2.872
Inadaptação por falta de água	2.652	Inadaptação por falta de infraestrutura	2.712
Domicílios sem saneamento	261	Inadaptação por falta de infraestrutura	1.504
		Inadaptação por falta de infraestrutura	371
		Inadaptação por falta de infraestrutura	307

NECESSIDADES HABITACIONAIS

- Deficit Habitacional Básico 2015: 12.627 domicílios

Deficit Habitacional Básico 2010 - FJP

Componentes do Deficit Habitacional	Total	% dos domicílios
Domicílios próprios	474	0,4
Coabitação familiar	5.478	4,6
Duas coabitações com aluguel	3.542	3,1
Assentamento alternativo em domicílios alugados	1.524	1,3
TOTAL	11.158	9,4

Projeção do Deficit Habitacional Básico 2010-2015

Deficit Habitacional 2010 (FJP)	11.158
Taxa de Crescimento dos Domicílios 2000-2017 (IBGE)	2,1%
Saldo (e) do Deficit Habitacional 2015	12.627

Fonte: Fumás, Camilozzi, 2013. Base de dados elaborada a partir de dados secundários e levantamentos de campo realizados em 2010 e 2015 (IBGE/IBGE).

NECESSIDADES HABITACIONAIS

DOMÍLIOS EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS 2015

Domicílios em Assentamentos Precários	7.047 domicílios
Deficit Habitacional em Assentamentos Precários (dentro e fora dos assentamentos precários)	3.837 domicílios

DEFICIT DENTRO E FORA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Deficit Habitacional Total	Deficit de tipo de assentamento precários	Deficit fora de assentamentos precários
12.627 domicílios	3.837 domicílios	8.790 domicílios

Fonte: Fumás, Camilozzi, 2013. Base de dados elaborada a partir de dados secundários e levantamentos de campo realizados em 2010 e 2015 (IBGE/IBGE).

NECESSIDADES HABITACIONAIS - FJP

Inadaptação Habitacional 2010 - FJP

Componentes da Inadaptação Habitacional	Total	% dos domicílios
Assentamento alternativo em domicílios próprios	2.020	1,0
Instalação de unidade sanitária domiciliar adequada	206	0,2
Domicílios com cisternas de infraestrutura de pelo menos um componente	3.562	3,1
Cisternas de Abastecimento de água	3.142	1,8
Coabitação sanitária	1.540	1,4
Domicílios de baixa renda	75	0,06

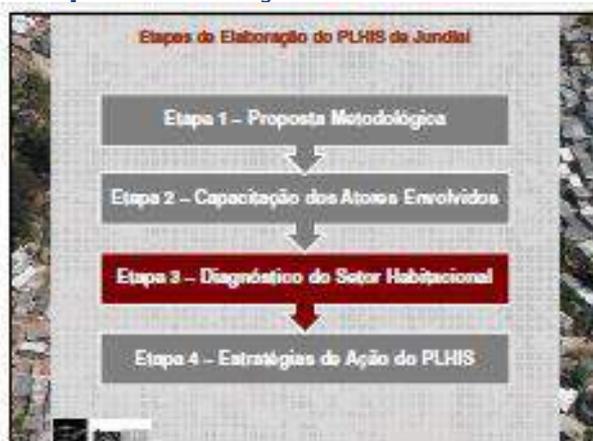
Base de dados elaborada a partir de dados secundários e levantamentos de campo realizados em 2010 e 2015 (IBGE/IBGE).

Deficit qualitativo em assentamentos precários foram levantados a partir de pesquisa de campo nos assentamentos precários.





Reunião do Conselho Municipal de Habitação – 29-07-2015



DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL - PLHIS Jundiaí

Insucesso Teorizado: Dinâmica Socioeconômica:
- Aglomeração Urbana de Jundiaí;
- Dinâmica populacional capital-inteiro e consequente valorização do preço de terra;

Atores Sociais e suas Capacidades de Atuação:
- Relação dos movimentos populares e associações de bairro através do trabalho social de orientação de assentamentos precários;

Marcos Legais e Regulatórios:
- Legislação Ambiental – proteção dos mananciais e Serra Japi;
- Política Municipal de Habitação – falta de atenção para HSP;
- Construção do novo Plano Diretor Participativo: discussão e implementação dos instrumentos do Instituto de Cidade;

Condições Institucionais e Administrativas:
- Estrutura organizacional de FUMAS;
- Papel do Conselho Municipal de Habitação;
- Recursos investidos no Setor Habitacional – utilização de assentamentos precários, produção de casas LPH, Regularização Fundiária e Auxílio Aluguel;

PARTE I
Contextualização do Problema Habitacional

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL - PLHIS Jundiaí

PARTE II
Novas condições Habitacionais

- Oferta Habitacional
- Proximidade Habitacional
- Necessidades Habitacionais
- Estimativa de Terra Necessária e Custos para Atendimento do Déficit







DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL
PUBM Jundiá

NECESSIDADES HABITACIONAIS

Domicílios em Assentamentos Precários 2015

Domicílios em Assentamentos Precários	7.047 domicílios
Deficit Habitacional em Assentamentos Precários (somando nos assentamentos precários)	3.037 domicílios

Deficit Habitacional Básico 2015 (Quantitativo)

Componente do Deficit Habitacional	Total	% dos domicílios
Domicílios precários	474	6,7
Cobertura familiar	5.670	8,0
Outorga de água com e sem	5.030	7,1
Adensamento excessivo em domicílios alugados	1.524	2,2
TOTAL	11.158	15,8

Atualização do Deficit Habitacional

Deficit Habitacional Total	6.077 domicílios
Deficit dentro de assentamentos precários	3.037 domicílios
Deficit fora de assentamentos precários	3.040 domicílios

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL
PUBM Jundiá

NECESSIDADES HABITACIONAIS

Demanda Futura - Projeção de novos domicílios (2015-2025)

Forma de Planta	Distribuição %	Total Domicílios
Sem acabamento	27,9%	301
0 a 3 s.m.	26,80%	4.173
3 a 5 s.m.	23,19%	3.203
Subtotal 0 a 5 s.m.	50,59%	7.377
5 a 10 s.m.	26,80%	3.750
Mais de 10 s.m.	17,40%	2.401
TOTAL	100%	14.000

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL
PUBM Jundiá

NECESSIDADES HABITACIONAIS

Inadequação Habitacional

* Dados mais precisos sobre a Inadequação Habitacional (Deficit qualitativo) em assentamentos precários foram levantados em pesquisa de campo.

Componente de Inadequação Habitacional	Total	% dos domicílios
Adensamento excessivo em domicílios próprios	2.395	1,8
Inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva	200	0,2
Domicílios com carência de infraestrutura de pelo menos um componente	3.542	2,1
Carencia de abastecimento de água	2.142	1,8
Regulamento sanitário	1.569	1,4
Centro de lixo	75	0,36
Sanitário setivo	200	0,2

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL
PUBM Jundiá

RESUMO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

Deficit Habitacional (Quantitativo) e Demanda Futura

Demanda por novas unidades	Número de domicílios (UR)
Demanda Atual (dentro assentamento)	3.037
Demanda Atual (fora assentamento)	3.040
SUBTOTAL - Demanda Atual	19.528
Demanda Futura Prioritária (sem acabamento)	301
Demanda Futura Prioritária (onda de 0 a 3 s.m.)	4.173
Demanda Futura Prioritária (onda de 3 a 5 s.m.)	3.203
SUBTOTAL - Demanda Futura Prioritária	7.677
Total	27.205

Inadequação Habitacional (Qualitativo)

Demanda por Urbanização e Regularização Fundiária	Número de domicílios
Demanda por urbanização (simple e complexa)	6.161
Demanda por regularização fundiária	730

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL
PUBM Jundiá

PARÂMETROS UTILIZADOS PARA ESTIMAR OS CUSTOS DE ATENDIMENTO DO DEFICIT HABITACIONAL

Formas de atendimento e Parâmetros para Dimensionamento de Custos

Tipologia de UR	Área de unidade (m²)	Empacotamento de unidades por UR	
		Opção 1 (Assentamento Precário)	Opção 2 (Assentamento Urbano)
Assentamento	40,27 m²	120,81 UR*	71,91 UR**

* Valor utilizado para dimensionar custos de atendimento de Deficit Quantitativo
** Valor utilizado para dimensionar custos de atendimento de Deficit Qualitativo

Valores utilizados para estimar os custos de atendimento do Deficit Quantitativo

Valor estimado para unidade de custos	valor estimado*
custo de urbanização por UR	R\$ 130,00
custo de regularização por UR**	R\$ 81.795,00

* Valor utilizado para dimensionar custos de atendimento de Deficit Quantitativo
** Valor utilizado para dimensionar custos de atendimento de Deficit Qualitativo

Valores utilizados para estimar os custos de atendimento do Deficit Qualitativo

Valor estimado para unidade de custos	valor estimado*
custo de urbanização por UR	R\$ 71.200,00
custo de regularização por UR**	R\$ 1.330,00

* Valor utilizado para dimensionar custos de atendimento de Deficit Qualitativo
** Valor utilizado para regularização fundiária de Terço Geral

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL
PUBM Jundiá

ESTIMATIVA DE CUSTOS PARA ATENDIMENTO DO DEFICIT HABITACIONAL DE JUNDIÁ

Resumo da estimativa de custos para atendimento do Deficit Habitacional

Atividades e itens necessários para atendimento Deficit Habitacional	Valor por unidade (R\$)	Quantidade	Custo Total (R\$)
Construção de unidades habitacionais - demanda atual	81.285,00	10.507 domicílios	8.332.762,50
Construção de unidades habitacionais - demanda prioritária	81.285,00	7.677 domicílios	6.212.600,50
Custo de terra - demanda atual	180,00	1.024.913,19 UR**	200.484.374,00
Custo de terra - demanda prioritária	180,00	626.265,89 UR**	112.727.860,00
Urbanização	21.240,00	3.116 domicílios	660.132.000,00
Regularização fundiária	1.330,00	560 domicílios	739.600,00
TOTAL			1.654.346.397,00





DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL
PLURI Jundiaí

DISTRIBUIÇÃO DOS RECURSOS FINANCEIROS PARA HABITAÇÃO

Despesas previstas para ações habitacionais sob responsabilidade da FUMAS (PPA 2014-2017)

Tipo de Ação	Meta anual 2015-2017 (Rp)	% do Total
Despesas para elaboração de projetos técnicos habitacionais	180 mil	2,3
Programas de requalificação urbana (aluguel)	2.977 mil reais	15,4
Trabalho social em habitação	10 mil	0,2
Programas de habitação de interesse social e áreas de infraestrutura	4.200 mil reais	21,4
Implementação de programas Minha Casa Minha Vida	4.800 mil reais	25,0
Programas de habitação de interesse social	300 mil	1,4
Sistema Municipal de Informação Habitacional (SINH)	10 mil	0,2
Financiamento e urbanização de Jardim São Carlos	5.110 mil reais	28,0
TOTAL	20.000	100

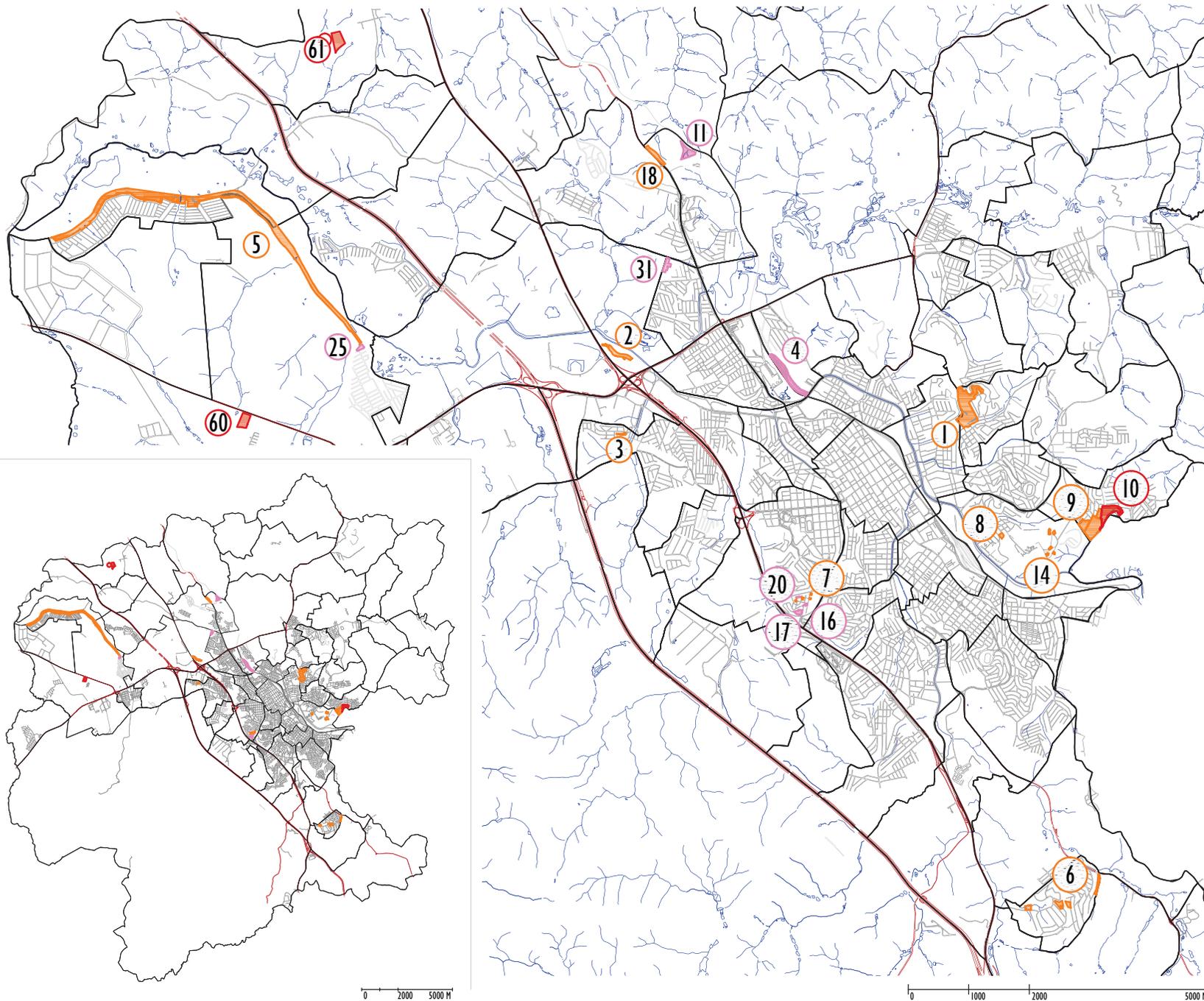




Anexo E

Fichas de caracterização dos assentamentos precários





LEGENDA

ASSENTAMENTO PRECÁRIO

- 1_JARDIM SÃO CAMILO
- 2_JARDIM SOROCABANA
- 3_JARDIM GUANABARA
- 5_JARDIM NOVO HORIZONTE
- 6_JARDIM SANTA GERTRUDES
- 7_VILA ANA
- 8_VILA NAMBI
- 9_JARDIM TAMOIO
- 14_VILA RUY BARBOSA
- 18_OCUPAÇÃO DER

