



Plano Municipal da Habitação Social da Cidade de São Paulo

OUTUBRO 2011

Índice Geral	
Apresentação	5
Capítulo 1 – Princípios e Diretrizes da Política Municipal de Habitação	11
1.1. Princípios	11
1.1.1. Moradia Digna	11
1.1.2. Justiça Social	11
1.1.3. Sustentabilidade Ambiental como Direito à Cidade	12
1.1.4. Gestão Democrática	12
1.1.5. Gestão Eficiente dos Recursos Públicos	12
1.2. Diretrizes	13
1.2.1. Moradia Digna	13
1.2.2. Justiça Social	14
1.2.3. Sustentabilidade Ambiental como Direito à Cidade	15
1.2.4. Gestão Democrática	16
1.2.5. Gestão Eficiente dos Recursos Públicos	16
Capítulo 2 – A construção do Plano Municipal da Habitação – instrumentos de planejamento da política habitacional municipal	19
2.1. O (re)conhecimento do território	19
2.2. O Sistema de Informações Habitacionais – Habisp	22
2.3. O Sistema de Priorização de Intervenções	23
2.4. A ação integrada no território	26
Capítulo 3 – Diagnóstico da Situação Habitacional no Município	31
3.1. Demanda acumulada em 2009	31
3.1.1. Inadequação habitacional	32
3.1.2. Déficit habitacional	37
3.1.3. Apoio à Família	38
3.1.4. As necessidades habitacionais no território municipal	39
3.1.5. Características socioeconômicas dos moradores de assentamentos precários	41
3.2. Recursos Disponíveis	48
3.2.1. Recursos Institucionais	48
3.2.2. Recursos Financeiros	53
3.2.3. Recursos Legais	58
3.2.3.1. Instrumentos legais para a urbanização e regularização de assentamentos	58
3.2.3.2. Instrumentos legais para a provisão habitacional	59
3.2.3.3. Instrumentos legais para a gestão democrática da política de habitação social	61
3.2.3.4. Instrumentos legais para a gestão ambiental	62

3.2.4. Recursos Fundiários	66
3.3. Oferta – produção habitacional e atendimentos públicos	69
3.3.1. Produção de unidades para o combate ao déficit habitacional	69
3.3.2. Ações de combate à inadequação habitacional	73
Capítulo 4 – Cenários	77
4.1. Cenário econômico	77
4.2. Crescimento demográfico	85
4.3. Perfil de Renda e Tendências de Redução da Desigualdade	90
4.4. Estimativas dos Tamanhos das Clientelas dos Programas Habitacionais: Definição e Estimativas dos Grupos de Atendimento para o Município de São Paulo	99
4.5. Projeções da Demanda Demográfica por Habitações	105
Capítulo 5 – Programas Habitacionais	114
5.1. Conceitos adotados	114
5.2. Realinhamento dos programas habitacionais	117
5.3. Programas habitacionais adotados no Plano	118
5.3.1. Programa de Urbanização e Regularização Fundiária de Assentamentos	118
5.3.2. Programa Mananciais	121
5.3.3. Programa de Requalificação de Cortiços	122
5.3.4. Programa Parceria Social	123
5.3.5. Programa Locação Social	124
5.3.6. Programas de Provisão Habitacional	125
5.3.7. Programa de Reforma de Edifícios Vazios para uso habitacional	126
5.3.8. Proposição de Novos Programas	126
Capítulo 6 – Planos de Ação Regional	128
6.1. Plano de Ação Regional Mananciais	133
6.2. Plano de Ação Regional Sul	135
6.3. Plano de Ação Regional Sudeste	137
6.4. Plano de Ação Regional Leste	139
6.5. Plano de Ação Regional Norte	141
6.6. Plano de Ação Regional Centro	143
Capítulo 7 – Plano de Metas	145
7.1. Recursos Necessários	145
7.1.1. Recursos Econômicos	145
7.1.2. Recursos Fundiários	150
7.2. Metas 2009-2024	153

7.2.1. Metas de Produção	153
7.2.2. Metas de Gestão	155
7.2.2.1. Monitoramento do Plano	155
7.2.2.2. Gestão Institucional	155
7.2.2.3. Gestão dos recursos técnicos	156
7.2.2.4. Gestão dos recursos financeiros	156
7.2.2.5. Gestão dos recursos humanos	157
7.2.2.6. Sistema de informações	157
7.2.2.7. Revisão da legislação	157
Índice de Figuras	159
Índice de Tabelas	159
Índice de Quadros	163
Índice de Gráficos	163

Anexos:

Anexo 1 – Plano de Ação Regional Mananciais

Anexo 2 – Plano de Ação Regional Sul

Anexo 3 – Plano de Ação Regional Sudeste

Anexo 4 – Plano de Ação Regional Leste

Anexo 5 – Plano de Ação Regional Norte

Anexo 6 – Plano de Ação Regional Centro

Apresentação

A Prefeitura do Município de São Paulo, através da Secretaria Municipal de Habitação (Sehab), apresenta o Plano Municipal de Habitação Social, que contempla as propostas do poder público para a política habitacional de interesse social¹ para o período de 2009 a 2024, correspondente a quatro quadriênios de governo municipal.

Este Plano é resultado de um sistema permanente de planejamento, implantado pela Sehab a partir de 2005 que envolveu a participação de funcionários e a integração com vários setores da administração pública responsáveis pela condução da política de desenvolvimento urbano da cidade.

As propostas elaboradas pela equipe técnica de Sehab para o período de 2009-2024 foram submetidas a um amplo debate público, iniciado em 2007 com representantes da sociedade civil que compõem o Conselho Municipal de Habitação (gestões 2006-2008 e 2009-2011), com a realização em 2010 de debates em universidades e entidades de classe e, em 2011, com a realização de 20 audiências públicas, envolvendo população moradora das diversas regiões da cidade.

O documento ora apresentado² consolida as revisões apontadas durante este debate, em ações que já têm vigência desde 2009, ponto de partida temporal para as metas apontadas neste Plano, até 2024.

O Plano apóia-se ainda no arcabouço legal instaurado pela Constituição Federal, em especial no tocante ao Artigo 6º, que estabelece o direito de todo cidadão brasileiro à moradia digna e indica o conjunto de instrumentos jurídicos que compõem o Estatuto da Cidade. Estes são instrumentos de fundamental importância para a implantação dos programas de regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários, ou ainda de destinação de imóveis desocupados ou subutilizados para a provisão habitacional de interesse social.

A partir de 2005, a Lei Federal 11.124/05 instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e estabeleceu como condição para os municípios e estados aderirem ao SNHIS a elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social e a instituição de Fundos Locais de Habitação. No caso da cidade de São Paulo, o Fundo Municipal de Habitação já opera desde 1994, e a elaboração do presente Plano

¹ A Habitação de Interesse Social é definida no inciso XIII do artigo 146 do Plano Diretor Estratégico como “aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada”.

² Anexo do Projeto de Lei, que institui o Plano Municipal de Habitação, em vigência para o período 2009-2024.

iniciou-se já em 2006, com a implantação do sistema de informações habitacionais, o Habisp. Contudo, a instituição do SNHIS possibilitou um alinhamento institucional inédito entre as três esferas do poder público – a federal, a estadual e a municipal – para a elaboração de seus respectivos planos de habitação. O Plano Nacional, finalizado em início de 2009, estabelece para as demais esferas de governo, os cenários possíveis – econômico, demográfico, social – para o enfrentamento dos problemas habitacionais em todo o território nacional. Em São Paulo, os planos de habitação estadual e municipal, por sua vez, se pautaram em estudos técnicos e pesquisas para definir, com critérios claros e transparentes, qual a dimensão e as características das diferentes demandas por atendimento habitacional. Iniciou-se, assim, um processo de compartilhamento de informações e estudos que, com certeza, contribuirá para o aperfeiçoamento dos programas e serviços oferecidos à população.

Além dos instrumentos jurídicos federais, este Plano adota as Metas do Milênio promulgadas pela ONU, das quais a Prefeitura da Cidade de São Paulo é signatária. Dentre os objetivos das oito metas estabelecidas, os objetivos 10 e 11 da Meta 7 estão relacionados com a política habitacional da cidade, referentes a implantação de saneamento e a garantia da segurança na posse para todos os assentamentos precários e informais do mundo³.

Nas últimas décadas, a população mundial tem convergido para áreas urbanas, pois aí se concentram as redes de apoio social às estratégias de sobrevivência, principalmente da população pobre, em maior número e mais eficientes. Ainda que estas regiões não ofereçam condições de trabalho e renda para todos, especialmente para a população sem formação técnica apta aos novos postos de trabalho oferecidos pelos setores de serviços altamente especializados, a possibilidade de sobrevivência desta população é muito maior nestas regiões do que em outras menos urbanizadas.

Esta tendência mundial de crescimento das áreas urbanizadas se acentua nos países do Hemisfério Sul, onde a urbanização pode ser acompanhada pela concentração de pobreza. A rede de equipamentos sociais públicos que as grandes aglomerações urbanas podem oferecer é importante esteio para a sobrevivência de vastos

³ As oito Metas do Milênio foram lançadas em 2000 por diversas lideranças mundiais, reunidas na sede da ONU, com o objetivo de reduzir a pobreza no mundo. Podem ser acessadas no site www.un.org. A Meta 7 propõe assegurar sustentabilidade ambiental, através de onze objetivos, dos quais dois se relacionam com as condições de moradia. O Objetivo 10 estabelece reduzir à metade a proporção de pessoas no mundo sem acesso à água potável e o Objetivo 11 propõe alcançar melhora significativa na vida de, no mínimo, 100 milhões de domicílios em assentamentos precários e informais do mundo até 2020. Este objetivo deve ser medido através da proporção de pessoas com segurança na posse e a proporção de pessoas com acesso a melhores condições de saneamento (água potável, esgotamento sanitário e demais redes de infra-estrutura urbana).

contingentes de famílias que não encontram as mesmas condições de trabalho e vida nas áreas rurais. Ao mesmo tempo em que as cidades concentram pobreza, elas representam as melhores esperanças de combatê-la.

O Censo Demográfico IBGE realizado em 2010 apurou a população total do Brasil de 190.755.799 habitantes⁴, dos quais mais de 84% vivem em áreas urbanas, e menos de 16% em áreas rurais. E esta concentração de população em áreas urbanas é maior nas áreas metropolitanas, lideradas pela Região Metropolitana de São Paulo, que concentra hoje 10% da população total do país⁵.

Ainda que nos últimos anos a produção de riqueza nacional tenha se descentralizado, o Estado de São Paulo concentrava, em 2008, 40% da produção industrial e 34% do PIB nacional. A RMSP por sua vez, concentrava 15% do PIB e a cidade de São Paulo 9%, o que demonstra seu papel protagonista das transformações econômicas e urbanas do país⁶. O orçamento público do município de São Paulo é outro indicador deste dinamismo econômico, no que tange a potencialidade de atuação do poder público. É o quinto maior orçamento do país em termos de volume de recursos, atrás apenas do orçamento da União e dos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais.

Com 11.253.503 habitantes apontados pelo Censo Demográfico IBGE 2010, São Paulo é a maior cidade do país e uma das maiores aglomerações urbanas do planeta, fortemente vinculada à produção globalizada de riqueza e à magnitude dos desafios enfrentados e o potencial de exemplo das soluções adotadas.

As transformações ocorridas no perfil econômico da cidade de São Paulo apontam mudanças no padrão de urbanização da cidade, que refletem os vínculos cada vez mais ampliados da cidade com a macro-metrópole paulista e com outras regiões do mundo. Fragmentos de áreas renovadas convivem com fragmentos de áreas remanescentes da primeira fase da industrialização. Empresas comerciais de grande porte são instaladas em galpões industriais desativados, centros de serviços de ponta são instalados em bairros cuja estrutura viária não suporta o impacto dos novos fluxos de transporte, cortiços e favelas persistem, algumas delas alçadas à categoria de bairros consolidados. Ao mesmo tempo, o padrão de ocupação extensivo, de baixa

⁴ Ver Censo Demográfico 2010 no site do IBGE – www.ibge.gov.br.

⁵ Ver Censo Demográfico 2010 no site do IBGE – www.ibge.gov.br.

⁶ SÃO PAULO (SP) – Secretaria Municipal de Planejamento - Olhar São Paulo – Contrastes Urbanos, p.8 – São Paulo, 2008.

densidade, que avançou para os limites da cidade ao longo de eixos da estrutura viária rádio-concêntrica, atingiu as áreas de proteção ambiental.

Ao longo dos últimos trinta anos, principalmente após a promulgação da Constituição Federal em 1988, as políticas públicas de desenvolvimento urbano, saneamento ambiental, combate à pobreza, desenvolvimento social, entre outras, foram continuamente aprimoradas para enfrentar estes desafios e ampliar a escala de ação das boas práticas. A regulamentação do direito à moradia e do direito à cidade, estabelecidos no Artigo 6 da Constituição e no Estatuto da Cidade em 2001 (Lei Federal 10.257) ampliou ainda mais as condições de regularizar a situação de grandes contingentes de moradores nos chamados assentamentos precários ou informais, alterando a prevalência das políticas públicas dada até então aos programas de produção habitacional.

De experiências pioneiras em melhorias urbanas de favelas como o Programa Pró-Água e Pró-Luz (fonte) ao Programa Guarapiranga (1992) – primeiro programa de urbanização de favelas de larga escala associado à política de saneamento ambiental do manancial da represa Guarapiranga, apoiado em modelo de gestão inovador, um longo caminho foi percorrido, e conquistas consolidadas.

O diagnóstico da situação habitacional apresentado neste Plano reflete estes avanços, ao constatar o grau elevado de consolidação de favelas e loteamentos irregulares da cidade.

Mas ainda há muito por fazer, principalmente para aprimorar os instrumentos de planejamento e gestão da política municipal, garantir a articulação institucional dos três níveis de governo como proposto no Artigo 23 da Constituição Federal e consolidar a participação de diferentes setores da sociedade na elaboração e implementação da política habitacional do município.

O combate à pobreza urbana e a preservação ambiental com inclusão social são princípios básicos da política pública municipal que não são conquistados sem articulação institucional. Neste sentido é necessário aprimorar e ampliar os convênios e parcerias entre órgãos públicos municipais, estaduais e federais. Esta articulação deve se dar não apenas em ações vinculadas à produção habitacional, como nas políticas de desenvolvimento social, geração de emprego e renda, monitoramento e prevenção de áreas de risco, implantação de parques e áreas verdes, entre outras.

No campo da produção habitacional, o desafio é equilibrar os investimentos para o saneamento e a consolidação dos assentamentos precários, a prevenção da

ocupação de áreas impróprias ou de proteção ambiental com investimentos na produção de novos empreendimentos habitacionais. Não há uma solução única, ao contrário, a diversidade de soluções deve pautar a política de atendimento habitacional.

Neste sentido, a partir da promulgação da Lei Federal 11.445/07 e da Lei Municipal 14.934/09, o Plano de Saneamento Básico foi elaborado em consonância com o Plano Municipal de Habitação, com convergência de ações, visando o saneamento ambiental e urbano das sub-bacias hidrográficas que compõem o território municipal.

A diversidade de soluções exige ao mesmo tempo racionalização de investimentos, para o que é necessário aprimorar os instrumentos de planejamento e gestão. Muito se avançou neste campo com a implantação do Sistema de Informações Habitacionais – o Habisp, e o Sistema de Priorização de Intervenções, que define critérios técnicos claros e transparentes para priorização de intervenções, tendo como foco a ação no território e o saneamento de sub-bacias hidrográficas. Com isto, a ação pública amplia os efeitos da melhoria das condições ambientais, contribuindo para o saneamento de toda a bacia do Alto Tietê.

Por outro lado, a provisão de novas unidades habitacionais demanda substancial aprimoramento dos instrumentos de gestão. É necessário aperfeiçoar cada vez mais o controle do atendimento em todas as suas fases (cadastro, comercialização, pós-ocupação), de modo a melhorar o foco e a eficácia da política de financiamento e destinação de subsídios habitacionais. A produção habitacional para a população de baixa renda pelo mercado privado já começa a ser realidade em São Paulo. Melhorar os procedimentos e prazos de aprovação de projetos de Habitação de Interesse Social - HIS é fundamental para estimular esta produção, e ampliar o atendimento a parte da demanda por novas unidades habitacionais no município. É preciso também continuar investindo na qualidade e diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas, para garantir qualidade urbana e ambiental para nossa cidade, e vencer estigmas sociais decorrentes da implantação de grandes conjuntos habitacionais com soluções padronizadas, implantadas em larga escala.