LOTEAMENTO IRREGULAR

- 10_JARDIM VITÓRIA - BALSAN
- 60_JARDIM ANTONIETA - BURACO DO PIOLHO
- 61_RETENTÊM

CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR

- 4_JARDIM FEPASA
- 11_PARQUE CENTENÁRIO
- 16_RUA FRATERNIDADE - VILA ANA
- 17_VILA ANHANGUERA - VITÓRIA DA CONQUIST
- 20_VILA ANA 1ª FASE
- 31_JARDIM SALES
- 25_FAZENDA GRANDE - QUADRA AA

- LIMITES DOS BAIRROS
- RIOS / CÔRREGOS
- MALHA VIÁRIA
- RODOVIAS



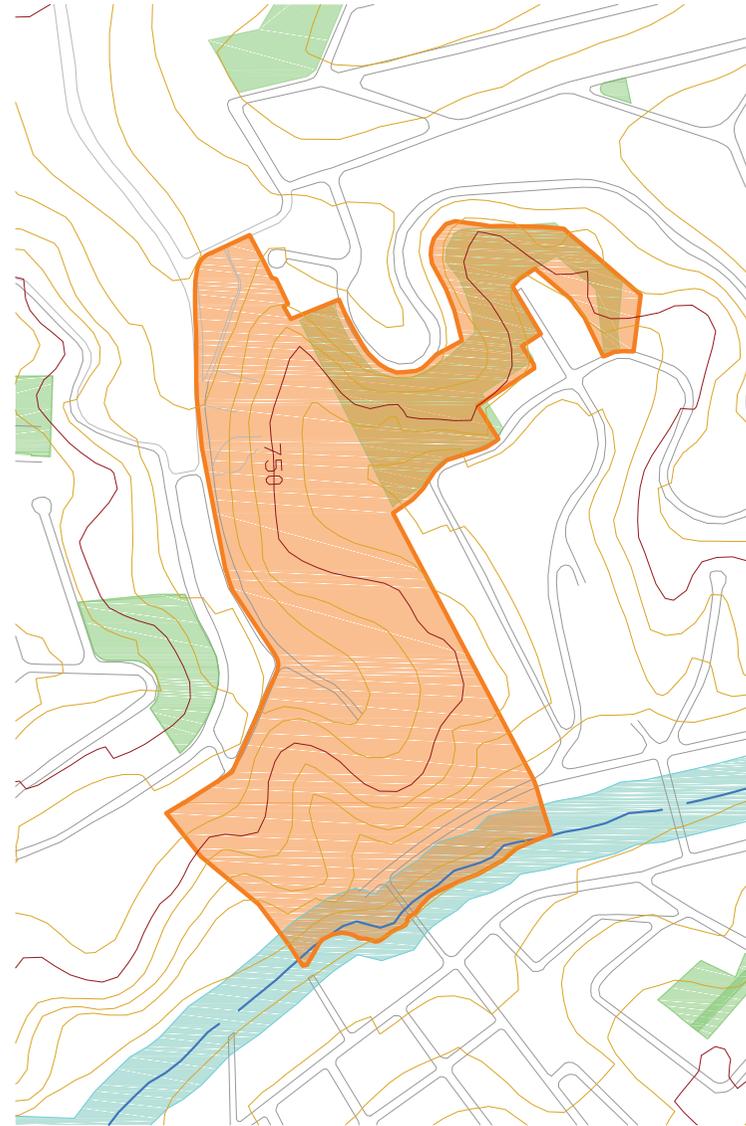
FOTO AÉREA



fonte: GOOGLE EARTH, 2014

0 50 100 200m

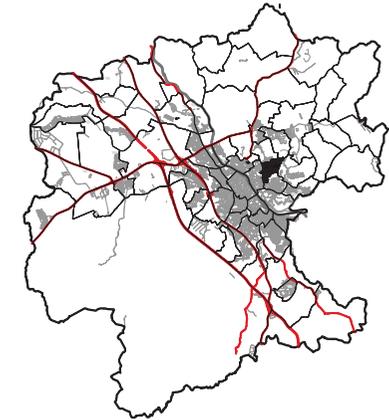
BASE



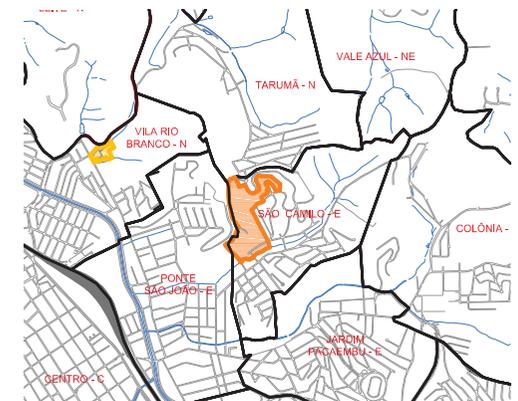
fonte: FUMAS, 2014

0 50 100 200m

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: SÃO CAMILO - E



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO DEMACAMP 2014**Tipo de Assentamento:**

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 154.646 m²

Número de domicílios: 1892 domicílios

Ano de ocupação: 1963

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

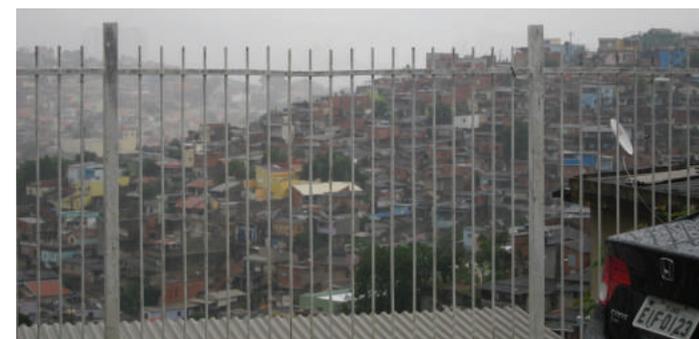
Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Selagem, Cadastramento, Urbanização Setor I - PAC MCMV



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	Número de remoções: 568
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

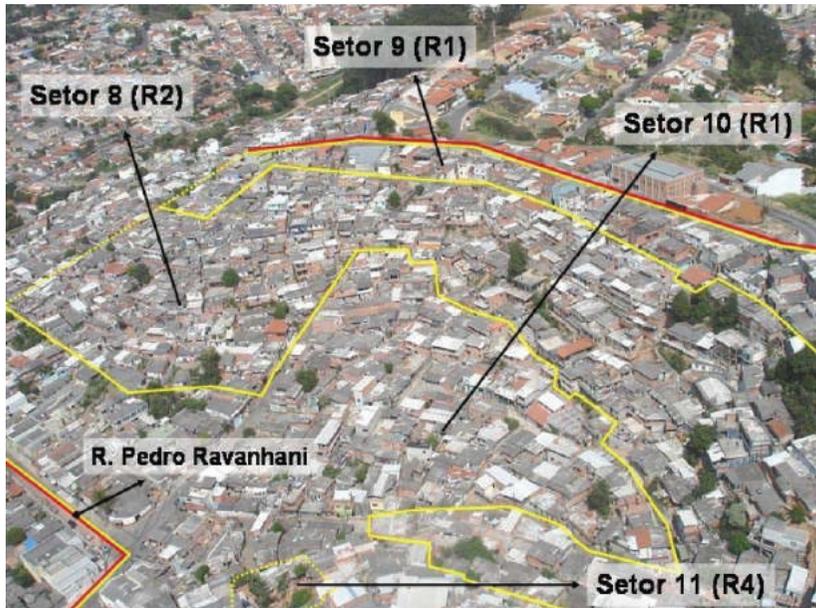
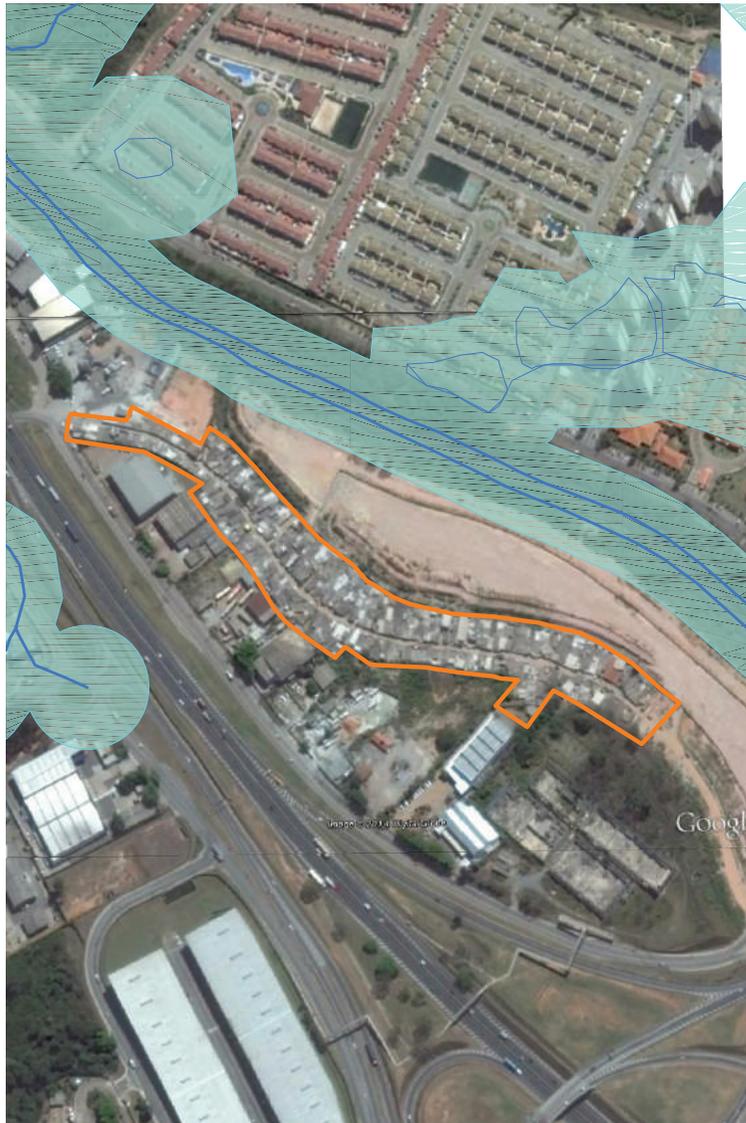


FOTO AÉREA



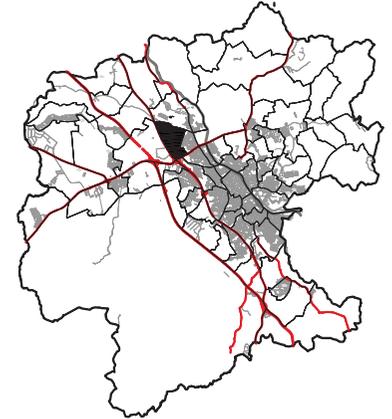
fonte: GOOGLE EARTH, 2014

BASE

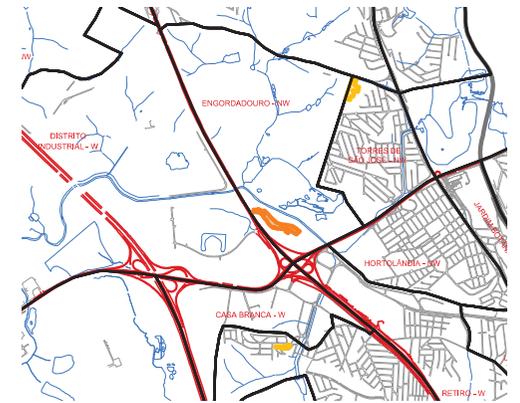


fonte: FUMAS, 2014

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: ENGORDADOURO - NW



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 27.949 m2

Número de domicílios: 445 domicílios

Ano de ocupação: 1977

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Selagem, Cadastramento

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO DEMACAMP 2014



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	Número de remoções: 445

FOTO AÉREA



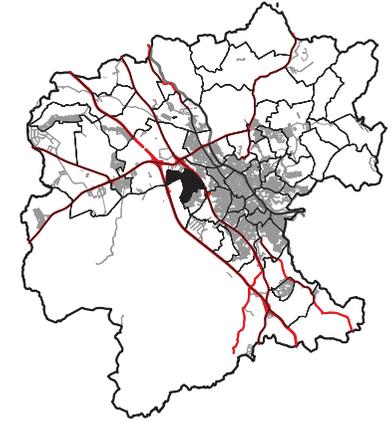
fonte: GOOGLE EARTH, 2014

BASE

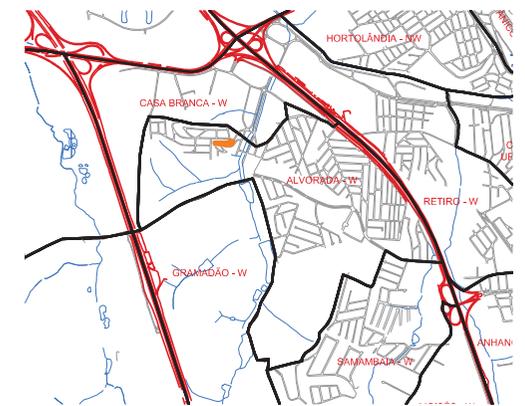


fonte: FUMAS, 2014

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: ALVORADA - W



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 2.817 m²

Número de domicílios: 53 domicílios

Ano de ocupação: 1978

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Selagem, Cadastramento, Estudo para regularização fundiária

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ACERVO DEMACAMP 2014



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	Número de remoções: 12
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

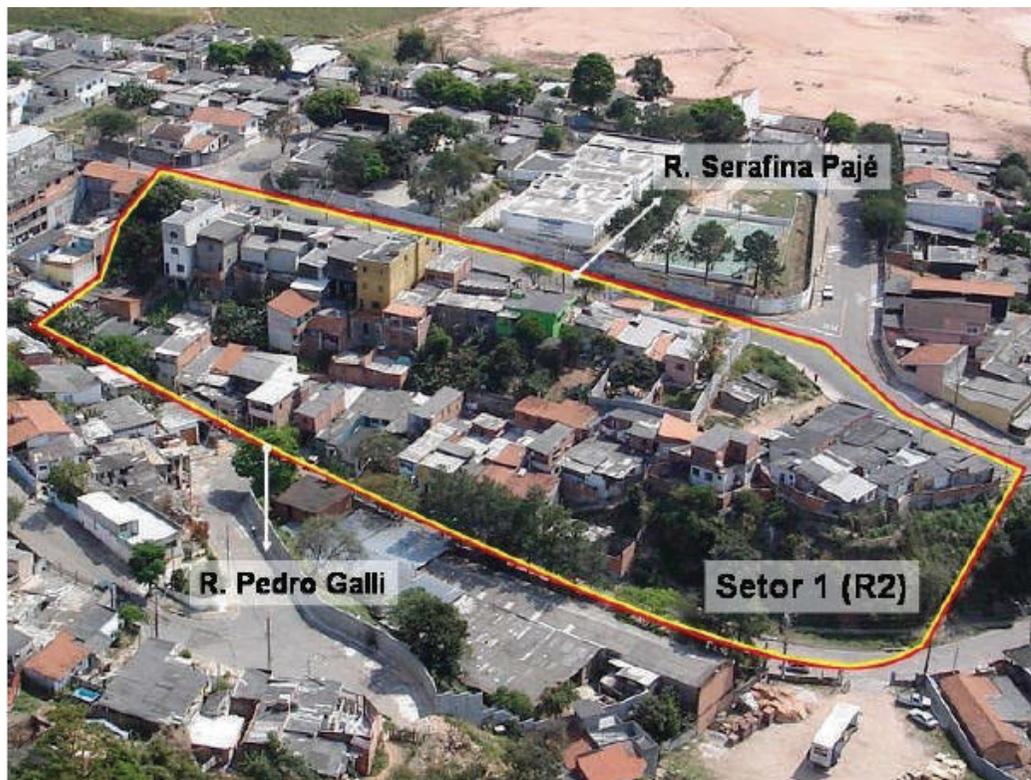
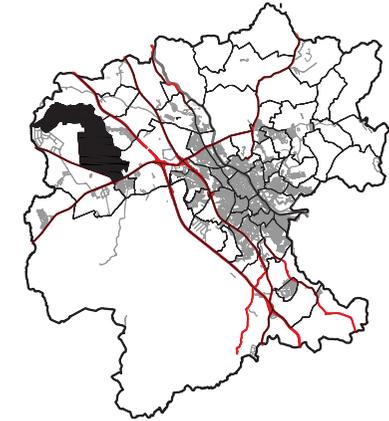


FOTO AÉREA



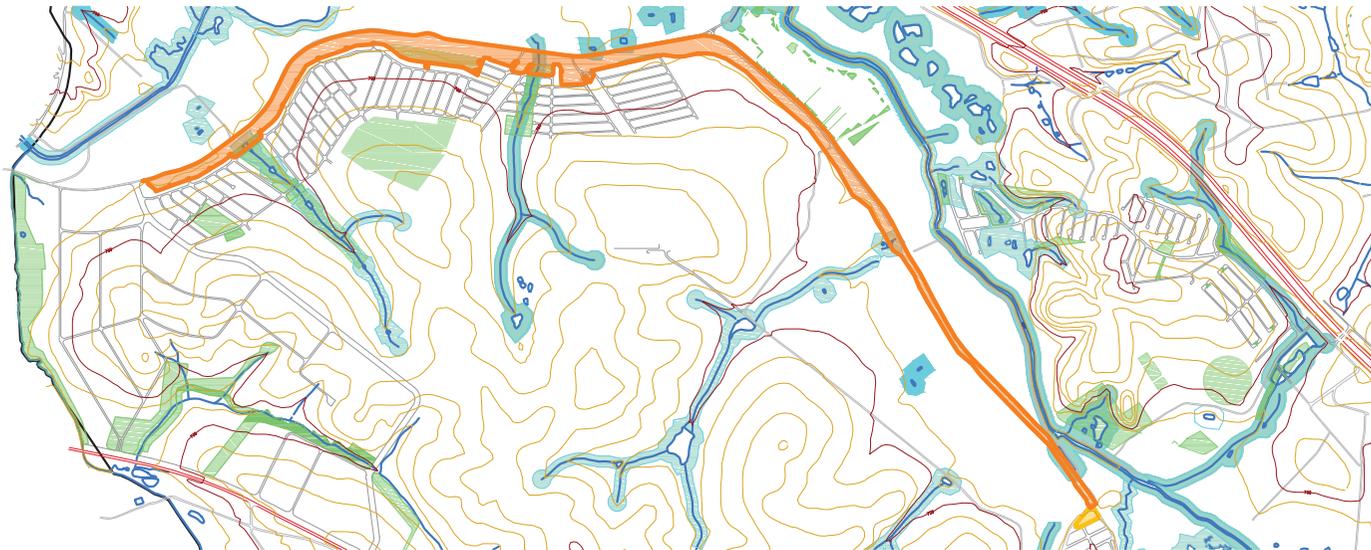
fonte: GOOGLE EARTH, 2014

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO

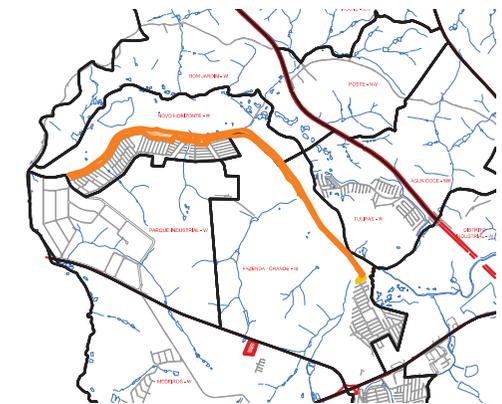


BAIRRO: NOVO HORIZONTE - W

BASE



fonte: FUMAS, 2014



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - LOTEAMENTO IRREGULAR PRÓXIMO
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO DEMACAMP 2014**Tipo de Assentamento:**

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 471.580 m²

Número de domicílios: 2279 domicílios

Ano de ocupação: 1980

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto

- sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água

- sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica

- sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias

- sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/ITransporte público sim não S/I**Ações em andamento:**

Selagem, Cadastramento, Urbanização, Solicitação para regularização fundiária



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	Número de remoções: 544
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

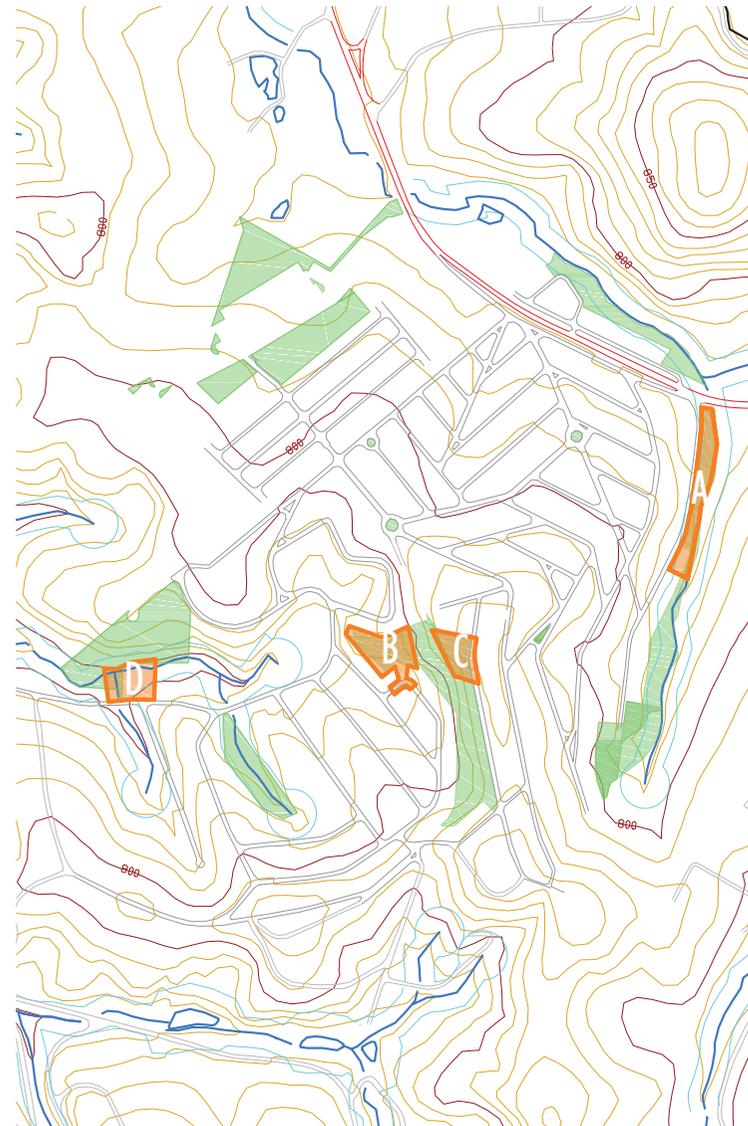
FOTO AÉREA



fonte: GOOGLE EARTH, 2014

0 200m

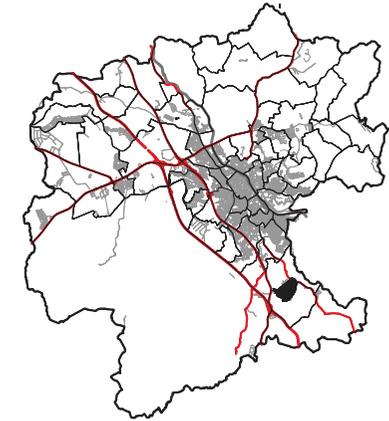
BASE



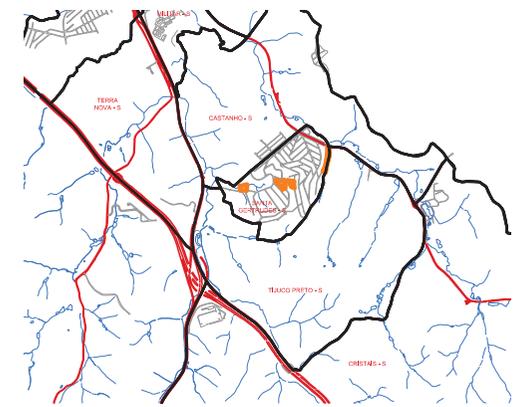
fonte: FUMAS, 2014

0 200m

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: SANTA GERTRUDES - S



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÔRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
 FONTE: GOOGLE EARTH 2015

Tipo de Assentamento:

- favela
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 9.585 m2

Número de domicílios: 192 (total Jd. Santa Gertrudes)

Ano de ocupação: 1983

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

sem informação



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	Número de remoções: 164 (total)

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 9.590 m2

Número de domicílios: 192 (total Jd. Santa Gertrudes)

Ano de ocupação: 1983

Localização:

- região central
- região periférica

Situação Fundiária

- pública
- patrimonial
- pública e particular
- particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

sem informação

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH 2015



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 5777 m2

Número de domicílios: 192 (total Jd. Santa Gertrudes)

Ano de ocupação: 1983

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana:

- Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

- Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

- Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

- Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

- Pavimentação sim não parcial S/I

- Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

sem informação

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH 2015



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 7.189 m²

Número de domicílios: 192 (total Jd. Santa Gertrudes)

Ano de ocupação: 1983

Localização:

- região central
- região periférica

Situação Fundiária

- pública
- patrimonial
- pública e particular
- particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

sem informação

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH 2015



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	Número de remoções: 164 (total)