Os desafios e propostas colocadas para debate público no Plano Municipal de Habitação foram construídos com a ampla e fundamental participação dos funcionários da Sehab – em especial da Superintendência de Habitação Popular (Habi), do Departamento de Regularização de Loteamentos (Resolo) e também com a contribuição da equipe técnica da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, (Cohab).

Todo o conhecimento técnico acumulado pelos funcionários em mais de vinte anos de existência dos departamentos, tanto na área social, quanto na de apoio jurídico à regularização fundiária, ou na de projetos e obras, foi fundamental para a formulação das críticas necessárias à revisão dos programas, à definição das metas, e sobretudo, ao conhecimento territorial que possibilitou a elaboração dos Planos de Ação Regional (PAR), com a definição dos Perímetros de Ação Integrada (PAIs) e sua distribuição no horizonte temporal do Plano. O processo de elaboração do Plano instituiu e disseminou entre todos os funcionários – de diversas gerações, diferentes departamentos e áreas de atuação – a consolidação de uma nova cultura técnica de planejamento na Sehab, em que as prioridades são definidas a partir de critérios técnicos claros e transparentes.

O Plano Municipal da Habitação apresenta, no capítulo 1, os princípios e diretrizes que norteiam a política municipal de habitação. No capítulo 2 é apresentado o processo de construção do Plano, com os instrumentos de planejamento adotados. O capítulo 3 apresenta o diagnóstico da situação habitacional do município quanto à demanda por atendimento, à atual oferta de atendimento e dos recursos disponíveis (financeiros, legais, institucionais e fundiários). O capítulo 4 apresenta os cenários tendenciais de desenvolvimento econômico e crescimento demográfico, que irão orientar a projeção de recursos financeiros disponíveis e o crescimento da demanda por faixas de renda. O capítulo 5 apresenta os programas habitacionais propostos para a realização dos objetivos do Plano. O capítulo 6 apresenta os Planos de Ação Regional, que consolida as propostas de atendimento por programa no território. Aponta ainda a interface desejada e necessária com outros órgãos da administração pública nas três esferas de governo e com a sociedade civil. O capítulo 7 apresenta a consolidação das metas de produção e de gestão administrativa para todo o município no horizonte temporal de 2009-2024.

É, também, proposta deste Plano a sua revisão sistemática a cada quatro anos, com prestação de contas anual em reunião do Conselho Municipal da Habitação. O monitoramento sistemático das metas deve ser publicado em relatórios no site do Habisp, e aprovado pelo Conselho Municipal da Habitação.

Ao final, segue um conjunto de anexos contendo a descrição do sistema de priorização de intervenções, as diretrizes de trabalho social e a metodologia adotada para a definição conceitual e quantitativa da demanda a ser atendida pelo Plano.

Capítulo 1 – Princípios e Diretrizes da Política Municipal de Habitação

1.1 Princípios

A política habitacional do município apresentada neste plano pauta-se por cinco princípios fundamentais: moradia digna, justiça social, sustentabilidade ambiental, gestão democrática e gestão eficiente.

1.1.1. Moradia Digna

O primeiro e fundamental princípio que rege a política municipal da habitação é assegurar o direito à moradia digna enquanto direito social a todos os seus cidadãos, tal como estabelecido no Artigo 6 da Constituição Federal, pela Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade e pelo Artigo 79 do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal 13.430/02). Este arcabouço legislativo define moradia digna como aquela que “garante ao morador a segurança na posse e dispõe de instalações sanitárias adequadas, com condições de habitabilidade, atendida por serviços públicos essenciais – abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, além do acesso aos equipamentos sociais básicos”. Este princípio está em conformidade com os Objetivos 10 e 11 da Meta 7 do Milênio. A moradia digna é entendida neste Plano como vetor de inclusão sócio-territorial, que garante a construção da cidadania a todos os moradores.

1.1.2. Justiça Social

O segundo princípio é garantir a função social da cidade e da propriedade, tal como estabelece o Artigo 182 da Constituição Federal, regulamentado pela Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, garantindo o acesso à terra urbanizada para a produção de habitação de interesse social, como forma de combate à especulação imobiliária e às desigualdades sociais.

1.1.3. Sustentabilidade Ambiental como Direito à Cidade

Promover o equilíbrio entre justiça social e sustentabilidade ambiental, através da articulação entre a política habitacional e as políticas de desenvolvimento social, desenvolvimento econômico, mobilidade urbana, saneamento e preservação ambiental, de forma a garantir o direito à moradia como o direito à cidade. Este princípio está em consonância com as Metas do Milênio⁷.

1.1.4. Gestão Democrática

Promover a gestão democrática da política habitacional do município pelo conjunto de segmentos sociais, públicos e privados, garantindo a participação da sociedade civil organizada nas etapas de elaboração e implementação desta política, através dos canais instituídos de participação, como o Conselho Municipal da Habitação e os Conselhos Gestores de ZEIS. Considerar a co-responsabilidade pelo atendimento às demandas habitacionais pelas três esferas do poder público - municipal, estadual e federal - conforme estabelece o Artigo 23 da Constituição Federal e buscar a parceria com outros agentes da sociedade civil.

1.1.5. Gestão Eficiente dos Recursos Públicos

Tornar a gestão pública da política habitacional mais eficiente, para universalizar o atendimento habitacional para famílias com renda familiar mensal média de até 6 salários mínimos. Garantir a transparência na aplicação dos recursos, ampliando as possibilidades de gestão democrática sobre os mesmos.

⁷ Além da vinculação estreita com o Objetivo 11 da Meta 7 do Milênio (ver nota 1), este princípio está também associado ao Objetivo 9 da Meta 7, que visa integrar os princípios de desenvolvimento sustentável às políticas e programas públicos.

1.2. Diretrizes

Para a realização efetiva de cada um dos cinco princípios básicos da política habitacional municipal, foram adotadas diretrizes de ação que, por sua vez, orientam a elaboração de programas e projetos habitacionais, bem como a gestão dos recursos públicos. Estas diretrizes para cada um dos princípios básicos estão discriminadas a seguir.

1.2.1. Moradia Digna

A moradia digna deve ser garantida através de duas linhas de ação – aquela que demanda ações para urbanizar e regularizar os diferentes tipos de assentamentos precários e informais da cidade, mas também aquela que previne a formação de novos assentamentos precários ou informais, através da construção de alternativas de atendimento habitacional acessíveis à produção habitacional às famílias de baixa renda.

As diretrizes referentes ao conjunto do primeiro grupo de ações são:

- a) aproveitar os investimentos na habitação já realizados pela população de baixa renda, através da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e/ou informais, atendendo o Objetivo 11 da Meta 7 do Milênio.
- b) integrar ações de urbanização e regularização fundiária, de forma a garantir a sustentabilidade das ações de urbanização pela integração dos assentamentos à cidade formal, em conformidade com o Objetivo 11 da Meta 7 do Milênio.
- c) regularizar a situação fundiária e registrária de empreendimentos habitacionais produzidos pelo poder público, de modo a regularizar sua situação contratual e obter o registro do imóvel em nome do mutuário, em conformidade com o Objetivo 11 da Meta 7 do Milênio.

As diretrizes referentes ao conjunto de ações de provisão de novas unidades habitacionais, que consolidam a prática vigente, são:

- d) produzir novas unidades habitacionais, com boas condições técnicas de conforto ambiental, qualidade arquitetônica e construtiva e respeito ao meio ambiente.
- e) produzir empreendimentos com tipologias variadas, adequadas às necessidades de diferentes composições familiares, mantendo subsídios compatíveis com a renda familiar.

- f) adotar e estimular a diversidade de soluções de atendimento habitacional, no âmbito de programas e projetos, de modo a adequar o produto às necessidades da demanda e permitir às famílias escolher a alternativa de atendimento mais adequada às suas necessidades sociais, físicas e financeiras.
- g) melhorar as condições de habitabilidade das moradias por meio de acesso aos serviços de assistência técnica, conforme prevê a legislação federal e municipal.
- h) prever novas formas de acesso, a exemplo do programa de locação social vigente, como alternativas ao financiamento subsidiado para aquisição.
- i) implantar política fundiária, de regulamentação de instrumentos jurídicos do Estatuto da Cidade e de aquisição de imóveis, para garantir a função social da propriedade e induzir a localização de novos empreendimentos em áreas bem localizadas na malha urbana.
- j) Captar recursos públicos existentes e estabelecer parcerias com a iniciativa privada e entidades, de modo a ampliar a capacidade de atuação do Município.

1.2.2. Justiça Social

Estas diretrizes visam consolidar a prática vigente dos programas habitacionais da Sehab, e são:

- a) buscar universalizar o acesso à moradia digna para as famílias com renda familiar média mensal de até 6 salários mínimos.
- b) priorizar o atendimento às famílias com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos, com atendimento proporcional do déficit nesta faixa de renda.
- c) estabelecer critérios de atendimento para cada programa habitacional.
- d) aprimorar a concessão de subsídios habitacionais.
- e) articular ações da política habitacional com os programas de desenvolvimento econômico e social das três esferas de governo.
- f) reservar parcela das unidades habitacionais de interesse social para o atendimento aos idosos e aos portadores de deficiências, conforme prática vigente nos programas habitacionais da Sehab.
- g) garantir a titularidade do imóvel em nome da mulher, conforme prática vigente nos programas habitacionais da Sehab.

- h) garantir a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade para obtenção de imóveis para EHIS.
- i) subsidiar a revisão e ampliação das ZEIS existentes, tanto para regularizar as ocupações irregulares quanto para ampliar a obtenção de imóveis para EHIS.
- j) garantir o direito às áreas consolidadas da cidade, para garantir capacidade de suporte de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos à implantação de novos empreendimentos habitacionais.
- k) dar sequência às ações do programa de recuperação de imóveis na área central, destinados ao uso habitacional.

1.2.3. Sustentabilidade Ambiental como Direito à Cidade

Estas diretrizes visam consolidar a prática vigente dos programas habitacionais da Sehab, e são:

- a) adotar a sub-bacia hidrográfica como unidade de planejamento e gestão dos programas habitacionais do município, integrando-os às demais políticas públicas municipais de saneamento, de desenvolvimento urbano, de promoção social e de recuperação e preservação ambiental.
- b) articular as ações de diferentes programas habitacionais para integrar a urbanização e regularização de assentamentos precários ao saneamento de bacias hidrográficas, visando sua recuperação ambiental, contribuindo para a recuperação de toda a bacia do Alto Tietê.
- c) priorizar os investimentos nas áreas de risco da cidade, em conjunto com as subprefeituras.
- d) incentivar a ocupação da área central por habitação, priorizando a habitação de interesse social, de forma a aproveitar a infra-estrutura instalada e as edificações existentes.
- e) definir, com base no PDE e neste Plano, estratégias para orientar a implantação de novos empreendimentos de HIS no município, promovidos pelo Estado, pela União ou por agentes privados.
- f) adotar tecnologias de projeto, construção e manutenção de empreendimentos habitacionais que contribuam para a conservação de energia, água e para a reciclagem de resíduos sólidos, para a drenagem e a permeabilidade do solo.

- g) estimular a diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas e a adequação dos projetos aos condicionantes do meio físico, visando a melhoria da qualidade paisagística e ambiental do empreendimento habitacional e a integração do empreendimento ao entorno, priorizando escalas de intervenção que facilitem a integração aos bairros já existentes. Estimular a diversidade de soluções projetuais incluindo usos mistos nos empreendimentos, de modo a mesclar atividades habitacionais, comerciais, de serviços e outras.
- h) fortalecer a relação com os demais municípios da região metropolitana, através das diretrizes do Plano Estadual da Habitação, para promover parcerias na formulação de planos, programas habitacionais e ações integradas em áreas de interesse regional, como as de proteção ambiental e de mananciais.

1.2.4. Gestão Democrática

- a) fortalecer e aprimorar os canais de participação instituídos – Conselho Municipal da Habitação, Conselhos Gestores das ZEIS (por perímetro de ação integrada) e demais instrumentos instituídos pelo PDE.
- b) fortalecer e aprimorar o Sistema de Informações Habitacionais – Habisp - para ampliar sistemática e progressivamente o acesso às informações da política habitacional pelo conjunto da sociedade.
- c) incentivar a gestão compartilhada e responsável do território pelos moradores das áreas urbanizadas, de modo a garantir a sustentabilidade social e ambiental das intervenções realizadas.
- d) garantir a realização da Conferência Municipal da Habitação em período a definir pelo Conselho Municipal da Habitação.

1.2.5. Gestão Eficiente dos Recursos Públicos

As diretrizes sobre gestão eficiente dos recursos públicos foram agrupadas em quatro eixos temáticos: recursos humanos, organização administrativa, aplicação dos recursos financeiros e sistema de informações, monitoramento e avaliação.

Recursos humanos

- a) implementar processo continuado de capacitação técnica e gerencial de agentes públicos nas diversas áreas do atendimento habitacional.

Organização administrativa

- b) reformular a estrutura organizacional da Sehab.
- c) compatibilizar a divisão regional administrativa de SEHAB com a de SMDU, de modo a articular as políticas habitacionais às demais políticas setoriais.
- d) estabelecer o planejamento estratégico como ação básica, sistemática e geral para todos os departamentos da Secretaria.
- e) estabelecer processos continuados de planejamento estratégico, para elaboração, acompanhamento e revisão sistemática das metas de produção e de gestão.
- f) revisar, sistemática e periódica, do conjunto de instruções normativas que regem o funcionamento do Fundo Municipal de Habitação, de modo a tornar a aplicação dos recursos e o retorno dos investimentos mais eficientes.
- g) simplificar o processo de aprovação de empreendimentos habitacionais.
- h) ampliar a articulação entre diferentes setores do poder público executivo e judiciário, de forma a criar novos procedimentos, mais ágeis e eficientes, de regularização fundiária de assentamentos precários e conjuntos habitacionais promovidos pelo poder público.

Aplicação dos recursos financeiros

- i) aprimorar os procedimentos de controle gerencial do atendimento habitacional em todas as suas etapas, em especial com relação aos custos de produção.
- j) consolidar e aprimorar os critérios de priorização de intervenções em todos os programas habitacionais, que considerem a vulnerabilidade física e social de forma integrada.
- k) realizar estudos de viabilidade técnico-econômica para as intervenções de todos os programas habitacionais, possibilitando a adoção da solução com melhor relação custo-benefício.

- l) articular as revisões periódicas deste Plano com o Plano Plurianual (PPA), com o Plano de Metas do Governo, com a Lei de Orçamento Anual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias do Município.

Sistema de informações, monitoramento e avaliação

Estas diretrizes visam consolidar a prática vigente dos programas habitacionais da Sehab, e são:

- m) manter o Sistema de Informações Habitacionais – Habisp – atualizado e plenamente utilizado pelos funcionários da Sehab, Prefeitura e pelo público.
- n) implantar sistema de monitoramento e avaliação para todos os programas habitacionais da Sehab, bem como para todas as metas estabelecidas neste Plano
- o) vincular as metas de governo estabelecidas no Plano Plurianual de Investimentos (PPA), nos Planos de Metas de Gestão (a exemplo da Agenda 2012) e no Plano Municipal de Saneamento (PMS) a metas deste plano.

Capítulo 2 – A construção do Plano Municipal da Habitação – instrumentos de planejamento da política habitacional municipal

O município de São Paulo é composto por 31 subprefeituras, distribuídas em 4 regiões da cidade, de acordo com o Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo e com a divisão administrativa adotada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. A atuação da Secretaria Municipal da Habitação, no entanto, adota seis regiões administrativas, distintas da adotada no PDE. São elas as regiões norte, leste, sudeste, sul, mananciais e centro, cada qual correspondente a um conjunto de subprefeituras.