FOTO AÉREA



fonte: GOOGLE EARTH, 2014

BASE

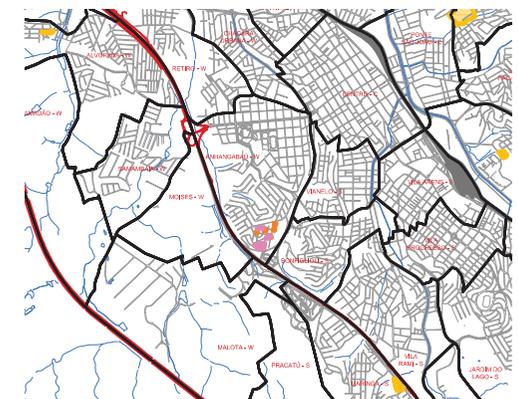


fonte: FUMAS, 2014

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: ANHANGABAÚ - W



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 2.800 m²

Número de domicílios: 17 domicílios

Ano de ocupação: 1972

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto

- sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água

- sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica

- sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias

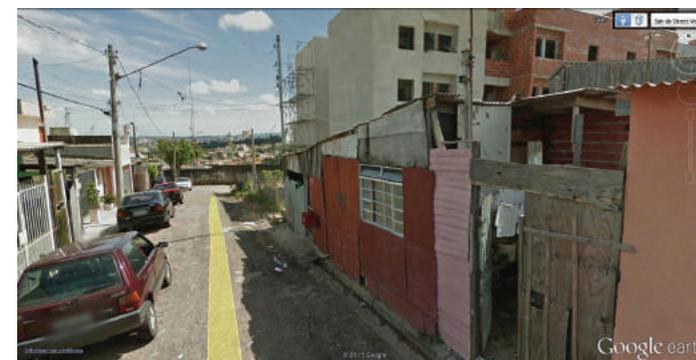
- sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/ITransporte público sim não S/I**Ações em andamento:**

Urbanização I 08 U.H.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH 2015



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	Número de remoções: 17

FOTO AÉREA



fonte: GOOGLE EARTH, 2014

0 50 100 200m

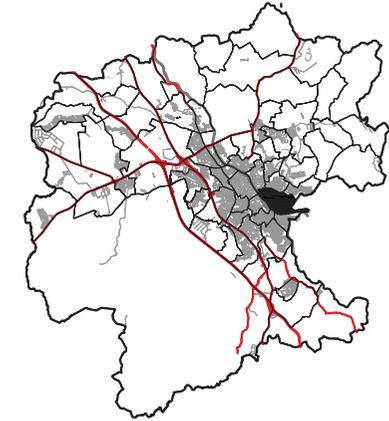
BASE



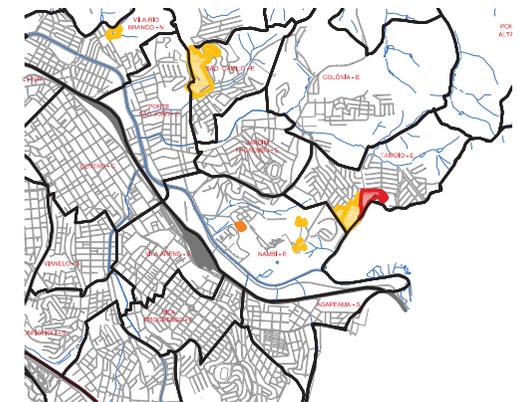
fonte: FUMAS, 2014

0 50 100 200m

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: NAMBI - E



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - LOTEAMENTO IRREGULAR PRÓXIMO
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 6.395 m²

Número de domicílios: 17 domicílios

Ano de ocupação: 1926

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto

- sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água

- sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica

- sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias

- sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/ITransporte público sim não S/I**Ações em andamento:**

sem informação

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	Número de remoções: 5
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH, 2015

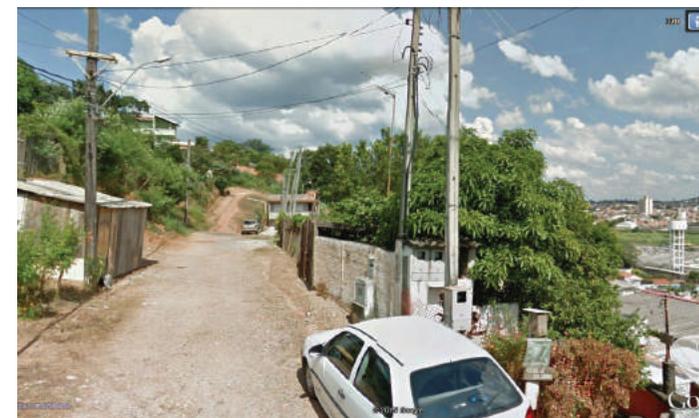




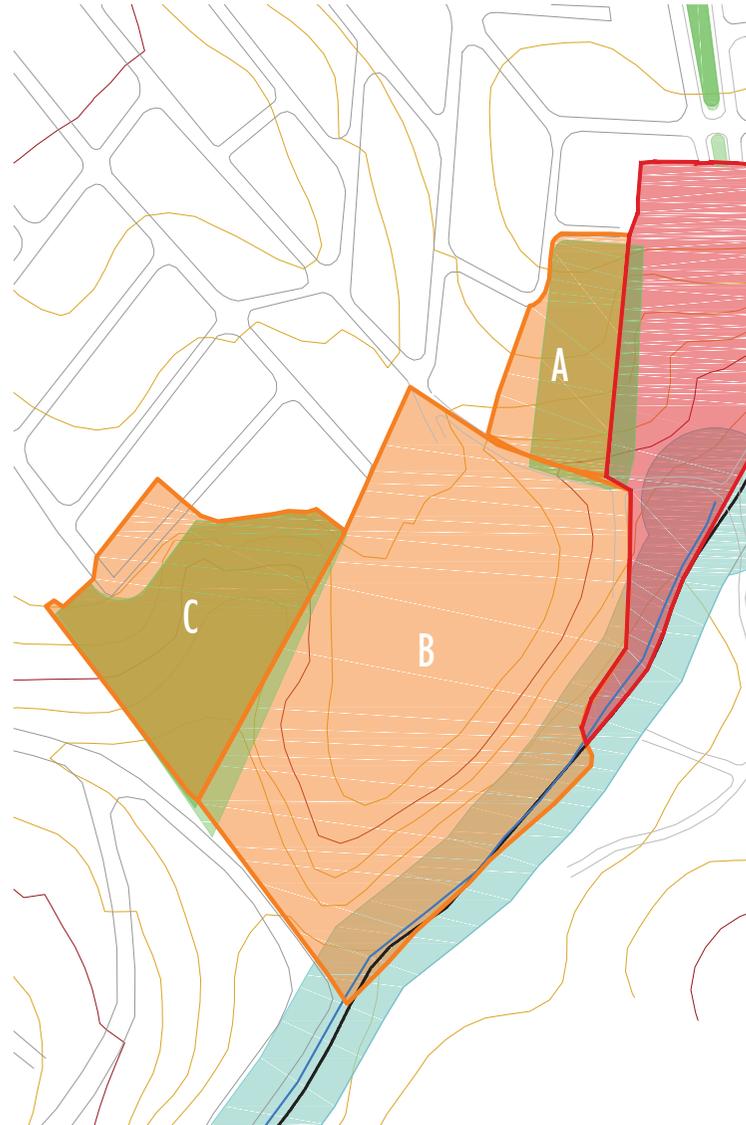
FOTO AÉREA



fonte: GOOGLE EARTH, 2014



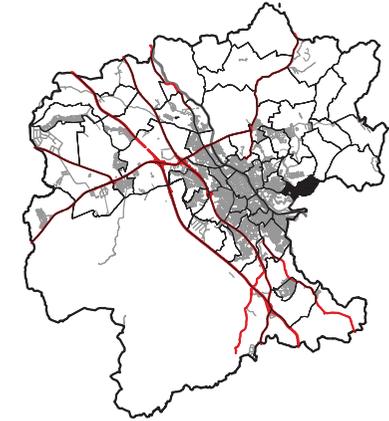
BASE



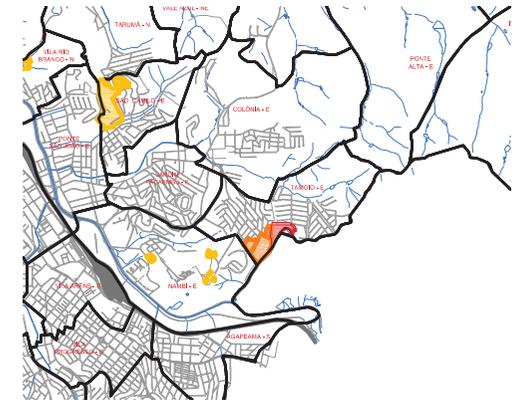
fonte: FUMAS, 2014



LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: TAMOIO - E



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTO PRECÁRIOS PRÓXIMO
 - LOTEAMENTO IRREGULAR PRÓXIMO
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
 FONTE: GOOGLE EARTH 2015

Tipo de Assentamento:

- favela (auxílio aluguel)
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 10.316 m²
 Número de domicílios: 273 (total Jd. Tamoio)
 Ano de ocupação: 1974

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Processo de desafetação, Sistema de recreio e Estudo para implantação de empreendimento habitacional



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
Não consolidável	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	Número de remoções: 273
	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
 FONTE: GOOGLE EARTH, 2015

Tipo de Assentamento:

- favela (auxílio aluguel)
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 67.910 m2

Número de domicílios: 273 (total Jd. Tamoio)

Ano de ocupação: 1974

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

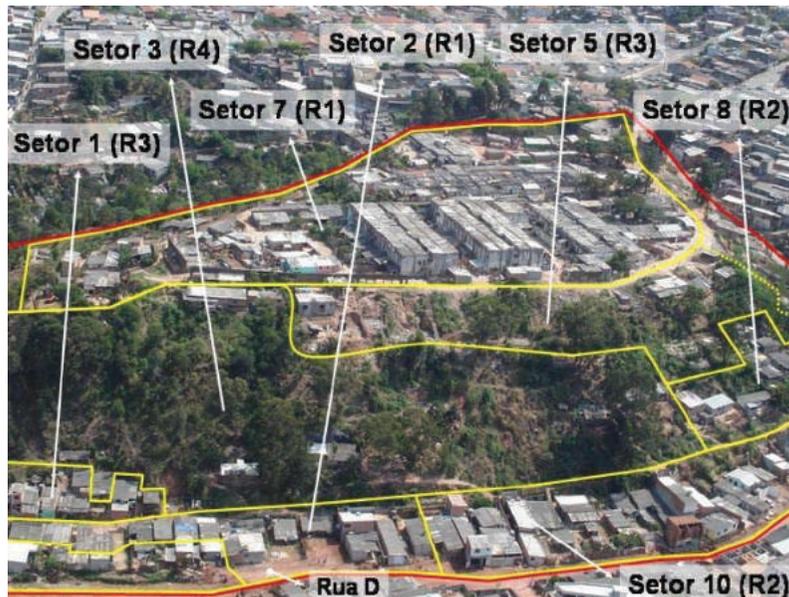
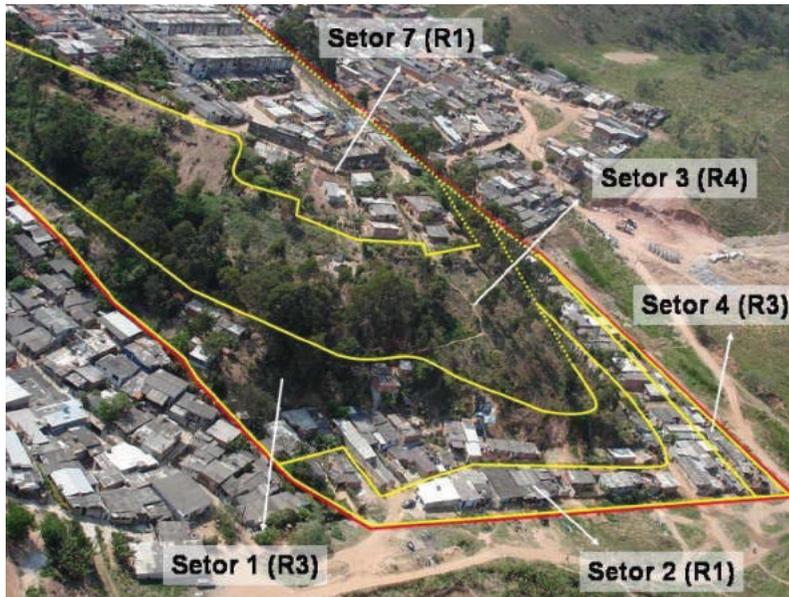
Ações em andamento:

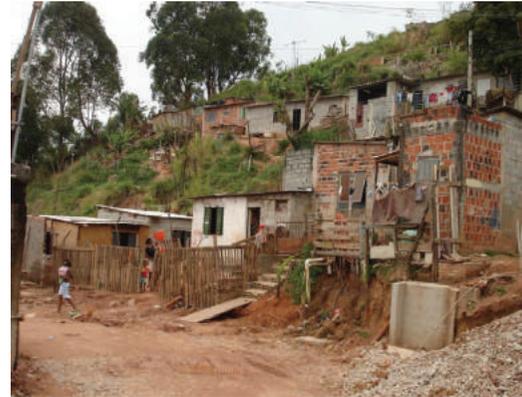
Processo de desapropriação



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	Número de remoções: 273

SETORES DE RISCO - IPT 2006





DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela (auxílio aluguel)
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 21.582 m²

Número de domicílios: 273 (total Jd. Tamoio)

Ano de ocupação: 1974

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

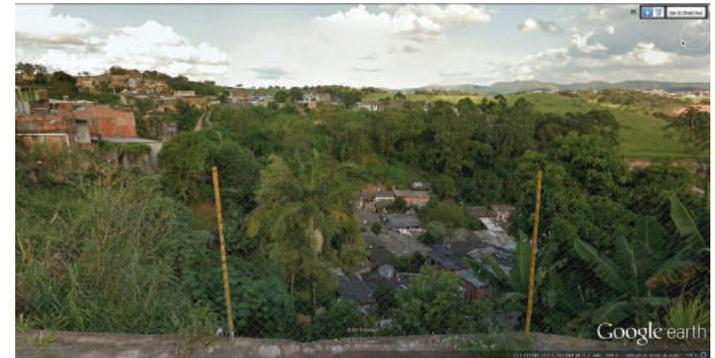
Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

sem informação

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH 2015



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	Número de remoções: 273

SETORES DE RISCO - IPT 2006

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO IPT 2006

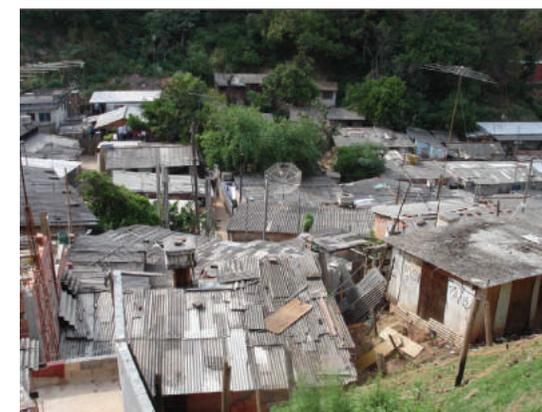
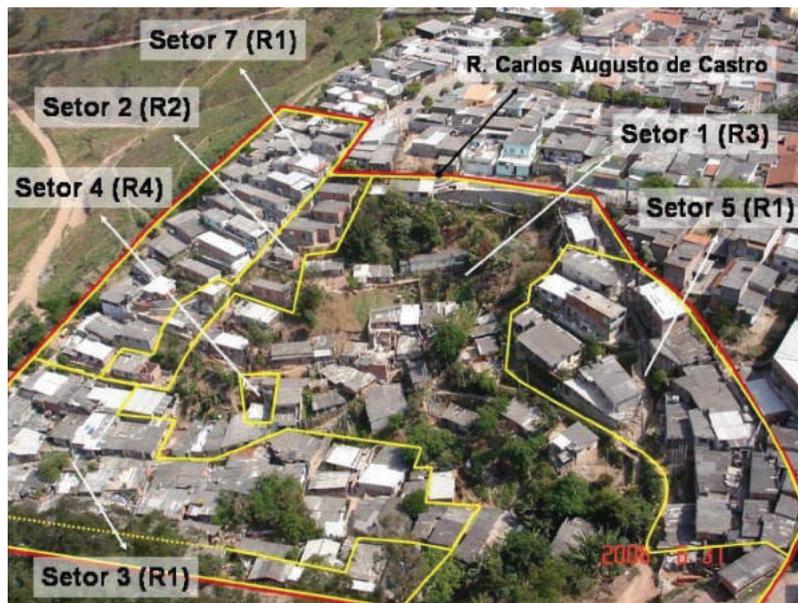


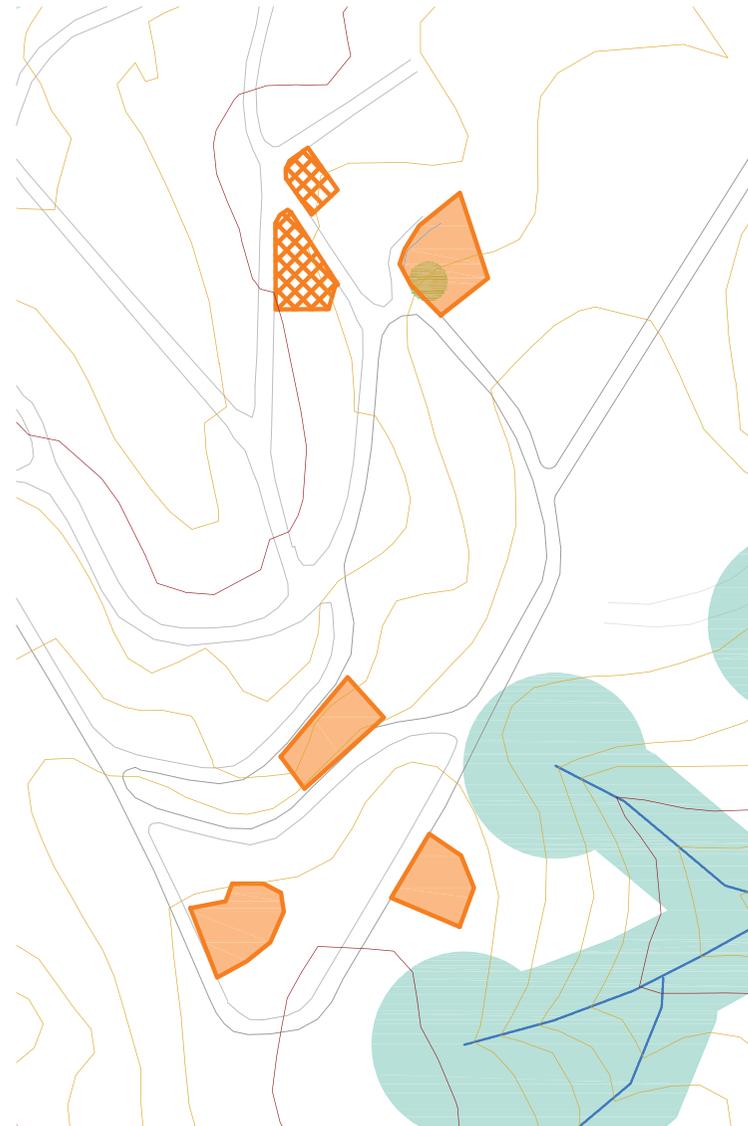
FOTO AÉREA



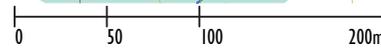
fonte: GOOGLE EARTH, 2014



BASE



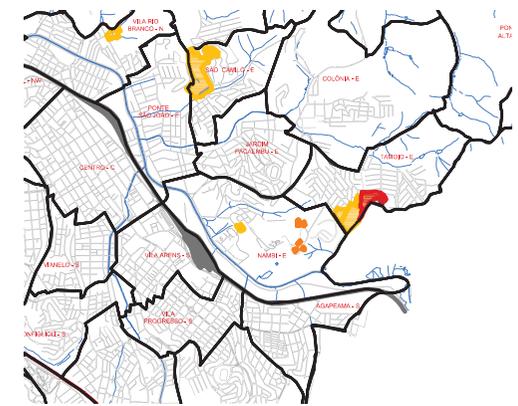
fonte: FUMAS, 2014



LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: NAMBI - E



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMO
 - LOTEAMENTO IRREGULAR PRÓXIMO
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 7790 m²

Número de domicílios: 27 domicílios

Ano de ocupação: 1926

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Processo de retificação administrativa

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH, 2015



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	Número de remoções: 3
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (relocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

FOTO AÉREA



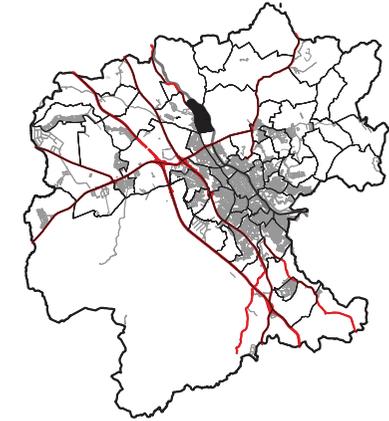
fonte: GOOGLE EARTH, 2014

BASE

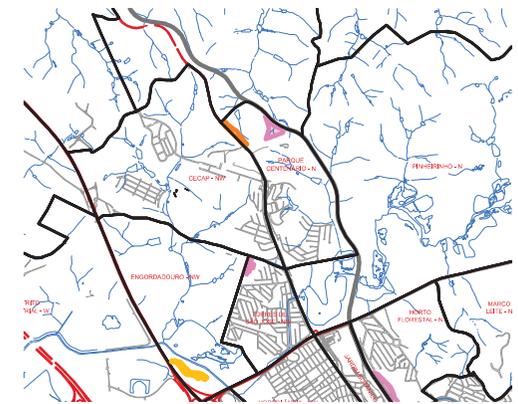


fonte: FUMAS, 2014

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: PARQUE CENTENÁRIO - N



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR PRÓXIMO
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 22.192 m²

Número de domicílios: 205 domicílios

Ano de ocupação: 2003

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

sem informação

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO DEMACAMP 2014

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (relocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	Número de remoções: 205

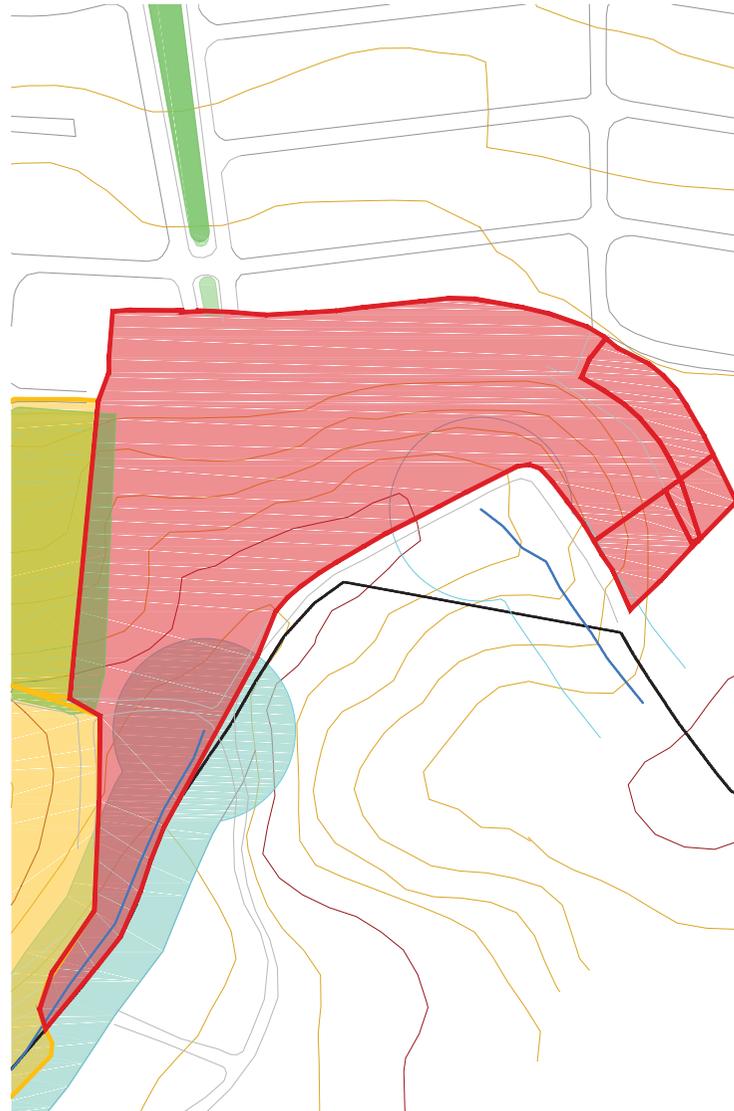
FOTO AÉREA



fonte: GOOGLE EARTH, 2014

0 50 100 200m

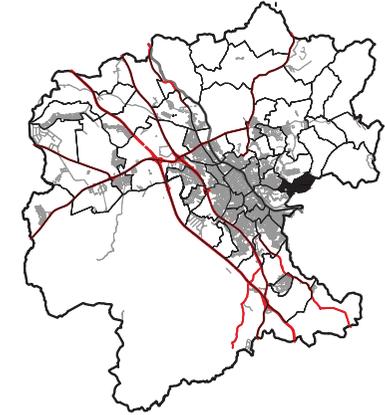
BASE



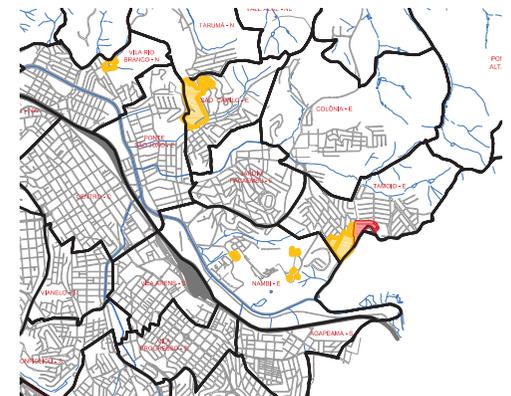
fonte: FUMAS, 2014

0 50 100 200m

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: TAMOIO - E



- LEGENDA**
- LOTEAMENTO IRREGULAR
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO DEMACAMP 2014

Tipo de Assentamento:

- favela
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 49.892 m2

Número de domicílios: 594 domicílios

Ano de ocupação: 1980

Localização:

- região central
- região periférica

Situação Fundiária

- pública
- patrimonial
- pública e particular
- particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Processo de uso capião coletivo



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	Número de remoções: 167
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (relocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