A revisão da divisão administrativa de Sehab deve ser objeto de estudo específico a ser realizado em conjunto com SMDU, visando à articulação entre os planos municipais setoriais (a exemplo dos planos de drenagem urbana, de saneamento ambiental integrado, de transportes, entre outros). Este Plano apresenta diagnóstico e metas regionais agregados de acordo com a atual divisão administrativa da Sehab⁸.

2.1. O (re)conhecimento do território

O Plano Municipal de Habitação foi elaborado tendo como premissa básica a integração das ações públicas, tanto habitacionais quanto ambientais, sociais e urbanísticas, visando a requalificação do espaço habitado da cidade.

Para atingir este objetivo, foi necessário, antes de tudo, integrar as ações e investimentos internos à Sehab, para depois buscar esta integração com os demais órgãos públicos das três esferas de governo envolvidos com o tema. Instaurou-se um processo de conhecimento do território globalizante, integrado, dinâmico, compartilhado.

Estes dois sistemas exigiram dos técnicos da Sehab a revisão de rotinas e processos de trabalho que levavam naturalmente a uma visão estanque das dinâmicas de ocupação do território municipal. O conhecimento acumulado sobre estas dinâmicas por técnicos que ajudaram a implantar uma das mais importantes políticas habitacionais do país era, no entanto, compartimentado em diferentes departamentos e desarticulado.

⁸ No caso dos assentamentos precários e/ou informais, cadastrados no Habisp e, portanto, identificáveis no território, é possível agregar os dados de demanda e metas de atendimento por Subprefeitura, conforme exposto no Capítulo 6 – Planos de Ação Regional.

A Superintendência de Habitação Popular (Habi) tem como atribuição intervir em favelas⁹, núcleos urbanizados¹⁰, cortiços¹¹ e conjuntos habitacionais, regulares ou irregulares¹², enquanto o Departamento de Regularização de Loteamentos Irregulares (Resolo) tem como atribuição intervir em loteamentos irregulares¹³, sejam eles de interesse social ou não. A Cohab, por sua vez, tem atuação na herança de empreendimentos realizados com recursos do antigo SFH, e é responsável pela operação dos recursos do FMH. Além da gestão da carteira destes empreendimentos, é responsável pela regularização fundiária e comercial das unidades, e pela construção de novos empreendimentos habitacionais com recursos do FMH e de convênios.

A figura a seguir mostra exemplos de assentamentos precários e/ou informais¹⁴ – favelas, loteamentos e conjuntos – com intervenções que passaram a se articular com o processo de planejamento implantado na Sehab a partir da elaboração deste Plano.

Tal visão, sem perspectiva de transformação, foi substituída por outra, caracterizada pela dinâmica dos processos, abrangente e compartilhada¹⁵.

⁹ **Favela** é definida neste Plano como a ocupação feita à margem da legislação urbanística e edilícia, de áreas públicas ou particulares de terceiros, predominantemente desordenada e com precariedade de infra-estrutura, com construções predominantemente auto-construídas e precárias, por famílias de baixa renda e vulneráveis socialmente.

¹⁰ **Núcleo urbanizado** é definido neste Plano como a antiga favela, que conta com 100% de redes de infra-estrutura urbana implantada através de diferentes programas habitacionais, mas que ainda não conta com regularização jurídica e legal.

¹¹ **Cortiço** é definido neste Plano como o domicílio em moradia coletiva, multifamiliar, constituída por uma ou mais edificações em um mesmo lote urbano, subdivididas em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; com várias funções exercidas no mesmo cômodo; com acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias; com circulação e infra-estrutura, no geral, precárias e superlotação de pessoas.

¹² **Conjunto habitacional irregular** é definido neste Plano como aquele que, apesar de ter sido produzido pelo poder público, ainda não tem regularização fundiária, jurídica e registraria. São objeto deste Plano apenas os conjuntos habitacionais irregulares produzidos pelo poder público municipal.

¹³ **Loteamento irregular** é definido neste Plano como aquele assentamento onde se caracteriza a existência de um agente promotor e/ou comercializador, cuja tipologia e morfologia do parcelamento do solo estejam voltadas ao uso unifamiliar e multifamiliar de pequeno porte, que tenham sido implantados e ocupados sem prévia aprovação pelos órgãos públicos responsáveis ou, quando aprovados ou em processo de aprovação, implantados em desacordo com a legislação ou com o projeto aprovado.

¹⁴ **Assentamentos precários e/ou informais** serão tratados neste Plano como os diversos tipos de assentamentos descritos acima. Este tratamento será feito visando integrar os diferentes tipos de atendimento habitacional dado a cada tipo de assentamento por Sehab.

¹⁵ Os sistemas de planejamento foram implantados com apoio da Aliança de Cidades, em acordo de cooperação técnica implantado desde 2001 e registrada na publicação “Habitação de Interesse Social em São Paulo: desafios e novos instrumentos de gestão”, disponível no site da Aliança de Cidades – www.citiesalliance.org.

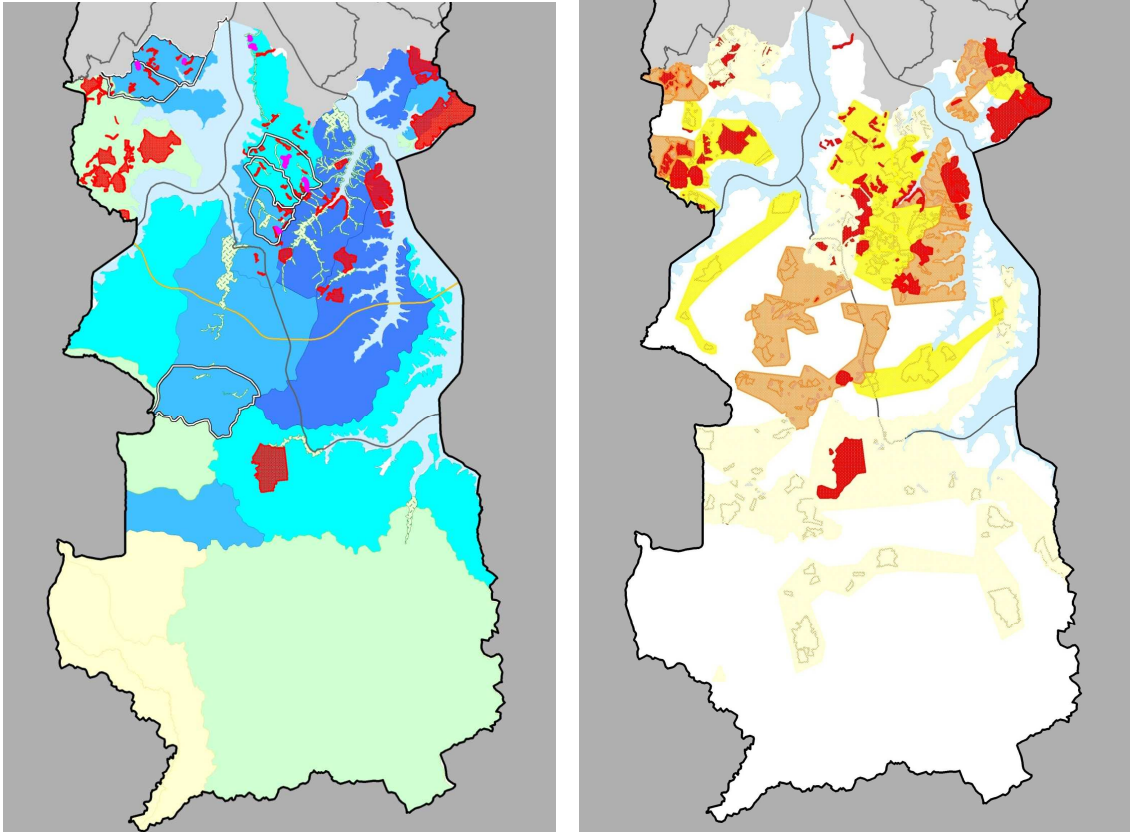


Figura 1 – Intervenções isoladas (figura à esquerda) passam a ser articuladas em Perímetros de Ação Integrada (figura à direita)

Fonte: Habisp, 2010

A implantação dos dois instrumentos de planejamento – o Habisp e o Sistema de Priorização de Intervenções - foi realizada a partir do conhecimento acumulado e com a participação de todo o corpo técnico da Sehab, capacitado para o manuseio do sistema de informações. Com isto, instaurou-se um processo contínuo de conhecimento das dinâmicas de transformação do território, que possibilita o conhecimento de cada espaço habitado. As dinâmicas de transformação deste espaço são intensas e exigem novos programas, posturas, revisão constante dos arcabouços jurídicos e arquitetônicos. A cultura técnica precisa ser revista constantemente. Conhecer estes processos de mudança permite que esta cultura se renove, se aprimore e chegue mais rápido ao seu objetivo de fornecer moradia digna a todos os moradores da cidade.

A visão integrada, parte essencial deste Plano, é diretriz fundamental da política habitacional, e como tal, se reflete nas ações propostas para os Planos de Ação Regional (PAR), tendo como unidade de planejamento a sub-bacia hidrográfica, bem como na revisão de programas e processos de trabalho.

2.2. O Sistema de Informações Habitacionais - Habisp¹⁶

A construção do Sistema de Informações Habitacionais – Habisp (www.habisp.inf.br) na Sehab teve como premissa agregar as informações necessárias à formulação da política habitacional municipal. Os dados compõem um quadro abrangente da demanda por atendimento, em termos quantitativos e qualitativos, permitindo que o gestor público tenha condições de avaliar as prioridades de atendimento, associando-as a outras políticas setoriais de âmbito municipal e de outros níveis do governo estadual e federal. Além de dados sobre demanda, o sistema armazena informações sobre programas e obras em andamento, e instrumentos de apoio às ações habitacionais, tais como emissão de títulos de concessão de uso especial, verbas de atendimento, cadastro online de famílias moradoras em áreas de intervenção, entre outras.

No que tange ao Plano Municipal de Habitação, o Habisp constituiu-se em importante ferramenta de planejamento, uma vez que permitiu cruzar as informações cadastrais georreferenciadas de todos os assentamentos precários e informais da cidade com os programas habitacionais em andamento, programas de saneamento da SABESP, implantação de parques e áreas verdes da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), ou ainda do novo cadastro de áreas de risco, em desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Subprefeituras (SMSP).

A sobreposição de informações permitiu analisar, em primeiro lugar, as condições de cada assentamento precário. Em seguida, permitiu elaborar diagnósticos mais precisos sobre as condições ambientais e habitacionais de cada região e sub-bacia hidrográfica. Como estas condições são dinâmicas, a cada atualização de informações não só habitacionais como de outras secretarias, é possível avaliar a dinâmica de transformação do território, e revisar as ações previstas em cada um dos programas habitacionais que compõe a política habitacional.

No caso específico da Sehab, as informações cruzadas permitiram a elaboração dos diagnósticos regionais que consideram as condições de moradia da região associadas às condições de saneamento. A partir dos diagnósticos foram elaborados os Perímetros de Ação Integrada (PAI), posteriormente priorizados no tempo.

O Habisp congrega também informações sobre o saneamento básico da cidade (redes e ligações de abastecimento de água e esgotamento sanitário), bem como as metas

¹⁶ Para a descrição completa e detalhada do sistema, ver a publicação HABISP – sistema de informações habitacionais – mapeando desafios na cidade de São Paulo, SEHAB-PMSP, São Paulo, 2008.

de atendimento para os próximos anos, estabelecidas no Plano Municipal de Saneamento Ambiental¹⁷, que orientou a elaboração de contrato de concessão entre a PMSP e a SABESP.

Os planos municipais de saneamento, de drenagem¹⁸ e de habitação, têm como unidade de planejamento a sub-bacia hidrográfica e as informações de cada um deles estão disponíveis no Habisp.

2.3. O Sistema de Priorização de Intervenções

Associado a este sistema, a Sehab implantou o Sistema de Priorização de Intervenções, que se aplica aos diferentes programas habitacionais de urbanização ou regularização de assentamentos precários e informais.

Este sistema permite aos técnicos e gestores públicos avaliar as condições do conjunto de assentamentos que compõem a demanda para um determinado programa habitacional, de modo a identificar quais as situações mais e menos críticas. Com isto, é possível priorizar os investimentos com base em critérios técnicos claros e transparentes, acessíveis a toda sociedade através do Habisp.

Para identificar estas prioridades, o sistema se compõe de quatro etapas: a caracterização dos assentamentos, sua classificação, a elegibilidade dos assentamentos para as diferentes linhas programáticas do atendimento habitacional e a priorização de intervenções dentro de cada um dos programas habitacionais¹⁹.

caracterização

Esta etapa compreende a atualização sistemática de dados cadastrais sobre os assentamentos precários e informais. Os dados se constituem do perímetro desenhado sobre foto aérea no Habisp e preenchimento de ficha com dados sobre

¹⁷ <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/fmsai/index.php?p=21595>.

¹⁸ O Plano Municipal de Drenagem está em elaboração pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano SMDU.

¹⁹ A priorização de intervenções é feita hoje para os programas de urbanização de favelas, regularização de áreas públicas municipais, regularização de loteamentos, requalificação de cortiços. É meta de gestão deste Plano aplicar o sistema de priorização, bem como os sistemas de monitoramento e avaliação, para todos os programas que compõem a política municipal de habitação, conforme descritos no Capítulo 5.

número de domicílios, situação fundiária, inserção urbana, atendimento por redes de infraestrutura, entre outros. No caso de cortiços, são registrados dados sobre as condições de segurança (riscos de incêndio e estrutural), existência de unidades sanitárias e infra-estrutura, e condições de salubridade da edificação.

classificação

Este primeiro conjunto de dados sobre os assentamentos precários permite classificá-los em quatro tipos:

1. aqueles que se situam totalmente em área imprópria à ocupação, ou que não possuem amparo legal para sua regularização e que, portanto, devem a população deve ser reassentada no primeiro caso, ou aguardar amparo legal para sua regularização no segundo caso.
2. aqueles que se situam em áreas próprias à ocupação e possuem amparo legal para sua regularização registrária e que, portanto, podem integrar os programas de urbanização e regularização de assentamentos.
3. aqueles que já foram urbanizados²⁰ e que, portanto, devem integrar programas de regularização fundiária e registrária.
4. e, finalmente aqueles que já foram urbanizados e regularizados, passando a fazer parte da chamada cidade formal. Neste caso, o cadastro do assentamento permanece no Habisp, nesta categoria, porém, deixa de fazer parte da demanda de atendimento dos programas da Sehab, passando a fazer parte da demanda por manutenção de sistemas públicos da Prefeitura e do Estado.

elegibilidade

A partir desta classificação, é possível agrupar aqueles assentamentos que têm características e condições semelhantes para ter atendimento em determinado programa habitacional. Por exemplo, se uma favela é urbanizável e regularizável e

²⁰**Assentamento urbanizado** é aquele que conta com 100% de todas as redes de infraestrutura implantada, a saber – redes de água e esgoto, pavimentação, drenagem, iluminação pública e contenção de áreas de risco.

está localizada em área de proteção aos mananciais, ela deve ser atendida pelo Programa Mananciais.

priorização das intervenções por programa

A etapa de priorização compreende a seleção de critérios que caracterizam o grau de precariedade de um assentamento. Os critérios definidos pela equipe da Sehab para identificar o grau de precariedade de um assentamento são quatro: incidência de risco geotécnico na área²¹, grau de implantação das redes de infraestrutura (descritos na fase de caracterização), índice paulista de vulnerabilidade social²² e índice de saúde²³.

A atribuição de pesos para cada critério varia de acordo com o programa habitacional. Por exemplo, para a urbanização de favelas, quanto mais um assentamento for precário (do ponto de vista físico e social) maior seu grau de prioridade de intervenção. Ao contrário, para a regularização fundiária de áreas públicas municipais, por exemplo, quanto maior o grau de precariedade do assentamento, menos urgente a intervenção, pois este programa requer um alto grau de consolidação urbanística para garantir que o título de concessão de uso especial para fins habitacionais tenha eficiência no tempo. Os indicadores e pesos atribuídos para cada programa são variáveis definidas pelos gestores da política pública e, portanto, podem e devem mudar com o tempo.

A partir do cruzamento deste cadastro com informações sobre incidência de áreas de risco, indicadores de vulnerabilidade social e de saúde, entre outros, é possível identificar quais áreas apresentam a situação mais crítica em termos físicos e sociais.

Todos os assentamentos recebem então uma nota, a partir do cruzamento das informações e da atribuição de pesos feita a cada indicador. A ponderação destes indicadores levará a uma nota para cada assentamento, que o posicionará na lista de prioridades de intervenção para cada programa.

Porém, como o foco da ação da Sehab não é o assentamento isolado, mas o conjunto de diferentes assentamentos no perímetro de intervenção integrada da sub-bacia hidrográfica, estes indicadores também foram aplicados às sub-bacias hidrográficas.

²¹ O mapa de áreas de risco é resultado do estudo realizado pelo IPT e FUSP, de 2003. Este estudo foi atualizado pelo IPT com a inserção dos dados diretamente no Habisp e publicado em abril de 2011.

²² A vulnerabilidade social é medida pelo IPVS – Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – produzido pela Fundação SEADE para o Estado de São Paulo, com base em oito indicadores obtidos do Censo IBGE 2000, agregados por setor censitário.

²³ O indicador de saúde é fornecido pela Secretaria Municipal de Saúde.

2.4. A ação integrada no território

A implantação dos dois instrumentos de planejamento – Habisp e Sistema de Priorização de Intervenções – permitiu a todos os técnicos da Sehab ter uma visão abrangente e integrada dos problemas habitacionais da cidade. As ações de urbanização e regularização de assentamentos precários – tanto para favelas como loteamentos irregulares – foram alinhadas.

Foram detectadas sobreposições com a inclusão de todas as informações num único sistema acessível e compartilhado por todos. Muitas favelas são implantadas em áreas livres de loteamentos irregulares, e estes assentamentos devem ser tratados conjuntamente. Foram localizadas 11% de favelas em áreas particulares e ainda 35% em áreas mistas. A atualização cadastral apontou que metade das favelas e loteamentos irregulares estão imbricados em um mesmo território, o que leva à necessidade de formulação de programas de ação conjunta entre os diferentes setores da Sehab que tratam do tema.

Mas, para além da constatação destas sobreposições, uma série de fatores contribuiu para a formulação de programas de ação conjunta para atendimento das diferentes demandas com foco no território. Um primeiro fato são as inovações no arcabouço jurídico que possibilitam ao poder público regularizar a posse de áreas públicas e particulares, a exemplo do conjunto de instrumentos do Estatuto da Cidade e a Lei Federal 11.977/09. Esses instrumentos permitem aplicar estratégias de regularização conjunta e simultânea para favelas e loteamentos.

Outro fato é a consolidação da articulação institucional entre diferentes setores do governo municipal (que gerou a elaboração concomitante dos planos municipal de habitação e de saneamento) e entre os três níveis de governo – municipal, estadual e federal – que se reflete tanto na alocação de recursos quanto na consolidação do sistema nacional de habitação de interesse social e na elaboração dos planos nacional, estadual e municipal de habitação.

Além disso, é imperativo expandir as ações sociais praticadas isoladamente em assentamentos para envolver o conjunto de atores presentes no território e construir as redes sociais de apoio às intervenções e às ações de inclusão social e combate à pobreza. Esta ação demanda forte articulação institucional, para a implantação de equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social e transporte público.

Por estas razões, o Plano foi elaborado tendo como premissa básica a integração das ações no território. A unidade de planejamento adotada foi a sub-bacia hidrográfica, no interior da qual foram delimitados perímetros de intervenção integrada, conjugando diferentes programas habitacionais, de saneamento, de requalificação ambiental e urbanística, bem como de construção de redes sociais de apoio às ações públicas.

a sub-bacia hidrográfica como unidade de planejamento integrado

A sub-bacia hidrográfica passa a ser a unidade de planejamento através da qual se estabelecem as articulações entre a ação local e o planejamento global, articulações que se configuram nos Planos de Ação Regional (PAR).

Os mapas a seguir mostram a divisão da cidade em regiões administrativas da Sehab e sua correspondência com o conjunto de sub-prefeituras e de sub-bacias hidrográficas.

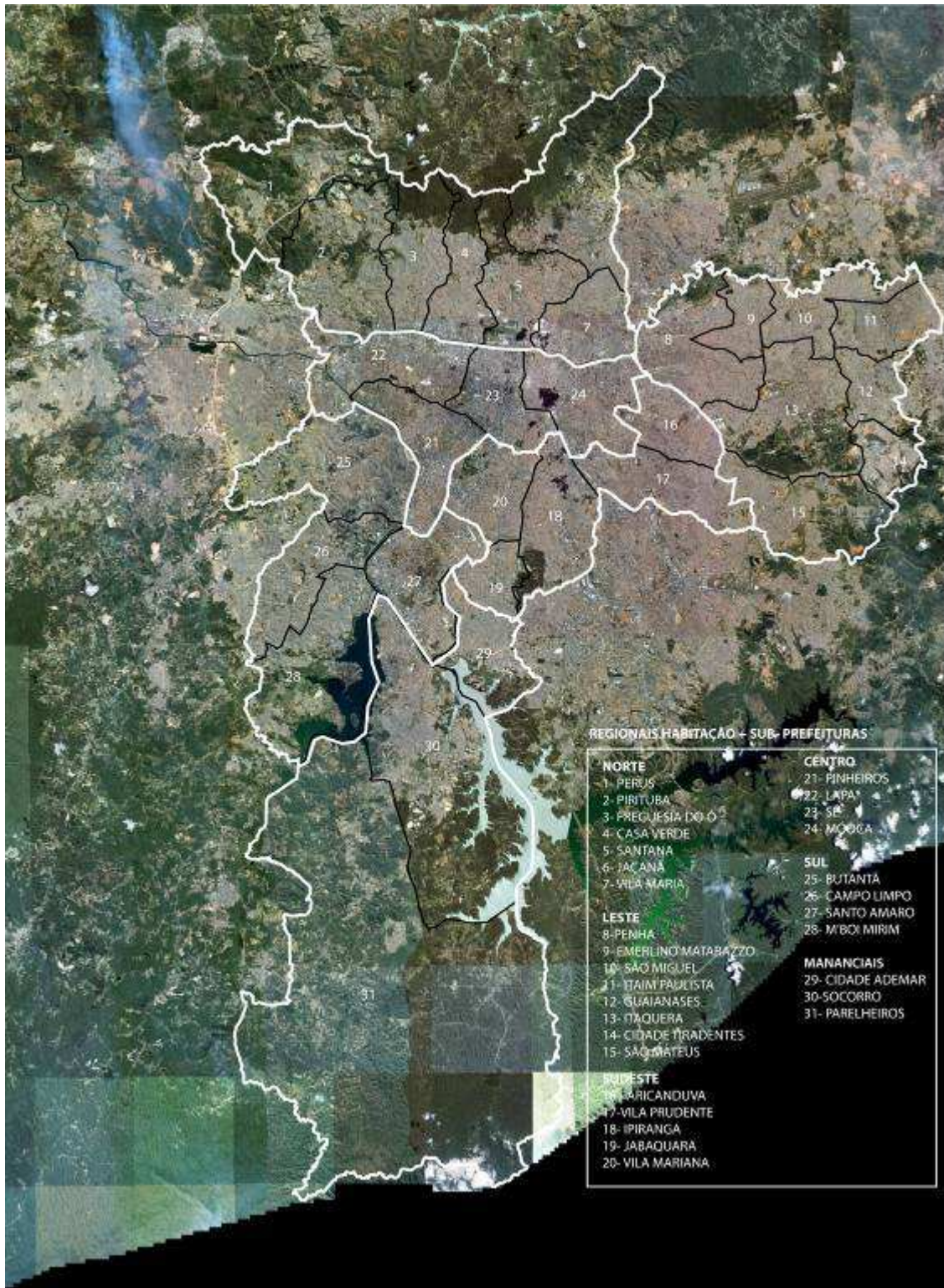


Figura 2 – Regiões administrativas da Sehab e Subprefeituras do município de São Paulo

Fonte: Habisp, março 2010

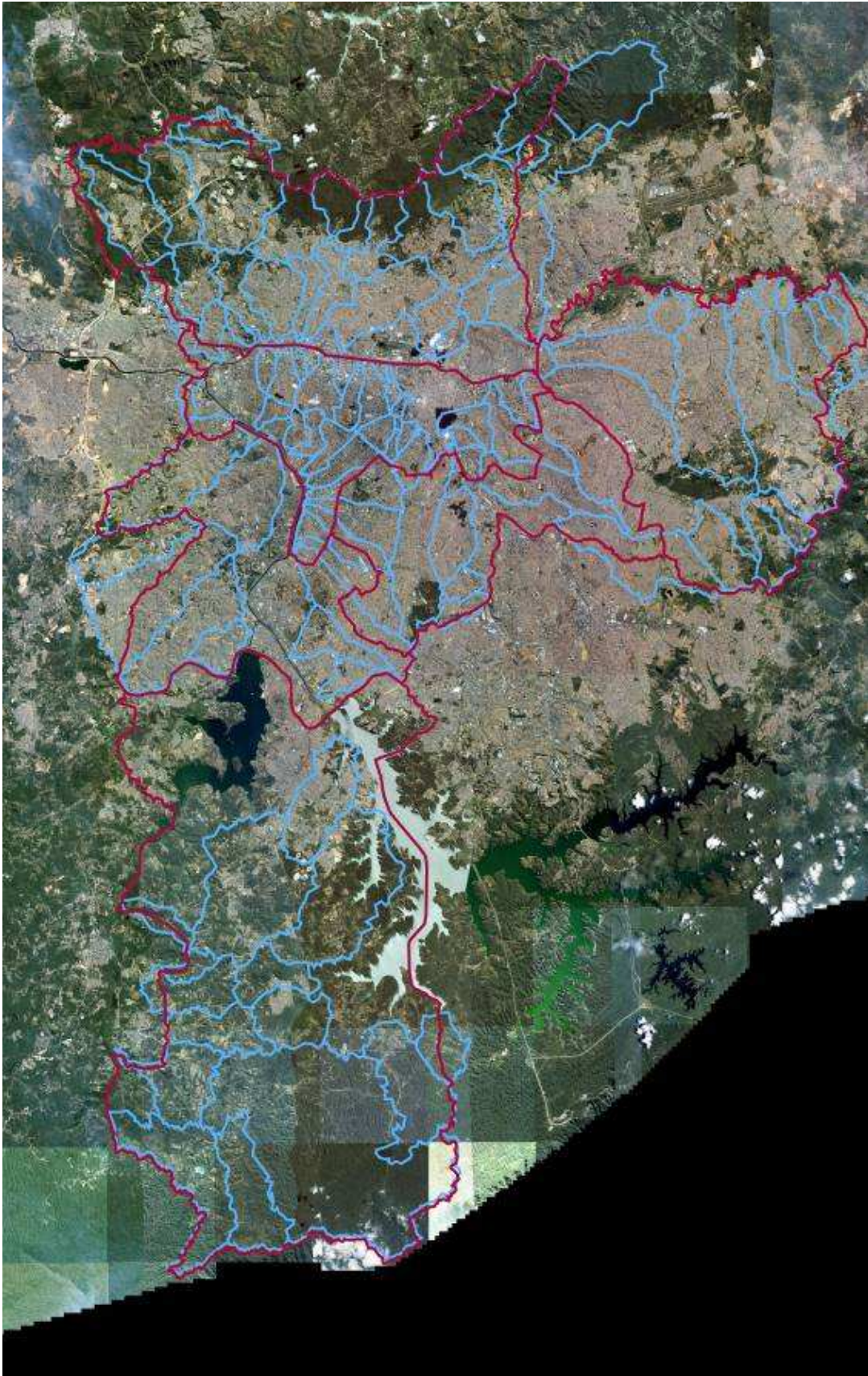


Figura 3 – Regiões administrativas da Sehab e sub-bacias hidrográficas do município de São Paulo

Fonte: Habisp, março 2010

Para obter o retrato das condições de ocupação das sub-bacias, foram aplicados critérios de priorização de intervenção para cada uma delas. Para tanto, é considerada a proporção de assentamentos precários sobre a área total da sub-bacia, associada ao grau de precariedade destes assentamentos. Isto dá o retrato de quais são as mais precárias e que, portanto, devem receber maior investimento para a ação conjunta entre habitação, requalificação urbana e ambiental com inclusão social.

A visão integrada dos assentamentos por sub-bacia hidrográfica é fundamental para a compreensão dos processos de degradação ambiental e para as ações necessárias para reverter estes processos, que necessariamente apontam para a integração das políticas setoriais e entre programas internos da Sehab com reflexos positivos para o saneamento da bacia do Alto Tietê como um todo.

O conhecimento sobre as condições de precariedade física e ambiental, bem como de vulnerabilidade social de cada sub-bacia foi somado ao conjunto de informações sobre todas as intervenções físico-territoriais (habitacionais ou não) em execução e planejadas para os próximos dezesseis anos.

A partir deste diagnóstico, foi possível delimitar perímetros de ação integrada no interior das sub-bacias e planejar sua execução ao longo do tempo, em função das prioridades de intervenção. Os perímetros foram distribuídos ao longo dos quatro quadriênios, com metas de atendimento, conforme exposto nos capítulos 6 e 7.

Portanto, o diagnóstico apresentado a seguir compila, para o conjunto do município, os dados gerais sobre demanda, oferta e recursos.

Capítulo 3 – Diagnóstico da Situação Habitacional no Município

O diagnóstico da situação habitacional no município de São Paulo levou em consideração três aspectos da questão: a **demand**a por diferentes tipos de atendimento habitacional; os **recursos** disponíveis e necessários, recursos estes institucionais, financeiros, legais e fundiários; a oferta pública de atendimento habitacional com a quantificação da produção de novas moradias e o atendimento às famílias promovidos pelo poder público na última década.

3.1. Demanda acumulada em 2009

Neste capítulo apresentamos o retrato da demanda no município para o ano de 2009, referência inicial do PMH. A demanda futura, projetada para o período 2010-2024, está apresentada no capítulo 4, que aponta os cenários demográfico e econômico para este horizonte temporal.

A identificação e a quantificação dos componentes das necessidades habitacionais foi feita a partir da comparação entre as três principais fontes de informação habitacional, que são a Fundação João Pinheiro²⁴, a Fundação Seade²⁵ e o Habisp, num esforço inicial para alinhar a metodologia de cálculo de demanda, realizado em conjunto com técnicos das três esferas de governo.

A partir da comparação entre as metodologias e informações adotadas nas três fontes de dados, foi possível definir o conjunto de componentes das necessidades habitacionais, que se referem às condições de moradia atuais no município.

Estes componentes foram classificados em três tipos – a inadequação habitacional, o déficit habitacional e a necessidade de apoio à família. A cada um deles foi indicado atendimento específico, de acordo com os programas estabelecidos pela política municipal de habitação.

²⁴ Adotada pelo Plano Nacional de Habitação (PlanHab), por trabalhar os dados do Censo Demográfico e PNAD - IBGE, que permitem comparação das necessidades habitacionais em nível nacional.

²⁵ Adotada pelo Plano Estadual de Habitação (PEH), por trabalhar os dados da Pesquisa de Condições de Vida (PCV), que permitem comparação das necessidades habitacionais em nível estadual.

3.1.1. Inadequação Habitacional

A inadequação habitacional abrange todas aquelas necessidades de adequação da moradia existente – de natureza fundiária (irregularidade ou ausência da posse), urbanística (redes de infraestrutura insuficientes ou impróprias, existência de área de risco, carência de áreas verdes, equipamentos sociais) ou da edificação (seja por falta de condições de segurança, salubridade, conforto, seja por não contar com espaço interno suficiente para cada um dos quatro tipos de função – dormir, se higienizar, preparar alimentos e estar). Neste grupo as moradias não precisam ser substituídas por uma nova moradia, mas sim readequadas, de forma a sanar a precariedade ora existente.

Todos os domicílios situados nos chamados assentamentos precários - favelas, loteamentos irregulares, núcleos urbanizados, cortiços, conjuntos habitacionais irregulares – apresentam um ou mais tipos de inadequação.

O mapa e a tabela a seguir mostram a quantidade de domicílios em cada um desses assentamentos precários, distribuídos nas seis regiões administrativas da Sehab.