SETORES DE RISCO - IPT 2006

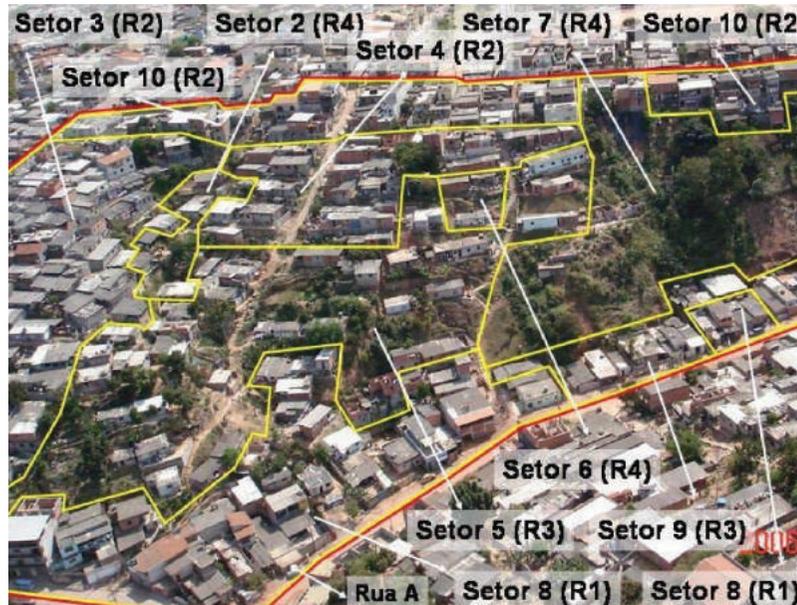




FOTO AÉREA



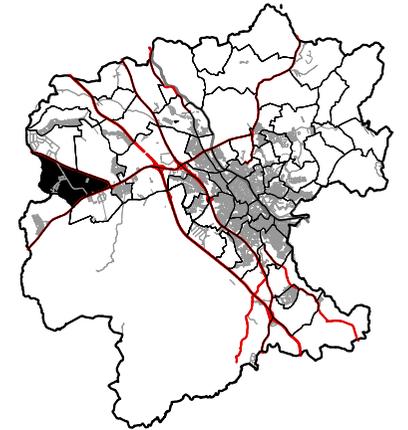
fonte: ORTOFOTO - PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

BASE

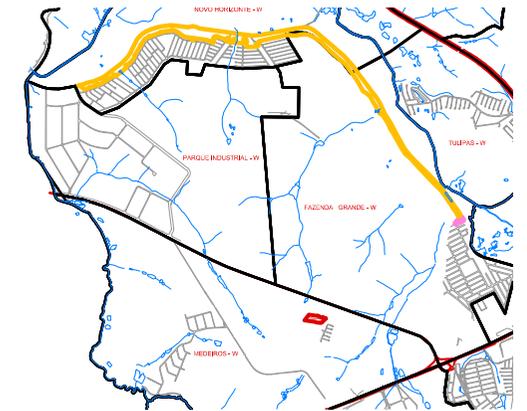


fonte: FUMAS, 2014

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: MEDEIROS - W



- LEGENDA**
- LOTEAMENTO IRREGULAR
 - CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR PRÓXIMO
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 33.420 m²

Número de domicílios: 117 domicílios

Ano de ocupação: 2003

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Sem informação

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH 2015



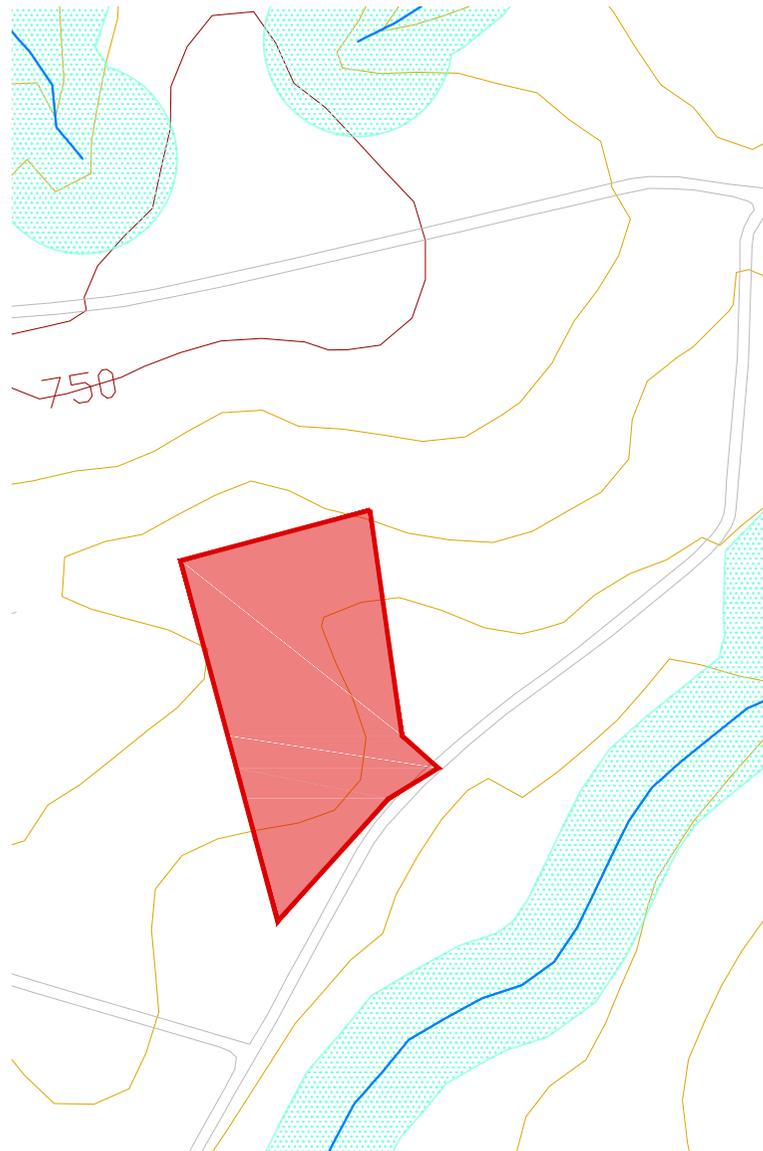
CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	Número de remoções: 12
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

FOTO AÉREA



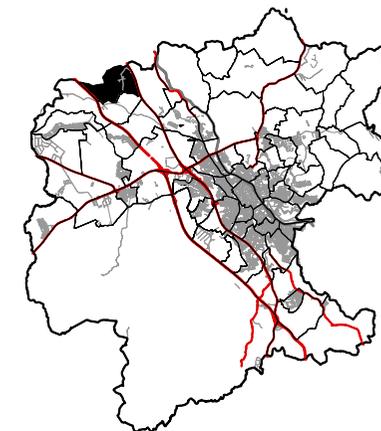
fonte: ORTOFOTO - PREFEITURA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

BASE

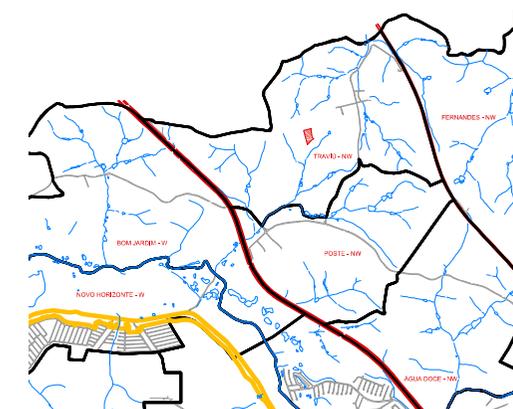


fonte: FUMAS, 2014

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: TRAVIÚ - NW



- LEGENDA**
- LOTEAMENTO IRREGULAR
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 35.585 m²

Número de domicílios: 150 domicílios

Ano de ocupação: 2003

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto

- sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água

- sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica

- sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias

- sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/ITransporte público sim não S/I**Ações em andamento:**

Sem informação

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	Número de remoções: 15
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

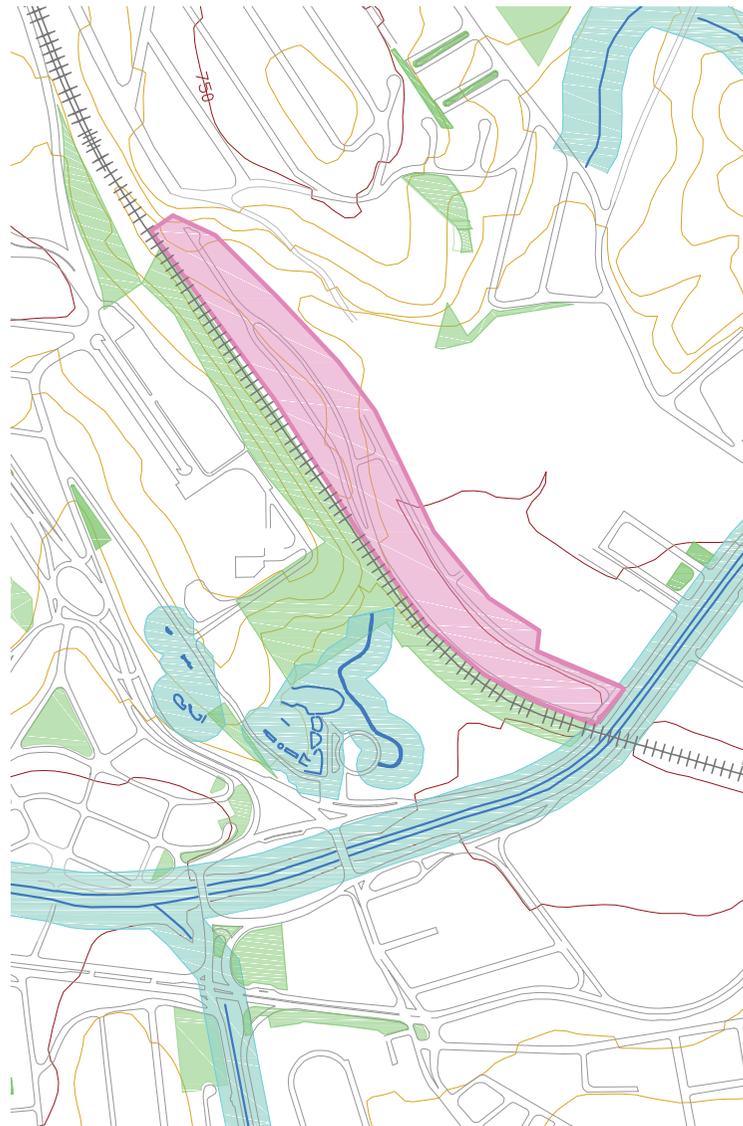
FOTO AÉREA



fonte: FUMAS, 2014

10 25 75m

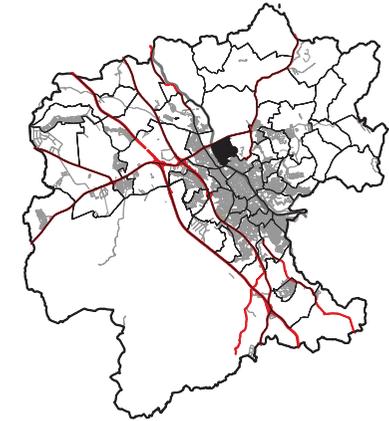
BASE



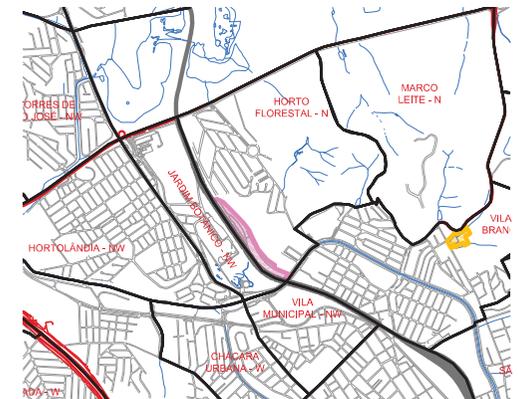
fonte: FUMAS, 2014

10 25 75m

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: HORTO FLORESTAL - N



- LEGENDA**
- CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÔRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA LIVRES DE USO PÚBLICO



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 75.214 m²

Número de domicílios: 399 domicílios

Ano de ocupação: 1981

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Processo de regularização fundiária (parcial)

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO DEMACAMP 2014

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	



FOTO AÉREA



fonte: FUMAS, 2014

0 25 75m

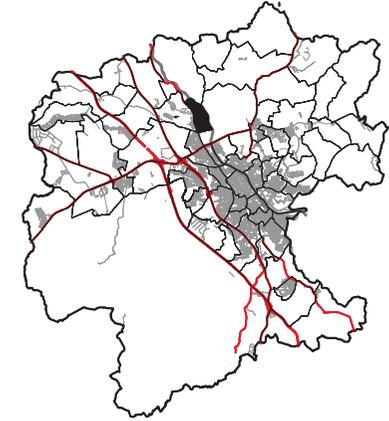
BASE



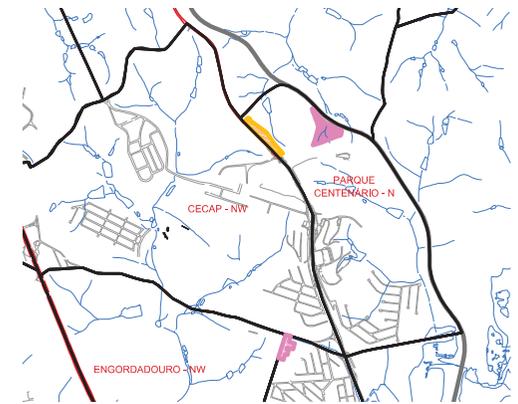
fonte: FUMAS, 2014

0 25 75m

LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: PARQUE CENTENÁRIO - N



- LEGENDA**
- CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÔRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA LIVRES DE USO PÚBLICO



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO DEMACAMP 2014

Tipo de Assentamento:

- favela
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 29.769 m²

Número de domicílios: 148 domicílios

Ano de ocupação: 1970-80

Localização:

- região central
- região periférica

Situação Fundiária:

- pública
- patrimonial
- pública e particular
- particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Processo de regularização fundiária (licitação)

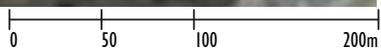


CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

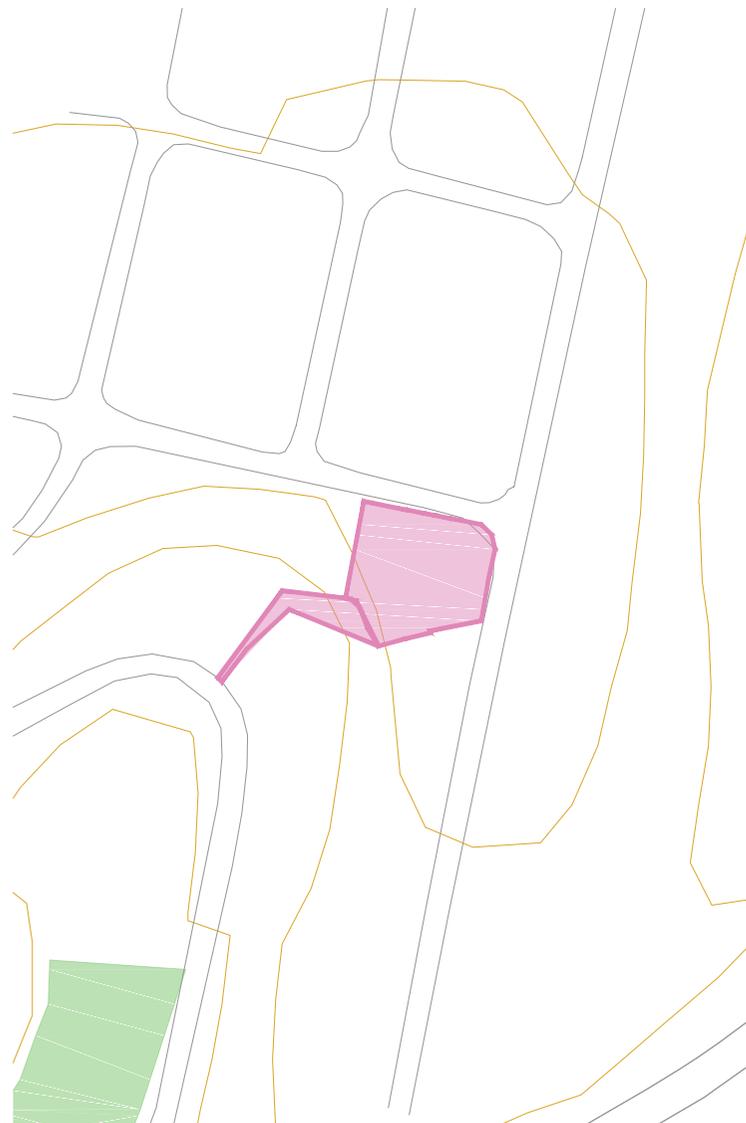
FOTO AÉREA



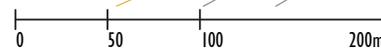
fonte: GOOGLE EARTH, 2014



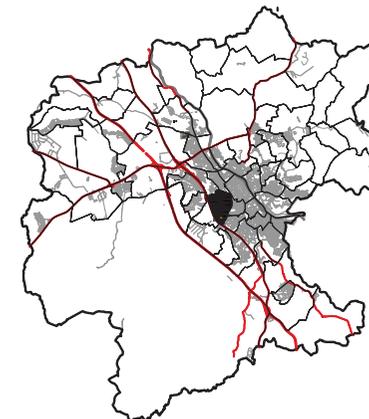
BASE



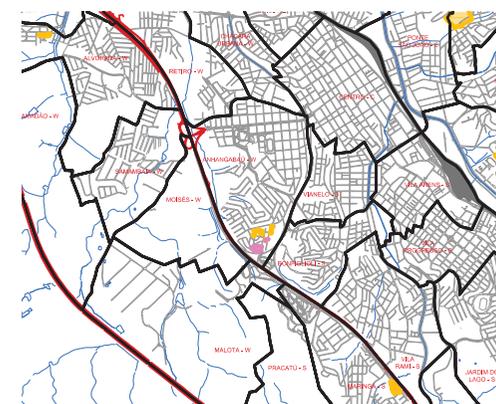
fonte: FUMAS, 2014



LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: ANHANGABAÚ - W



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO DEMACAMP 2014**Tipo de Assentamento:**

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 1.406 m²

Número de domicílios: 11 domicílios

Ano de ocupação: 1972

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Processo de regularização fundiária

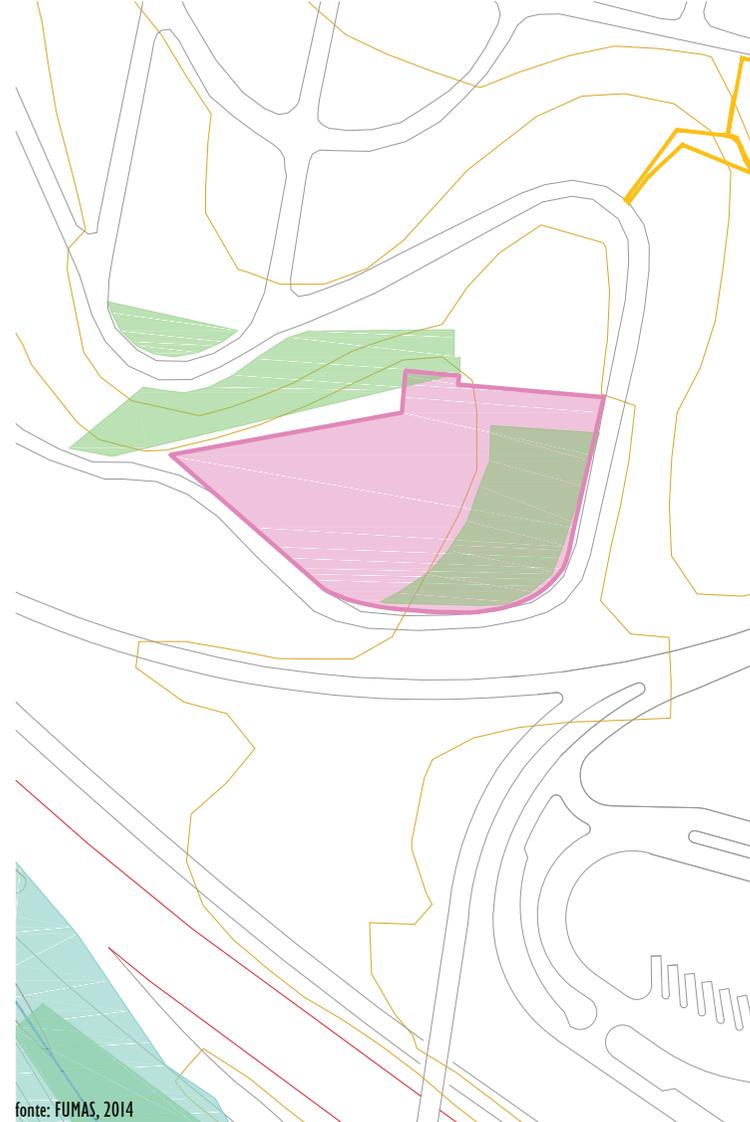


CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

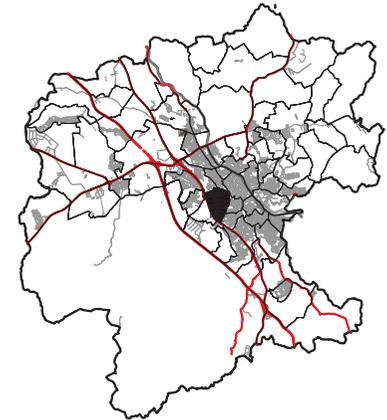
FOTO AÉREA



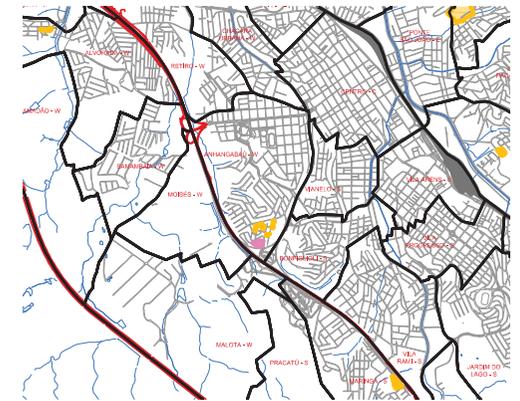
BASE



LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: ANHANGABAÚ - W



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
- loteamento irregular
- conjunto habitacional irregular

Área: 7.498 m2

Número de domicílios: 70 domicílios

Ano de ocupação: 1972

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
- encosta íngreme - declividade
- faixa de domínio da rodovia
- faixa de domínio da ferrovia
- faixa de domínio da rede de alta tensão
- domicílios em APP ou APA:
- sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
- terreno plano e/ou declive suave
- encosta
- S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
- padrão consolidável
- S/I

Risco:

- deslizamento
- inundação
- alagamento
- solapamento
- erosão
- sem risco
- S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto
 sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água
 sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica
 sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias
 sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/I

Transporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Processo de regularização fundiária

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

ACERVO DEMACAMP 2014

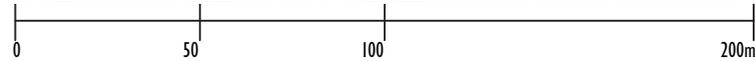


CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

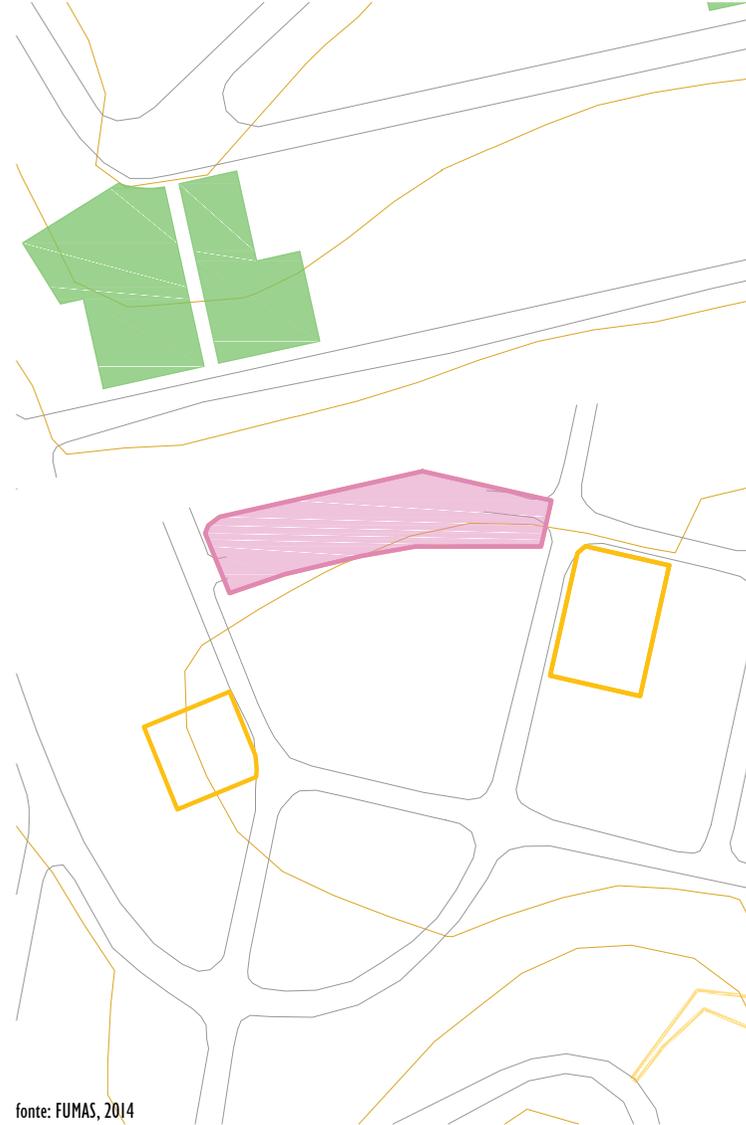
FOTO AÉREA



fonte: GOOGLE EARTH, 2014



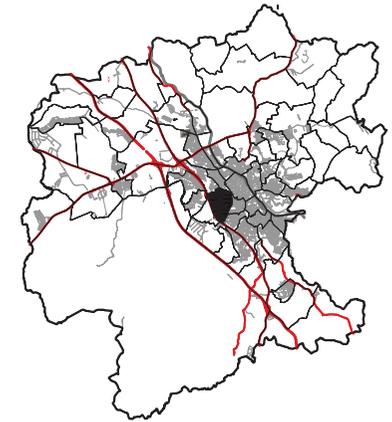
BASE



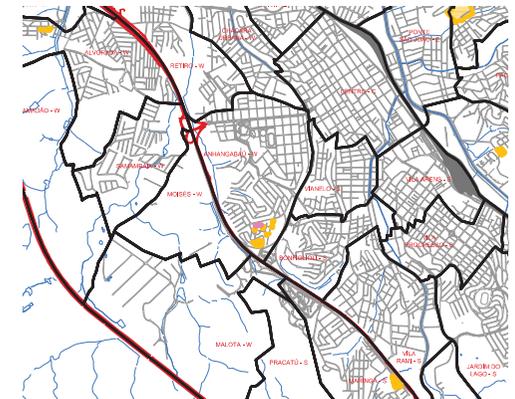
fonte: FUMAS, 2014



LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: ANHANGABAÚ - W



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
ACERVO DEMACAMP 2014**Tipo de Assentamento:**

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 1.654 m²

Número de domicílios: 36 domicílios

Ano de ocupação: 1972

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto

- sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água

- sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica

- sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias

- sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/ITransporte público sim não S/I**Ações em andamento:**

Construção de 108 u.h.