Tabela 1 – Domicílios por tipo de assentamento precário e por região administrativa da Sehab em 2009

	mananciais ⁽¹⁾	norte ⁽¹⁾	sul ⁽¹⁾	sudeste ⁽¹⁾	leste ⁽¹⁾	centro ⁽¹⁾	difuso ⁽²⁾	total
favela ⁽¹⁾	54.886	65.696	117.793	64.980	67.072	10.724	0	381.151
loteamento ⁽¹⁾	100.031	60.769	44.953	22.739	154.552	0	0	383.044
núcleo urbanizado ⁽¹⁾	11.193	7.403	1.973	1.051	2.640	262	0	24.522
cortiço ^{(2) (3)}						11.086	69.303	80.389
conjunto habitacional ⁽¹⁾	669	8.128	4.657	2.533	3.056	1.659	0	20.702
total	166.779	141.996	169.376	91.303	227.320	23.731	69.303	889.808

Fonte: (1) Habisp, 2009, referente às Sub-prefeituras Sé e Mooca

(2) dado obtido a partir do número levantado pela Fundação Seade, do qual foi subtraído o levantamento do Habisp para as sub-prefeituras Sé e Mooca

(3) o valor total de 80.389 domicílios encortiçados é estimado pela Fundação Seade

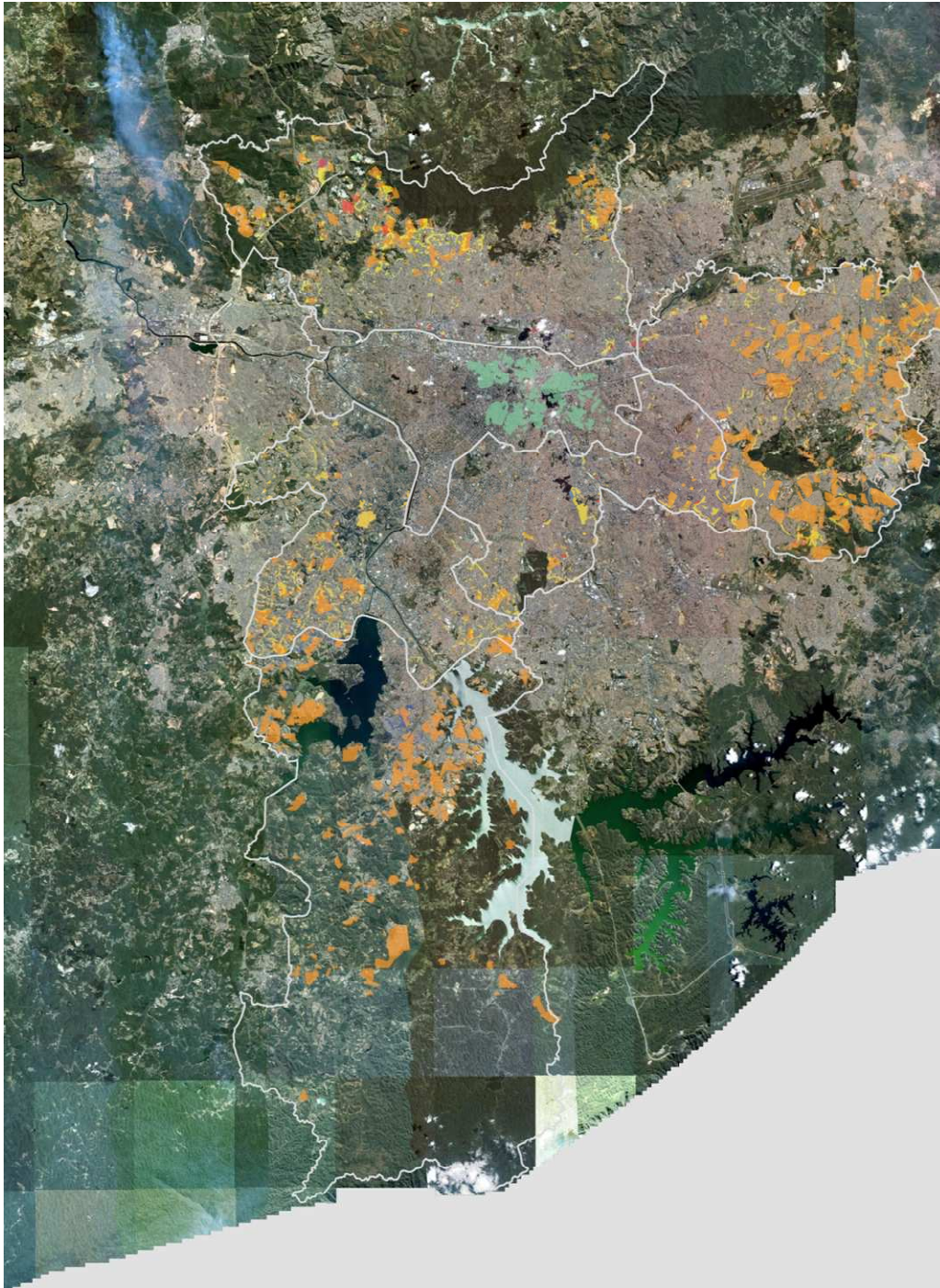


Figura 4 – Assentamentos Precários no Município de São Paulo

Fonte: Habisp, Junho 2010

A principal fonte de dados deste Plano é o Habisp, uma vez que a informação sobre componentes que ocorrem dentro dos assentamentos precários são as mais precisas e atualizadas que o município dispõe. No caso de cortiços, no entanto, a Sehab só possui informações para as subprefeituras da Sé e Mooca, onde existem 11.086 domicílios encortiçados. Neste caso, foi necessário adotar a estimativa da Fundação Seade, que aponta a existência de 80.389 domicílios em todo o município.

Os programas habitacionais de atendimento a esses assentamentos devem considerar, portanto, ações que combatam a inadequação da moradia em seus diferentes aspectos – fundiários, urbanísticos e da edificação. Para quantificar estas ações e melhorar o atendimento dos programas, os assentamentos foram cadastrados no Habisp, com informações sobre sua situação fundiária e urbanística.

A inadequação urbanística é considerada como a falta total ou parcial de redes públicas de infraestrutura e serviços (abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, drenagem e coleta de lixo). Vale lembrar que as informações digitais sobre as redes e ligações de abastecimento de água e esgotamento sanitário são fornecidas pela SABESP e cruzadas por sobreposição de bases cartográficas com o cadastro dos assentamentos precários do Habisp, conforme exposto no capítulo 2.

A inadequação fundiária é considerada como a falta de documentação que comprove a posse ou propriedade do imóvel, seja por razões legais, fundiárias e/ou registrárias. Esta situação é devidamente identificada pelo Habisp quando ocorre dentro dos assentamentos precários. A irregularidade registrária ou fundiária que ocorra de forma isolada (apenas para um único domicílio) no território não é considerada neste Plano e não consta no Habisp.

Em função da combinação entre inadequações urbanística e fundiária, os assentamentos foram classificados em grupos, conforme ilustra o quadro abaixo. Esta categorização serviu de base para a estimativa de custos dos serviços a executar para sua adequação e regularização fundiária e urbanística, conforme exposto no Capítulo 6.

Quadro 1 – Classificação dos assentamentos por tipo de inadequação fundiária e urbanística

Tipo de assentamento	Serviço a executar
empreendimento habitacional irregular	regularizar
favela	urbanizar e regularizar
favela a remover	remover (com relocação total para outra área)
favela titulada	urbanizar (obras pontuais ou total)
loteamento irregular	urbanizar, emitir auto e regularizar (regularização registrária)
loteamento urbanizado sem auto de regularização ⁽¹⁾	emitir auto de regularização e regularizar (regularização registrária)
loteamento urbanizado com auto de regularização ⁽¹⁾	regularizar (regularização registrária)
núcleo urbanizado	regularizar (título de concessão)

Obs.: (1) Auto de Regularização é a formalização da regularização técnica do parcelamento do solo que foi executado sem a aprovação prévia da PMSP. É emitido após a execução de planta de urbanismo e das obras de infraestrutura urbana. Após, o processo prossegue na regularização registrária junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com a averbação da planta regularizada à margem do título da gleba e abertura de matrículas individualizadas dos lotes.

São considerados inadequados também os domicílios situados em cortiços. Neste caso não se aplicam os conceitos de irregularidade urbanística e fundiária, uma vez que a inadequação se refere às condições do imóvel em si²⁶.

A quantidade de domicílios em cada um destes tipos de assentamento por região administrativa de Sehab está representada na tabela a seguir.

²⁶ Atualmente a Sehab toma como parâmetro de inadequação do imóvel cortiçado o que estabelece a Lei Moura. Conforme exposto no Capítulo 7, é meta deste Plano a revisão desta legislação.

Tabela 2 – Domicílios por tipo de assentamento precário e por região administrativa de Sehab em 2009

tipo de assentamento	mananciais ⁽¹⁾	norte ⁽¹⁾	sul ⁽¹⁾	sudeste ⁽¹⁾	leste ⁽¹⁾	centro ⁽¹⁾	difuso ⁽²⁾	total
favela a remover	2.412	3.968	2.872	7.679	5.770	0		22.701
favela titulada	0	13.684	24.718	0	10.322	0		48.724
favela	52.474	48.044	90.203	57.301	50.980	10.724		309.726
núcleo urbanizado	11.193	7.403	1.973	1.051	2.640	262		24.522
loteamento	47.680	23.033	8.505	75	55.833	0		135.126
loteamento urbanizado sem auto de regularização	46.562	26.379	33.488	18.172	89.385	0		213.986
loteamento urbanizado com auto de regularização	5.789	11.357	2.960	4.492	9.334	0		33.932
conjunto habitacional irregu	669	8.128	4.657	2.533	3.056	1.659		20.702
cortiços						11.086	69.303	80.389
total	166.779	141.996	169.376	91.303	227.320	23.731	69.303	889.808

Fonte: (1) Habisp, fevereiro 2009

(2) dado obtido a partir do número levantado pela Fundação Seade para o total do município (70.389), do qual foi subtraído o levantamento do Habisp para as sub-prefeituras Sé e Mooca

Além da inadequação fundiária e urbanística, existe a inadequação da edificação propriamente dita. Este grupo abrange todos os domicílios situados em cortiços e aqueles sem espaço interno suficiente para as funções do espaço da moradia. Estes domicílios podem ser tratados, como veremos adiante nos capítulos 5 a 7, pelo Programa de Requalificação de Moradias, que associa a assessoria técnica a obtenção de recursos para reforma e ampliação das moradias pelos próprios moradores.

Os cortiços são considerados neste Plano como um tipo de assentamento precário, que é composto por uma ou mais das seguintes condições: moradia coletiva, multifamiliar, constituída por uma ou mais edificações em um mesmo lote urbano, subdivididas em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; com várias funções exercidas no mesmo cômodo; com acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias; com circulação e infra-estrutura, no geral, precárias e superlotação de pessoas. A Fundação Seade aponta a existência de 80.389 domicílios encortiçados no município, dos quais, segundo cadastro do Habisp, 11.086 nas subprefeituras da Sé e Mooca.

Além destes, a Fundação Seade aponta a existência de 161.491 domicílios sem espaço interno suficiente para o exercício das quatro funções básicas do morar – dormir, preparar alimentos, se higienizar – que podem estar dentro ou fora dos assentamentos precários.

3.1.2. Déficit Habitacional

O segundo grupo de necessidades habitacionais é o chamado déficit habitacional. Neste grupo se enquadram todas aquelas necessidades só sanadas via constituição de um novo domicílio – seja pela necessidade de substituir o domicílio existente (déficit por substituição), seja pela necessidade de construir um novo domicílio para atender a formação de novas famílias (déficit por incremento).

O déficit por substituição é composto pelos domicílios rústicos, construídos com materiais impróprios, que precisam ser substituídos, bem como por aqueles situados em áreas de risco ou impróprias à ocupação, e ainda por aqueles onde será realizada obra pública que demandará sua remoção. Estas situações estão sempre associadas a um assentamento precário (favela, cortiço, loteamento, etc) e, por esta razão, são facilmente identificáveis no território, através do cadastro do Habisp.

O número de domicílios a substituir – **déficit por substituição** - foi calculado pelos técnicos de Sehab para cada um dos assentamentos existentes. A tabela a seguir apresenta o resumo desse tipo de déficit por regional administrativa de SEHAB e por tipo de assentamento.

Tabela 3 – Déficit por substituição da moradia existente em assentamentos precários por região, na cidade de São Paulo, em 2009

	mananciais ⁽¹⁾	norte ⁽¹⁾	sul ⁽¹⁾	sudeste ⁽¹⁾	leste ⁽¹⁾	centro ⁽¹⁾	difuso ⁽²⁾	total
favela ⁽¹⁾	9.958	18.603	30.107	28.165	16.578	6.261	0	109.672
loteamento ⁽¹⁾	5.847	1.492	40	0	4.065	0	0	11.444
núcleo urbanizado ⁽¹⁾	0	0	0	18	0	0	0	18
cortiço ^{(2) (3)}						1.663	10.395	12.058
conjunto habitacional ⁽¹⁾	0	0	0	99	0	0	0	99
total	15.805	20.095	30.147	28.282	20.643	7.924	10.395	133.291

Fonte: (1) HABISP, fevereiro 2009
(2) Fundação Seade, julho 2009

Observação 1: O déficit tratado nesta tabela não inclui o déficit de moradias novas para o atendimento do incremento demográfico ou eliminação da coabitação indesejada.

Observação 2: Do total de domicílios em cortiços estimados para o total do município de forma difusa, foram identificados 11.086 na área central (subprefeituras Sé e Mooca), conforme dados cadastrais do Habisp. Desse total, as vistorias realizadas por Sehab identificaram um déficit de 1.662 novos domicílios, correspondente, em média, a 15% do total, para desadensamento do cortiço.

Portanto, serão necessários cerca de 133 mil novos domicílios para substituição dos domicílios localizados em assentamentos precários em São Paulo.

Já o **déficit por incremento**, ou seja, de moradias novas para o atendimento do crescimento demográfico é difuso, pode ocorrer em todo o território municipal e não está necessariamente associado à cidade formal ou informal. Estas novas moradias podem atender à formação de novas famílias, em função do crescimento demográfico ou da eliminação da coabitação familiar indesejada²⁷.

A coabitação familiar indesejada é a de pessoas ou famílias que moram no mesmo domicílio, mas desejam abandonar a circunstância de coabitação, mudando-se para uma casa própria. Para estimar esta demanda, a Sehab utilizou dados da Fundação João Pinheiro que apontam 93.732 famílias nesta situação. O déficit por crescimento demográfico futuro está apresentado no capítulo 4.

A soma dos dois tipos de déficit – por substituição e por incremento em função da coabitação familiar indesejada - totaliza cerca de 227 mil domicílios.

3.1.3. Apoio à família

O terceiro grupo de necessidades habitacionais, constituinte da demanda da política de HIS, se refere à falta de condições de famílias ou pessoas de arcar com despesas com moradia. A Fundação Seade estima a existência de 162.765 famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos, que comprometem mais de 30% de sua renda com aluguel.

Além disso, a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social estima a existência de 13.000 pessoas em situação de rua²⁸ que demandam atendimento por meio de moradias temporárias, enquanto se reestruturam para acessar um programa habitacional de Sehab.

Nas duas situações, para efeito do PMH, foi definido que o foco do atendimento deve ser no apoio à estruturação econômica da família, subsidiando parcial ou totalmente suas despesas com aluguel.

Por fim, deve-se considerar que, com a divulgação completa dos dados do Censo Demográfico do IBGE 2010 e com a articulação institucional proposto pelo SNHIS, abre-se a perspectiva de alinhamento metodológico para a definição e quantificação

²⁷ Coabitação familiar é aquela situação em que uma família ou pessoa mora com outra no mesmo domicílio. Morar junto pode ser uma opção desejada ou não. Para o cálculo da necessidade de novas moradias, consideramos apenas as informações relacionadas àqueles que não desejam continuar a morar juntos (coabitação indesejada).

²⁸ Conforme Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) – “Censo da População em Situação de Rua” (Relatório de pesquisa encomendada pela Secretaria Municipal de Assistência Social). São Paulo, 2009.

das necessidades habitacionais nas três esferas de governo, já para a primeira revisão de cada um dos Planos de Habitação. Assim, é meta deste Plano realizar uma pesquisa específica para revisão de quantidades de cada um dos componentes apresentados em 2012.