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

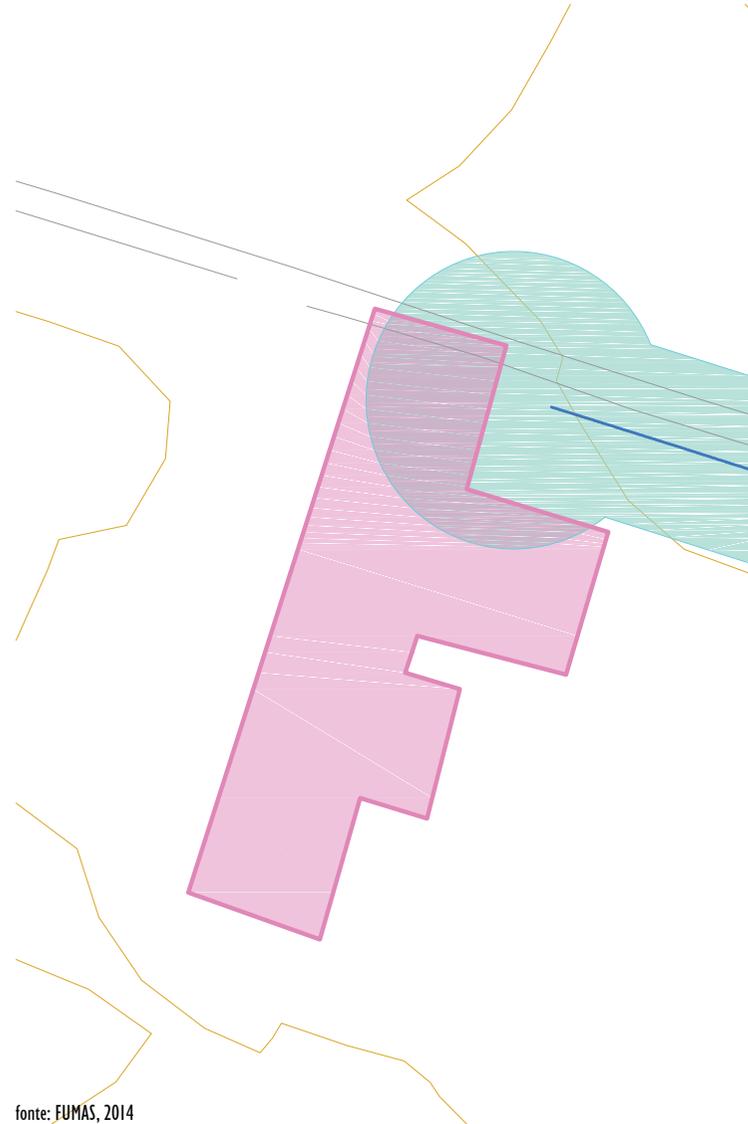
FOTO AÉREA



fonte: GOOGLE EARTH, 2015 DigitalGlobe



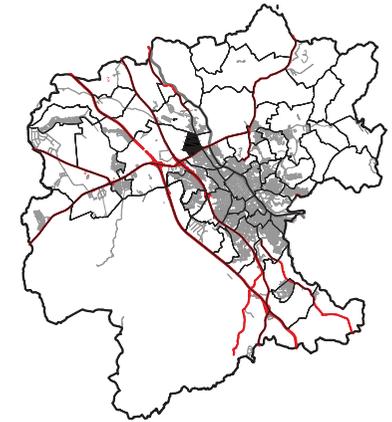
BASE



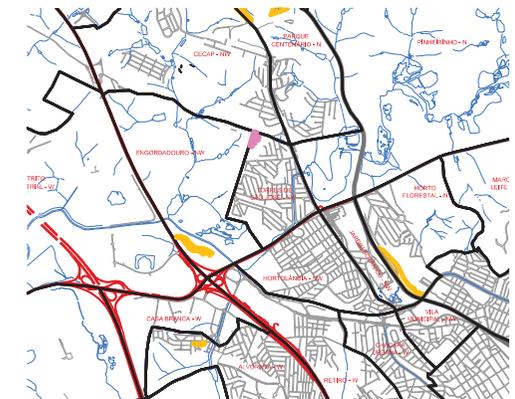
fonte: FUMAS, 2014



LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: TORRES DE SÃO JOSÉ - NW



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH 2015

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 13.319 m²

Número de domicílios: 104 domicílios

Ano de ocupação: 1974

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto

- sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água

- sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica

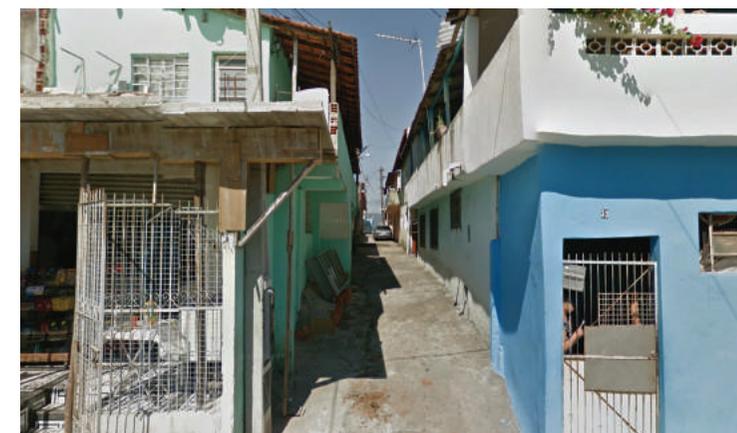
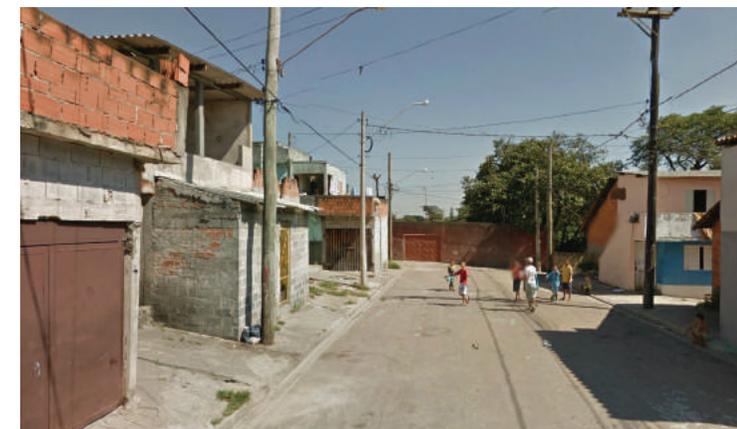
- sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias

- sim não parcial S/I

Pavimentação sim não parcial S/ITransporte público sim não S/I**Ações em andamento:**

Retificação dos lotes.



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	

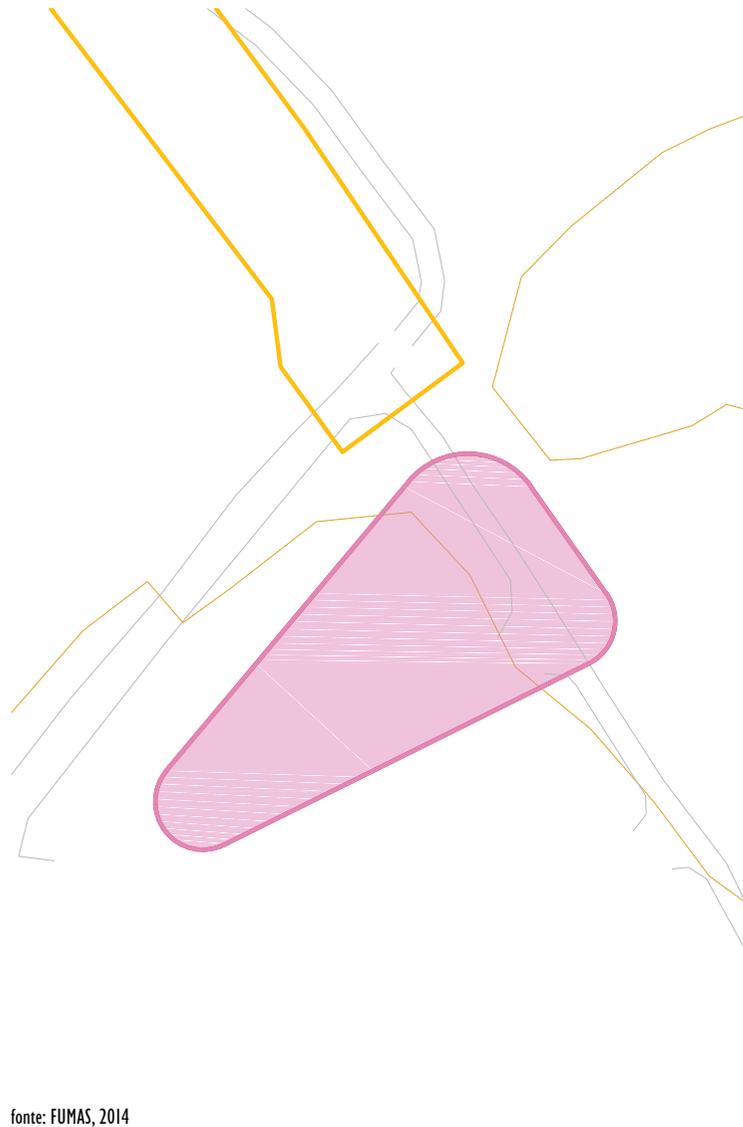
FOTO AÉREA



fonte: GOOGLE EARTH, 2014



BASE



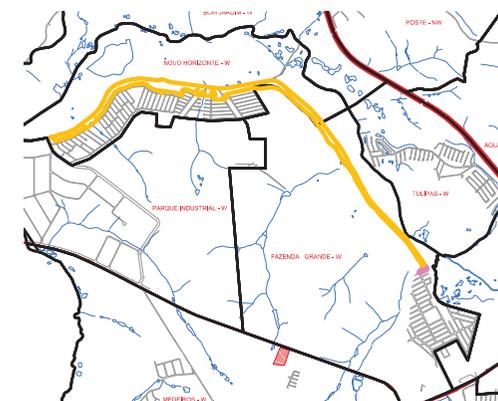
fonte: FUMAS, 2014



LOCALIZAÇÃO NO MUNICÍPIO



BAIRRO: FAZENDA GRANDE - W



- LEGENDA**
- FAVELA
 - ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS PRÓXIMOS
 - CONJUNTO HABITACIONAL IRREGULAR
 - CURVAS DE NÍVEL (10M)
 - LIMITES DOS BAIRROS
 - RIOS / CÓRREGOS
 - APP (30m)
 - ÁREA PÚBLICA



DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:

- favela
 loteamento irregular
 conjunto habitacional irregular

Área: 6.344 m2

Número de domicílios: 12 domicílios

Ano de ocupação: 1974

Localização:

- região central região periférica

Situação Fundiária:

- pública patrimonial pública e particular particular

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:

- margem de córrego e/ou planície aluvial
 encosta íngreme - declividade
 faixa de domínio da rodovia
 faixa de domínio da ferrovia
 faixa de domínio da rede de alta tensão
 domicílios em APP ou APA:
 sem restrições e condicionantes

Características Topográficas Marcantes:

- terreno acidentado
 terreno plano e/ou declive suave
 encosta
 S/I

Padrão Construtivo das Habitações:

- rústico (madeira ou alvenaria precária)
 padrão consolidável
 S/I

Risco:

- deslizamento
 inundação
 alagamento
 solapamento
 erosão
 sem risco
 S/I

Infra-estrutura urbana:

Rede pública de coleta de esgoto

- sim não parcial S/I

Rede pública de abastecimento de água

- sim não parcial S/I

Rede pública de fornecimento de energia elétrica

- sim não parcial S/I

Rede pública de iluminação nas vias

- sim não parcial S/I

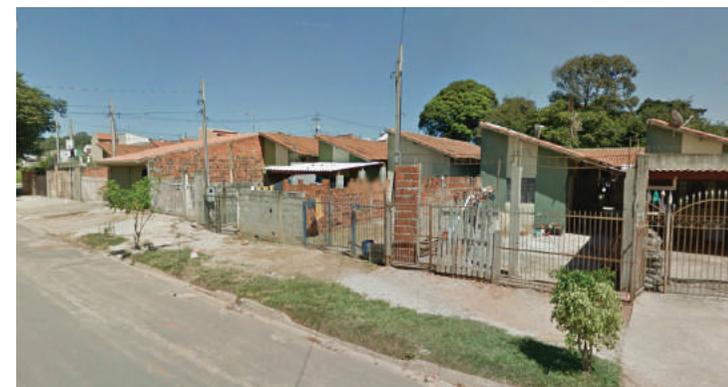
Pavimentação sim não parcial S/ITransporte público sim não S/I

Ações em andamento:

Sem informação.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

FONTE: GOOGLE EARTH 2015



CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	PROPOSTAS COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado. Sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Remanejamento (relocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não consolidável	Reassentamento (realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demonstrar a inviabilidade de consolidação.	