3.1.4. As necessidades habitacionais no território municipal

Conforme exposto no capítulo 2, as estimativas de quantidades sobre cada tipo de necessidade habitacional foram cruzadas com informações qualitativas sobre a existência de redes de infraestrutura, de áreas de risco, os graus de vulnerabilidade social e indicadores de saúde, para se obter um quadro abrangente das condições de moradia no território municipal. Estes indicadores foram ponderados para cada assentamento, e também para o conjunto de assentamentos no território delimitado pela sub-bacia hidrográfica. A sub-bacia é a unidade territorial adotada neste Plano para o planejamento das ações integradas, não só no âmbito habitacional, como com as demais secretarias municipais, órgãos públicos estaduais e federais e concessionárias de serviços públicos. As sub-bacias foram agrupadas em cinco graus de precariedade habitacional – muito alto, alto, médio, baixo e muito baixo, conforme o mapa abaixo.

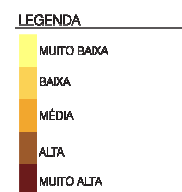
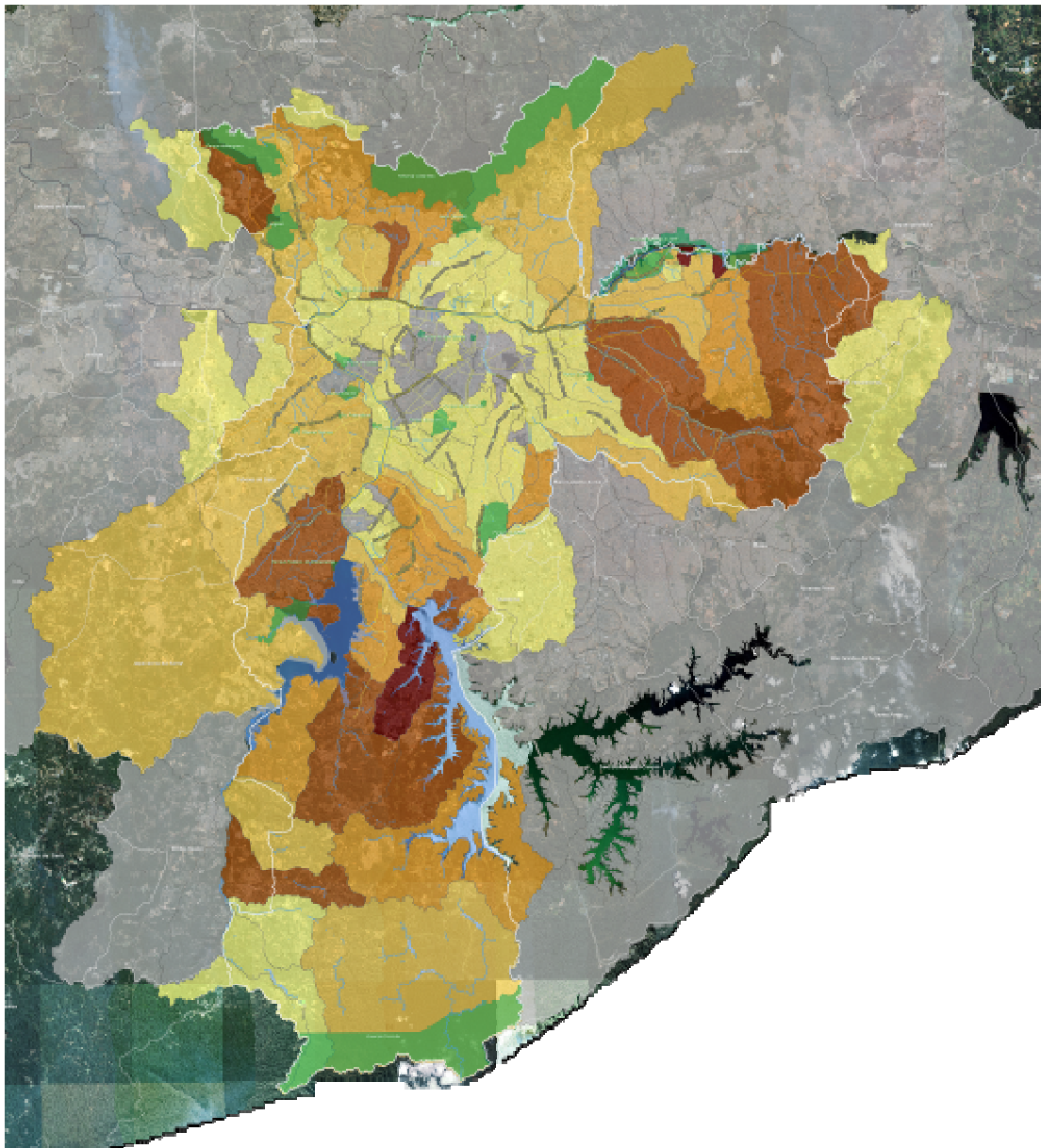


Figura 5 – Sub-bacias hidrográficas por prioridade de intervenção

Fonte: Habisp, 2011

Por este mapa, pode-se verificar que as sub-bacias hidrográficas com maiores índices de precariedade estão atualmente nas regiões dos mananciais, leste e norte.

De fato, a região dos mananciais é a que apresenta a maior quantidade e os maiores indicadores de precariedade dos assentamentos, o que confirma a necessidade de manter os programas especiais de proteção e recuperação de mananciais, já em andamento com recursos das três esferas de governo.

As regiões Sul e Leste seguem com os piores indicadores, em situações ambientais bastante frágeis – com incidência de deslizamentos no Sul e a várzea do Rio Tietê a Leste. Em seguida, as situações mais precárias encontram-se na região Norte, em áreas frágeis de escorregamento e solapamento dos rebordos da Serra da Cantareira. São todas regiões que demandam ações integradas por suas características ambientais específicas.

A região central, por sua vez, embora não apresente situações de precariedade ambiental graves, contém um conjunto de oportunidades de renovação de seu território, seja através da ocupação de edifícios vazios para usos habitacionais, seja pela reocupação de áreas degradadas e desocupadas ao longo da via férrea, junto ao eixo do Tamandateí. São áreas que também demandam ações de recuperação ambiental.

3.1.5. Características socioeconômicas dos moradores de assentamentos precários

Condições da moradia – assentamentos consolidados, moradias congestionadas

Em 2008, a Fundação Seade²⁹ realizou uma pesquisa amostral para 10% dos domicílios em favelas, núcleos urbanizados e loteamentos irregulares do município, para avaliar o número de habitantes nestes assentamentos e suas condições socioeconômicas e de moradia. A Sehab não dispõe de mesma caracterização para os moradores de cortiços e conjuntos habitacionais irregulares. Estas pesquisas, que deverão ser realizadas regularmente como parte do processo de monitoramento e avaliação das intervenções, fazem parte das diretrizes e metas de gestão deste Plano, expostas nos capítulos 1 e 6.

²⁹ Fundação Seade – Atualização de dados censitários de favelas e loteamentos irregulares do município de São Paulo – São Paulo, 2008. Este trabalho foi realizado no âmbito do projeto de cooperação técnica entre a Aliança de Cidades e a Sehab, entre 2006 e 2008.

A pesquisa referida acima apontou condições socioeconômicas bastante uniformes para o conjunto dos assentamentos, com ligeira melhora para os moradores de loteamentos irregulares em relação aos moradores de favelas e núcleos urbanizados. Porém, estas condições independem da localização dos três tipos de assentamento no município. O que significa dizer que, embora a região de Mananciais seja aquela que tem mais domicílios em favelas, núcleos e loteamentos, as condições de vida nestes assentamentos são semelhante às das dos moradores dos assentamentos das demais regiões da cidade. Segundo conclusões da pesquisa, “a população pesquisada integra o mesmo estrato social, independentemente do tipo de assentamento e das características de ocupação urbana adotadas pelo estudo de residência. Contudo, essa constatação não exclui a existência de heterogeneidades sociais entre os grupos de população pesquisados. Essas diferenças seriam mais de grau, insuficientes para indicar alguma composição social distinta.”³⁰

Nas três formas pesquisadas, comprova-se a consolidação urbanística dos assentamentos na paisagem da cidade. Em todos eles, o tempo predominante de permanência das famílias nas áreas é superior a dez anos. As casas são, em sua grande maioria, próprias³¹, e construídas com material permanente. Segundo a pesquisa, “a moradia própria é a forma predominante de apropriação entre os três tipos de assentamentos (77,8%), mais ampliada nos núcleos urbanizados (88,2%) e nas favelas (84,7%). Entre os loteamentos irregulares, ainda que expressivo (71,7%), este comportamento tem ligeiro decréscimo, em proveito, sobretudo, do acesso por contratos de aluguel (19,2%).”³²

“Para a quase totalidade dos domicílios, o material utilizado é apropriado, ou seja, alvenaria (97,5%). Mesmo entre as moradias em favela, este predomínio se confirma ainda que com pequena diferença (95,0%), preenchida pelas moradias construídas com material adaptado, como a madeira. (...) Já os domicílios em área de manancial contam com levada proporção de edificações de alvenaria (98,2%), similar às verificadas entre os do núcleo urbanizado (99,4%) e de loteamento irregular (99,3%)”³³.

³⁰ Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 5

³¹ A condição de propriedade foi aferida nesta pesquisa através de declaração feita pelo morador e não através de documentos legais de propriedade.

³² Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 6

³³ Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 8

“As diferenças entre os assentamentos tornam-se significativas quando se considera a quantidade de cômodos existentes na moradia. As favelas encontram-se em desvantagem, dada a maior incidência de moradias com no máximo três cômodos (30,0%). Entre os demais tipos de assentamento cresce a presença de moradias não só com quatro, mas com cinco ou seis cômodos. Isso se evidencia, sobretudo, nos loteamentos de maior porte (acima de 500 domicílios), com cerca de 83% dos domicílios com quatro ou mais cômodos.”³⁴

Isto se reflete no índice de congestionamento das favelas (mais de duas pessoas por cômodo). “As moradias em favelas são mais congestionadas (32,2%) quando comparadas às do núcleo urbanizado (24,9%) e, em especial, às do loteamento irregular (20,6%).”³⁵

Composição familiar e perfil etário – famílias jovens e poli-nucleadas nas favelas

Em todos os casos, as famílias são compostas por número de pessoas superior à média da região metropolitana, que é de 3,2 pessoas por domicílio. Nas favelas e núcleos este número sobe para 4,0 e nos loteamentos irregulares para 3,7.

“O maior número de componentes na família associa-se mais à presença de filhos residentes do que de outros parentes agregados à família. Embora a predominância seja de um ou dois filhos por família, não é irrelevante a participação de famílias com quatro ou mais filhos entre as residentes em favelas (11,3%), em proporção de quase duas vezes a obtida entre os loteamentos (6,3%). Em decorrência, predominam os arranjos com filhos residentes, com maioria de famílias que contam também com a presença do casal, às quais se somam aquelas com a presença apenas do chefe (famílias monoparentais), sobretudo nas favelas e nos núcleos urbanizados. Esse perfil também é verificado nos loteamentos irregulares, mas com algumas variações, dadas pela menor parcela de famílias monoparentais com filhos, notadamente nos loteamentos com 500 domicílios ou mais (13,1%).”³⁶

Entre todos os assentamentos, cerca de 25% das famílias são chefiadas por mulheres, com proporção aumentada para 32,7% nos assentamentos em mananciais e 32,4% nos núcleos urbanizados.

³⁴ Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 8

³⁵ Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 9

³⁶ Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 25

“O perfil etário dos chefes da família é diversificado entre os assentamentos. Nas favelas, as famílias com chefes adultos jovens (25-39 anos) ou jovens (24 anos) respondem por 48,1% do total. Já nos núcleos urbanizados e loteamentos, a proporção de chefes nesses grupos etários é menor, dado que a parcela de famílias com chefes de 40 anos e mais é bastante expressiva. Nos loteamentos destaca-se, ainda, a maior participação (20,2%) de chefes com mais de 60 anos de idade, principalmente naqueles com mais de 500 domicílios (24,1%). Esses resultados sugerem, assim, maior heterogeneidade quanto ao ciclo de vida familiar entre as modalidades de loteamentos do que entre as favelas, nas quais predominam famílias mais jovens, independentemente de sua categorização.”³⁷

“Os assentamentos caracterizam-se por estrutura etária rejuvenescida: 38,4% dos moradores têm no máximo 19 anos, 54,8%, entre 20 e 59 anos e 6,8%, 60 anos ou mais. Entre os moradores em favelas está a maior proporção de crianças e jovens até 19 anos (41,7%), de forma condizente à presença de famílias com chefes jovens e adultos e maior número de filhos.”³⁸

Trabalho e renda – famílias predominantemente abaixo de 3 salários mínimos, trabalho formal e participação de programas de transferência de renda

“A expressiva maioria das famílias auferem renda total de no máximo três salários mínimos (69,1%), com concentração ligeiramente maior entre as residentes nas favelas (74,5%) e nos núcleos urbanizados (74,1%) e menor entre as dos loteamentos (64,7%). Nesses, a presença de famílias com renda total superior a cinco salários mínimos (13,0%) é cerca de duas vezes maior que a obtida entre as favelas (6,0%)”.³⁹

A origem dos rendimentos familiares é quase integralmente decorrente da participação no mercado de trabalho, com predominância do assalariamento com registro na carteira de trabalho. A parcela de recursos advindos de vínculos menos estáveis ou sem formalização (assalariados sem carteira de trabalho e autônomos) foi encontrada em maiores proporções entre as famílias residentes nas favelas. “A participação dos rendimentos de aposentadoria ou pensão previdenciária representa 12,8% da massa de rendimentos do total das famílias pesquisadas. Esta proporção é mais elevada

³⁷ Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 26

³⁸ Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 29

³⁹ Fundação Seade, *Op. Cit.*, pp. 26-7

entre as famílias dos loteamentos (15,5%) e menor entre as das favelas (8,5%), de forma coerente ao ciclo de vida familiar apurado entre os resultados.”⁴⁰

“Embora predomine o assalariamento com vínculo formal de trabalho entre os chefes de família ocupados (47,5%), a inserção autônoma, sem formalização das relações de trabalho, também é expressiva (36,3%).”⁴¹

Focalizados nas famílias de baixa renda, os programas públicos de transferências monetárias integram a política pública de combate à pobreza e se prestam a minorar restrições de consumo familiar. O acesso a estes benefícios é comparativamente maior entre as residentes em favelas (16,2%) e núcleos do que daquelas dos loteamentos (10,2%). Embora com cobertura dos benefícios concedidos esteja muito aquém da expressiva demanda potencial, este desempenho condiz com a maior concentração relativa de famílias com baixos rendimentos nos assentamentos formados por favelas e núcleos urbanizados.

A razoável focalização dessas ações evidencia-se no acesso proporcionalmente maior entre os segmentos de mais baixa renda residentes em favela: “31,8% das famílias com até um quarto de salário mínimo per capita e 21,9% entre as classificadas na faixa imediatamente subsequente, de um quarto a meio salário mínimo per capita, com acentuado decréscimo nos demais estratos. Entre as famílias residentes nos loteamentos, a tendência é a mesma, embora se alterem as proporções de famílias atendidas, inclusive entre os dois segmentos de menor renda. Destaca-se, por fim, o papel complementar à renda familiar que é desempenhado por estas transferências monetárias. Estas representam até 25% no total dos rendimentos mensais familiares para cerca de 75% das famílias beneficiárias, sem que as diferenças percentuais observadas entre os assentamentos possam ser consideradas estatisticamente relevantes. Esse comportamento sugere semelhanças quanto ao perfil de rendimento das famílias beneficiárias.”⁴²

Escolaridade – deficiência de atendimento na primeira infância e no ensino médio

Segundo a mesma pesquisa, “embora os chefes de família constituam a principal força de trabalho empenhada no mercado, seus recursos educacionais são escassos.

⁴⁰ Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 28

⁴¹ Fundação Seade, *Op. Cit.*, p. 30

Quase dois terços deles não dispõem sequer do ensino fundamental, sendo que destes 44,3% não havia ultrapassado o antigo primário (4ª série do fundamental). Esse comportamento se acentua entre os chefes nas favelas e núcleos urbanizados.

O perfil de escolaridade dos cônjuges é semelhante ao dos chefes, embora com ligeiro acréscimo nas conclusões dos níveis fundamental (23,5%) e médio (21,3%).

Em relação aos demais membros da família com 18 anos ou mais, verifica-se maior escolaridade entre os jovens de 18 a 24 anos e os adultos de 25 a 39 anos, em comparação aos mais velhos, indicando ganhos para as gerações mais jovens. Enquanto mais da metade dos jovens de 18 a 24 anos e dos adultos com até 39 anos havia concluído o nível médio, entre as pessoas de 40 anos e mais esta relação se inverte, sendo de 71,9% a proporção dos que não concluíram o ensino fundamental.

A freqüência escolar difere entre os níveis de ensino; ela é mais restrita na educação infantil, ampliada no ensino fundamental e de cobertura parcial no ensino médio. Nesse último, a menor freqüência associa-se, sobretudo, às limitações de conclusão do nível fundamental. Pouco mais de um terço das crianças de até seis anos freqüentam a pré-escola e quase 10%, a creche. As variações entre os tipos de assentamento não foram significativas, indicando a prevalência de um padrão de oferta para essa faixa etária aquém da demanda por esse serviço.

“A ampla freqüência ao ensino fundamental é confirmada com o fato de que 98,0% das crianças e adolescentes de sete aos 14 anos encontrarem-se na escola, sem diferenças entre os assentamentos e como resultado da universalização do acesso a este grau de ensino. Contudo, em razão do baixo aproveitamento escolar, a freqüência ao ensino fundamental estende-se à faixa etária dos 15 aos 17 anos (23,1%). Em decorrência, a freqüência ao nível médio entre esses adolescentes, embora crescente, não está universalizada, alcançando 64,2% desse grupo etário.”⁴³

Conclusão – diretrizes de atuação nos assentamentos precários

Esta caracterização permite concluir que as favelas, núcleos e loteamentos irregulares apresentam hoje um alto grau de consolidação física e urbanística na cidade, comprovada pela cobertura das redes de infraestrutura, pelas características construtivas das moradias e pelo tempo de residência dos chefes de família.

⁴² Fundação Seade, *Op. Cit.*, pp. 26-7

⁴³ Fundação Seade, *Op. Cit.*, pp. 31-2

Por outro lado, suas famílias, embora empregadas nos setores formal ou informal, apresentam rendimentos inferiores a 3 salários mínimos, insuficientes para atendimento de todas as necessidades de consumo familiar. Isto, por si só, já aponta a dificuldade destas famílias em acessar programas de aquisição financiada da casa própria. Por outro lado, reforça a importância dos programas de urbanização e regularização fundiária de favelas, como diretriz para manter as famílias nos locais de moradia que ajudaram a consolidar.

As características de escolaridade reforçam a necessidade de implantação de equipamentos e serviços de educação para a primeira infância – creches, centros de educação infantil (CEIs) e escolas de educação infantil (EMEIs), bem como a melhoria da qualidade do ensino fundamental, de modo a possibilitar aos jovens a conclusão desta etapa de ensino e o ingresso no nível médio. Também aponta a necessidade de provisão de equipamentos e serviços para o nível médio, já que apenas 64% desta faixa etária são atendidos por estes equipamentos.

É fundamental a associação dos programas habitacionais a programas educacionais e sociais, visando melhorar o acesso das crianças e jovens aos serviços educacionais e o acesso de jovens e adultos a postos de trabalho com melhor remuneração.

3.2. Recursos Disponíveis

3.2.1. Recursos Institucionais

A Secretaria da Habitação do Município de São Paulo – Sehab - foi criada pelo Decreto N.º 14.451, de 24 de março de 1977, com a finalidade de ser o órgão responsável pela execução da política habitacional e pelo desenvolvimento urbano do município, tendo como competências o controle do uso do solo, a promoção da preservação da paisagem e do meio ambiente. Por meio deste mesmo decreto, foi vinculada à Sehab, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab-SP.

As atuais funções, competências e forma de organização da Sehab, estão definidas nas seguintes leis e decretos:

- a) Lei Municipal 10.237/86, que reestruturou a Sehab e definiu suas atribuições básicas;
- b) Decreto Municipal 22.284/86, que constituiu, na estrutura da Sehab, a Superintendência de Habitação Popular – Habi;
- c) Decreto Municipal 28.607/90, que criou o Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo – Resolo, setor que teve parte de suas atribuições transferidas para as subprefeituras por meio do Decreto n.º 44.418/04;
- d) Lei Municipal 11.632/1994, que dispôs sobre a política de habitação para a população de baixa renda e criou o Fundo Municipal de Habitação e seu Conselho Gestor;
- e) Lei Municipal 13.425/02, que regulamentou o artigo 168 da Lei Orgânica Municipal, instituiu o Conselho Municipal de Habitação e definiu competências da Sehab com relação a este Conselho.

São atribuições da Sehab, no que concerne ao tema habitação social: elaborar, desenvolver e coordenar a execução da política habitacional além de proporcionar ao Conselho Municipal de Habitação - CMH, condições para o seu pleno e regular funcionamento, dando-lhe suporte técnico, administrativo e financeiro, inclusive mediante a apresentação de relatórios gerenciais periódicos, com a finalidade de proporcionar aos membros do Conselho, os meios para aferir o desempenho dos programas nos seus diversos aspectos: financeiros, sociais, institucionais, e sua vinculação às diretrizes da Lei Orgânica e do Plano Diretor Estratégico.

A Sehab possui três coordenadorias: Habitação, Desenvolvimento Urbano e Administrativo-Financeiro, estando também a ela vinculados, como já visto, o Conselho Municipal de Habitação e a Cohab.

A Coordenadoria de Habitação é composta pela Superintendência de Habitação Popular (Habi) e pelo Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo (Resolo), que são os setores responsáveis pela formulação, coordenação e execução dos componentes da política habitacional do município de São Paulo no que diz respeito às intervenções em favelas, loteamentos irregulares e cortiços.

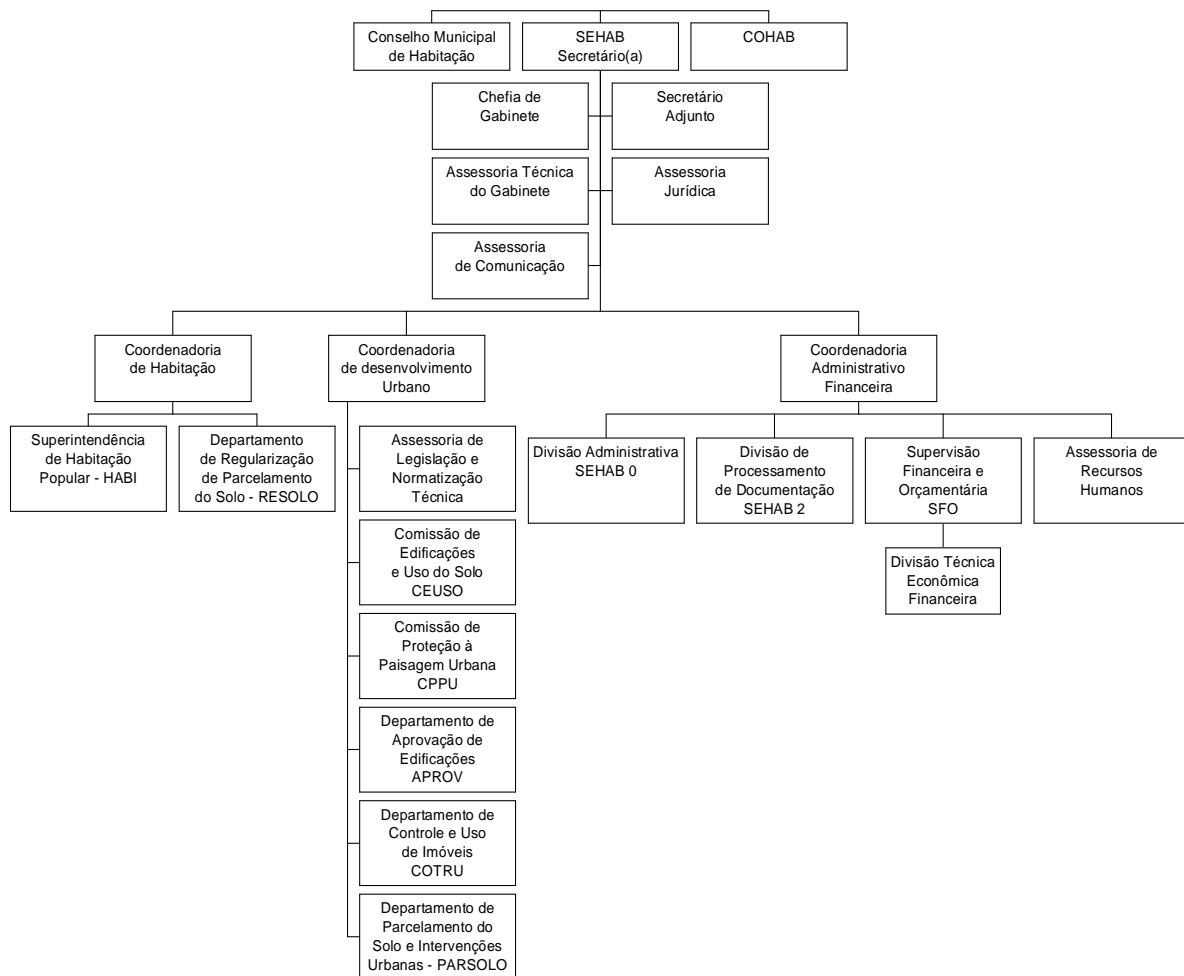


Figura 6 – Organograma de Sehab

Fonte: PMSP, Sehab, 2009

A **Superintendência de Habitação Popular - Habi**, é o setor da SEHAB responsável pelo desenvolvimento e implantação dos programas e dos projetos habitacionais voltados para a população moradora em habitação subnormal (favelas e cortiços) ; sua estrutura e atribuições são definidas nos artigos 9º a 11 da Lei n.º 10.237/86.

A Superintendência conta com 133⁴⁴ funcionários do corpo estável da administração municipal, alocados nas áreas técnicas e administrativas, e que respondem pela execução dos programas urbanização de favelas, Projeto Paraisópolis, Projeto Heliópolis, regularização urbanística e fundiária de favelas, Programa Mananciais, Programa de Regularização de Áreas Públicas Municipais, Programa de Regularização de Cortiços, Programa 3 Rs (reforma, regularização fundiária e recuperação de contratos), Programa Parceria Social entre outros.

O **Departamento de Regularização de Loteamentos Irregulares – Resolo** – é o órgão responsável pela regularização urbanística, registrária e fundiária de loteamentos irregulares e clandestinos (parcelamentos não-regulares do solo em áreas particulares) implantados até abril de 2000. Tem suas atribuições e estrutura definidas pelo Decreto 28.607, de 21 de março de 1990.

O Departamento conta com 56 funcionários do corpo estável da administração municipal alocados nas áreas técnicas e administrativas, e que respondem pela execução dos programas de regularização de loteamentos irregulares e o Programa Bem Legal⁴⁵.

A **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab** exerce o papel de agente do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) sendo sua abrangência a Região Metropolitana. Foi criada pela Lei n.º 6.738, de 16 de novembro de 1965, como uma sociedade anônima, empresa de capital misto, cuja principal acionária é a Prefeitura do Município de São Paulo, que detém 99,99% das ações preferenciais. Seus funcionários são contratados, por concurso, porém submetidos ao regime celetista. Sua principal função é promover a construção de unidades habitacionais com recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação – FMH, do qual é operadora, e de convênios com agentes financeiros, como a Caixa Econômica Federal e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU, com outras entidades governamentais e a iniciativa privada.

A partir de 1997⁴⁶, a Cohab passou também a ser responsável pela regularização e comercialização de empreendimentos do extinto Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal - Funaps e do Fundo Municipal de Habitação - FMH, além da regularização e comercialização de seus próprios conjuntos

⁴⁴ Conforme informações fornecidas por Sehab-ARH. Foram considerados 110 técnicos e 23 administrativos.

⁴⁵ Conforme informações fornecidas por Sehab-ARH. Foram considerados 38 técnicos e 18 administrativos.

⁴⁶ Portaria 16/Sehab/97 constituiu um grupo de trabalho para a transferência da documentação referente a todos os empreendimentos construídos com recursos do extinto Funaps.

habitacionais produzidos com recursos do antigo SFH, sendo esta tarefa, atualmente, de responsabilidade da Diretoria de Patrimônio. Seu quadro de pessoal é formado por cerca de 438 funcionários e 119 estagiários⁴⁷, responsáveis pela execução dos programas de provisão habitacional (convênios com a CDHU, mutirão autogerido com recursos do FMH, Programa Locação Social e Programa Renovando o Centro).

O **Conselho Municipal de Habitação - CMH**, instituído pela Lei 13.425/02, possui caráter deliberativo, fiscalizador e consultivo e é responsável pelo estabelecimento, acompanhamento, controle e avaliação da política municipal de habitação, inclusive quanto à gestão econômica, social e financeira dos recursos afetos ao Fundo Municipal de Habitação. Compete também ao Conselho estimular a participação e o controle popular sobre a implementação das políticas públicas habitacionais e de desenvolvimento urbano. O Conselho é composto por 48 membros, assim distribuídos: 16 representantes do poder público, sendo 13 da Prefeitura de São Paulo e o restante das demais instâncias de governo; 16 representantes de entidades comunitárias e de organizações populares ligados à habitação; 16 representantes de outras instituições da sociedade eleitos por seus respectivos segmentos.

A Presidência do Conselho é exercida pelo Secretário Municipal de Habitação e sua Secretaria Executiva pela Superintendência de Habitação Popular – Habi, cabendo à Cohab a gestão operacional do Fundo.

A lei estabelece reuniões ordinárias, no mínimo, quadrimestrais, e o Regimento estabelece que sejam realizadas a cada dois meses, podendo também haver reuniões preparatórias.

Em estudo realizado em 2007 por Veríssimo⁴⁸, foram identificadas sobreposições de funções entre departamentos dos três setores de Sehab envolvidos com a habitação de interesse social, que são Habi, Resolo e Cohab. Estas sobreposições ocorrem em tarefas de desenvolvimento de projetos e de execução de obras, de regularização fundiária, de cadastro de informações, de assistência e promoção social, de controle financeiro, de comercialização de unidades, de planejamento e de gestão administrativa. O processo de identificação e eliminação de algumas destas sobreposições já foi iniciado, quando da implantação do Sistema de Informações Habitacionais (Habisp). No entanto, muitas sobreposições e lacunas ainda devem ser

⁴⁷ Conforme informação fornecida pela Gerência de Recursos Humanos da COHAB.

⁴⁸ Veríssimo, Antonio Augusto - *Diagnóstico Organizacional dos Setores Habi e Resolo da Sehab e da Cohab-SP*, 2007, Aliança de Cidades e Sehab, São Paulo, disponível no site www.habisp.inf.br.

equacionadas, através de ações detalhadas no plano de metas de gestão apresentado no Capítulo 7.

Para a elaboração e implementação dos programas habitacionais municipais, a Sehab desenvolve ações articuladas com outros órgãos municipais, estaduais e federais. Esta articulação se desenvolve não só através de convênios para repasses de recursos financeiros, como também para parcerias para implementação de programas habitacionais integrados a programas de outros setores da administração pública.

É importante ressaltar neste arranjo que a implantação do SNHIS favoreceu ainda mais a articulação institucional entre os três níveis de governo, apoiados pelos respectivos planos nacional, estadual e municipal de habitação, em elaboração concomitante.

O fortalecimento da articulação institucional interna à Prefeitura – em especial com relação à descentralização de atividades nas Subprefeituras, e externa entre os demais níveis de governo, está expressa através de um conjunto de ações com metas de gestão, apresentadas no Capítulo 7.

3.2.2. Recursos Financeiros

Os programas habitacionais implantados no município têm contado com recursos financeiros de fontes diversas, municipais, estaduais, federais e de organismos internacionais. O orçamento municipal utiliza numeração para cada uma das fontes, a saber:

Fonte 00 – referente aos recursos próprios da Prefeitura. Estes recursos podem ser aportados a três executores – Sehab, Fundo Municipal de Habitação (FMH) e Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (Fundurb)⁴⁹.

Fonte 01 – referente aos recursos oriundos de aportes internacionais, no caso o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e Banco Mundial (BIRD).

Fonte 02 – referente aos recursos oriundos do Governo Federal - FGTS, Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), Orçamento Geral da União (OGU), entre outros.

Fonte 03 – referente aos recursos oriundos do Governo Estadual (ICMS, transferências da Sabesp através de convênios, entre outros).

Fonte 05 – recursos de Operações Urbanas utilizados para a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social no perímetro das referidas operações.

Fonte 07 – referente a recursos oriundos de excesso de arrecadação sobre o inicialmente previsto quando da elaboração do Orçamento Programa Anual.

Além destas fontes, o município conta, desde 2010, com recursos oriundos do Fundo de Saneamento Ambiental (FSA), já mencionado na Fonte 03. A Lei Municipal 14.934, de 2009, em consonância com o que estabelece a Lei Federal 11.445/07, define como competência do município a gestão da concessão dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário. O novo contrato de concessão estabelece que 7,5% dos recursos obtidos com a prestação de serviços pela concessionária no município devem retornar ao Fundo Municipal de Saneamento. Parte destes recursos deverá ser investida em programas de urbanização e regularização de assentamentos precários e/ou informais.

A tabela a seguir resume o valor arrecadado por fonte de recursos no período de 2005 a 2010.

⁴⁹ O Fundurb – Fundo de Urbanização – é um fundo criado para receber os recursos provenientes da outorga onerosa, conforme estabelece o Plano Diretor Estratégico.

Tabela 4 – Investimento habitacional em R\$ por fonte de recursos – 2005 -2010

Exercício	Fonte 00	Fonte 01	Fonte 02	Fonte 03	TOTAL
Dez-05	123.095.327,26	6.064.011,93	479.607,66	0,00	129.638.946,85
Dez-06	238.665.387,31	13.449.185,38	16.395.163,50	58.119.644,74	326.629.380,93
Dez-07	286.656.962,65	0,00	18.948.873,11	129.538.088,93	435.143.924,69
Dez-08	557.659.851,65	0,00	109.188.519,99	84.043.690,55	750.892.062,19
Dez-09	608.367.554,65	0,00	141.644.688,14	196.858.370,39	946.870.613,18
2010 (*)	901.476.147,00	0,00	50.001.000,00	2.183.000,00	953.660.147,00
TOTAL	2.751.921.230,52	19.513.197,31	336.657.852,40	470.742.794,61	3.542.835.074,84

Observação: (*) até junho 2010

Fonte – Sehab, Habi 4 (Diretoria Financeira), junho 2010

Estes valores apontam um incremento significativo da participação dos recursos municipais no total de investimentos. De fato, Os recursos municipais vêm aumentando em volume e em percentual do orçamento municipal total, como mostra a tabela a seguir.

Tabela 5 – Participação do orçamento da Sehab no orçamento total da PMSP – 1994 – 2010 (Valores em R\$1.000,00)

Ano	Orçamento Sehab	Orçamento PMSP	%
1994	49.800,00	1.776.081,00	2,8%
1995	142.000,00	3.080.050,00	4,6%
1996	338.280,00	4.776.943,00	7,1%
1997	308.950,00	7.685.800,00	4,0%
1998	238.513,00	8.475.000,00	2,8%
1999	338.144,00	10.273.000,00	3,3%
2000	536.158,00	7.646.048,00	7,0%
2001	227.736,00	7.725.267,00	2,9%
2002	256.168,00	9.580.000,00	2,7%
2003	257.263,00	10.593.649,00	2,4%
2004	236.518,00	14.294.000,00	1,7%
2005	256.633,00	15.200.000,00	1,7%
2006	432.441,00	17.233.928,00	2,5%
2007	626.071,00	21.512.967,00	2,9%
2008	892.000,00	25.284.792,00	3,5%
2009	1.300.000,00	27.506.290,00	4,7%
2010	1.106.000,00	27.897.832,00	4,0%

Observação: Os valores em reais estão atualizados pela variação da TR de Julho de 2007, conforme tabela abaixo:

1995	1,682337195	2001	1,161703653
1996	1,527609378	2002	1,131867793
1997	1,397947812	2003	1,079745819
1998	1,290271779	2004	1,060992465
1999	1,214931911	2005	1,031622516

Fonte – Sehab, Habi, Habi 4 (Diretoria Financeira), dezembro 2009

O quadro a seguir mostra a utilização desses recursos para a implementação dos diversos programas habitacionais, de 2005 a 2010.

Tabela 6 – Aplicação das diversas fontes de recursos nos programas habitacionais da Sehab – Valores em R\$

PROGRAMA	FONTE	EXECUTADO 2005-2009	APROVADO NO OP/2010	TOTAL
Programa de Urbanização de Favela	PMSP (00) (obras e desapropriação)	978.571.136,83	147.729.000,00	1.126.300.136,83
	BID (01)	19.513.197,31	0,00	19.513.197,31
	PAC/FNHIS/OGU (02)	273.521.356,39	50.001.000,00 (**)	323.522.356,39
	CDHU/SABESP (03)	327.241.877,15	1.182.000,00	328.423.877,15
	OPERAÇÃO URBANA (05)	0,00	134.000.000,00	134.000.000,00
	PMSP (07)	0,00	0,00 (*)	0,00
Sub Total		1.598.847.567,68	332.912.000,00	1.931.759.567,68
Programa Mananciais	PMSP (00)	580.325.674,03	158.648.000,00	738.973.674,03
	SABESP (PAC) (03)	139.457.167,86	1.000,00	139.458.167,86
	PMSP (07)	21.269.949,56	0,00 (*)	21.269.949,56
Sub Total		741.052.791,45	158.649.000,00	899.701.791,45
Programa de Reg. Fundiária de Loteamentos	FUNDURB (00)	106.595.000,00	32.400.000,00	138.995.000,00
	PMSP (00)	39.749.363,42	20.660.000,00	60.409.363,42
Sub Total		146.344.363,42	53.060.000,00	199.404.363,42
Fundo de Saneamento (3)	PMSP(00)	0,00	20.000.000,00	20.000.000,00
	SABESP(03)	0,00	300.000.000,00	300.000.000,00
Sub Total			320.000.000,00	320.000.000,00
Locação Social Parceria Social Mutirões Aquisição de Imóveis	PMSP (00) - recursos do FMH	186.004.107,94	57.077.147,00	243.081.254,94
	Sub Total	186.004.107,94	57.077.147,00	243.081.254,94
TOTAL GERAL		2.672.248.830,49	921.698.147,00	3.593.946.977,49

Observações:

(*) vinculado ao excesso de arrecadação

(**) FNHIS – cerca de R\$14milhões

Fonte – Sehab, Habi 4 (Diretoria Financeira), dezembro 2009

Além destes recursos, devem ser considerados ainda:

1. recursos do FMH no valor de R\$ 10 milhões anuais, provenientes do retorno da comercialização dos empreendimentos do FMH;
2. recursos das Operações Urbanas, necessários para a relocação e urbanização de áreas, no valor estimado de cerca de R\$ 930milhões.
3. recursos de repasse do Governo Federal, que não aportam diretamente os cofres municipais, mas que são destinados para a produção de novas unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. O convênio assinado entre governos federal e municipal destina R\$ 624milhões, para a produção de 12.000 unidades no período de 2009 a 2011. Neste programa, o governo destina R\$ 52mil por unidade habitacional, que devem ser complementados com recursos municipais ou estaduais no valor de R\$ 40,5mil,

para totalizar R\$ 92,5mil estimados para a produção de uma nova unidade habitacional.

Em conclusão, a arrecadação de recursos praticada a partir de 2005 permite prever que a arrecadação de recursos municipais, estaduais e federais para o período de vigência deste Plano, entre 2009 e 2024, que monta a R\$ 25 bilhões, conforme tabela a seguir.

Tabela 7 – Previsão de Arrecadação de Recursos Financeiros para o período 2009 a 2024 (valores anuais em R\$ e total para o período em R\$bilhões)

fonte de recursos	anual	nº anos	total 2009-2024	obs.			
recursos municipais	orçamento	R\$ 600.000.000,00	16	R\$ 9,60	últimos seis anos		
	operações urbanas	R\$ 1.127.198.349,00	1	R\$ 1,13			
	fundo saneamento	R\$ 300.000.000,00	15	R\$ 4,50	contrato Sabesp - PMS		
	retorno FMH	R\$ 10.000.000,00	15	R\$ 0,15	previsão Cohab	R\$ 15,38	61%
recursos estaduais	convênio cortiços	R\$ 90.000.000,00	16	R\$ 1,44	programa PAC-BID		
	convênio urbanização	R\$ 150.000.000,00	16	R\$ 2,40	últimos seis anos	R\$ 3,84	15%
recursos federais	PAC, OGU, outros	R\$ 150.000.000,00	16	R\$ 2,40	últimos seis anos		
	MCMV - 2009-11	R\$ 624.000.000,00	1	R\$ 0,62	convênio SP - 12.000uhs		
	MCMV novas modalid.	R\$ 223.416.766,18	14	R\$ 3,13	previsão contin. convênio	R\$ 6,15	24%
total previsto			R\$ 25,37		R\$ 25,37	100%	

Fonte: Elaboração PMH, 2010

Este quadro mostra a atual participação dos três níveis de governo na solução do problema habitacional da cidade de São Paulo. A participação de 61% dos recursos municipais é bastante superior aos demais 15% de recursos estaduais e 24% de recursos federais.

Ao final do capítulo 5, que apresenta os programas habitacionais e recursos necessários para o atendimento da demanda total do município, conclui-se que este total previsto de arrecadação é insuficiente para o atendimento total da demanda, o que demandará esforço das gestões municipais para estimular a produção de unidades habitacionais pelos governos estadual e federal, além da iniciativa privada.

3.2.3. Recursos Legais

O Plano Municipal da Habitação se apóia nas diretrizes da política habitacional estabelecidas no Plano Diretor Estratégico que, por sua vez, indica a aplicação de um conjunto de 41 instrumentos legais do Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/01, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, para garantir a função social da propriedade urbana, induzir o desenvolvimento urbano, a regularização e urbanização de assentamentos precários e incentivar a produção habitacional de interesse social. Este conjunto de instrumentos, associados a outros de natureza ambiental ou edilícia, compõem um arcabouço legal que, ao mesmo tempo, condiciona e potencializa as ações da política habitacional do município.

Os instrumentos com interferência com a política habitacional foram agrupados em quatro temas: urbanização e regularização de assentamentos precários (vinculado aos programas de urbanização e regularização de atendimento às inadequações habitacionais); produção de novos empreendimentos habitacionais (vinculado aos programas de atendimento ao déficit); questão ambiental e gestão democrática. A seguir são elencados os principais instrumentos em cada um dos temas.

3.2.3.1. Instrumentos legais para a urbanização e regularização de assentamentos

Grosso modo, a principal dificuldade das políticas públicas em relação aos assentamentos espontâneos dá-se pela incompatibilidade das normas urbanísticas e jurídicas, em geral vigentes na “cidade legal”, em relação à própria circunstância de irregularidade em que esses assentamentos se encontram. Nesse sentido, o presente plano aponta fundamentalmente para dois tipos de instrumento para a transformação da situação desses assentamentos. Por um lado, reiteramos um instrumento que confere legalmente a esses territórios um caráter específico e excepcional que eles já possuem, notadamente no tocante às normas urbanísticas. Trata-se do instrumento da Zeis 1. De forma complementar a esse mecanismo, o presente plano indica também a aplicação instrumentos de regularização jurídica da posse da terra, reconhecendo assim o caráter nevrálgico que essa problemática nos assentamentos informais.

As Zonas Especiais de Interesse Social 1, demarcadas e revistas respectivamente pelo Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal 13.430/02) e pelos Planos Regionais Estratégicos (Lei Municipal 13.885/04), se diferenciam das demais (Zeis 2, 3 e 4) por se tratarem de áreas ocupadas por população de baixa renda, abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social, em que

haja interesse público em regularização fundiária, produção e manutenção de HIS. O conceito urbanístico subjacente a esse instrumento é a flexibilização dos parâmetros de parcelamento e ocupação do solo (metragens de lotes, vias e recuos), possibilitando regularização desses assentamentos tais como implantados e a garantia de seu caráter popular após a intervenção pública almejada.

Para a regularização de assentamentos precários e/ou informais em áreas de propriedade pública e/ou particular, a política municipal de habitação de interesse social dispõe dos seguintes instrumentos: a Concessão de uso especial para fins de moradia – Cuem, a Concessão de direito real de uso – CDRU, a Autorização de uso, a Demarcação urbanística, a Legitimação de posse e o Usucapião especial urbano.

Para as intervenções por parte do poder público em habitações coletivas de aluguel (cortiços), além das diretrizes existentes no Plano Diretor Estratégico em relação a habitação social e reabilitação de áreas centrais e do instrumento das Zeis 3, este Plano reitera também a aplicação da Lei Moura, como aliás vem acontecendo, com a intimação dos proprietários para garantirem condições mínimas de habitabilidade desses imóveis.

3.2.3.2. Instrumentos Legais para a Provisão Habitacional

Os instrumentos legais que dão base à atuação municipal no âmbito da produção de moradias novas é um caso emblemático de injunção de diferentes quadros legais. De um lado podem ser apontados aqueles instrumentos de caráter mais geral, como, por exemplo, a legislação que normatiza os processos licitatórios e as ações desapropriatórias. Também de âmbito federal pode-se apontar a legislação referente às ações de parcelamento do solo urbano. As Leis Federais nº 6766/79 (Lei Lehman) e nº 9.785/99, que a altera, constituem uma segunda referência bastante importante a intervir nos programas de provisão habitacional, notadamente nos casos de empreendimentos desenvolvidos em glebas ainda não parceladas. No âmbito municipal é a Lei nº 9.413/81 que dá os parâmetros para a atividade de parcelamento do solo urbano.

Articulados a estas leis, os instrumentos definidos pelo Estatuto da Cidade como de política urbana podem ampliar significativamente a atuação do poder público na produção de habitação de interesse social.

Dentre esses instrumentos, de especial interesse para os programas de provisão, destacam-se:

- a) a instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS)
- b) o parcelamento, edificação ou utilização compulsório.
- c) o IPTU progressivo.
- d) o direito de preempção.
- e) a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.
- f) a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso.
- g) a transferência do direito de construir.
- h) as operações urbanas consorciadas.
- i) a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.
- j) o Fundo de Desenvolvimento Urbano – Fundurb.

No caso do município de São Paulo, todos esses instrumentos estão definidos no Plano Diretor Estratégico e nos Planos Regionais Estratégicos.

A Outorga Onerosa, utilizada pelos interessados em ultrapassar o coeficiente básico de aproveitamento de um determinado terreno, é calculada de forma diferenciada para empreendimentos habitacionais de interesse social. Nestes casos, é aplicado um “fator social” como estímulo à produção de HIS. Por outro lado, esse mecanismo é de fundamental importância para a política municipal de habitação social também porque os recursos por ela amealhados alimentam o Fundo de Desenvolvimento Urbano (Fundurb), destinado, entre outros fins, à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária.

A Transferência do Direito de Construir vem sendo aplicada aos imóveis doados para o Município para fins de HIS localizados nas Zeis, conforme Decreto 47.272/06.

As Operações Urbanas Consorciadas devem apresentar, como conteúdo obrigatório das suas respectivas leis específicas, a solução habitacional preferencialmente dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços.

Outro grupo de instrumentos jurídicos é constituído por uma legislação fundamentalmente de âmbito municipal que disciplina a atividade de produção do quadro construído, isto é, das edificações, com evidentes implicações para a produção de moradias em geral. Trata-se aqui de um conjunto legal normalmente designado

como Legislação Edilícia, que inclui o Código de Obras e Edificações (Lei Municipal 11.228/92), o Decreto Municipal 32.329/92 (para concessão de alvarás), a Lei Municipal 11.345/93, Decreto Municipal 45.122/04 e Norma Técnica NBR 9.050 da ABNT, que dispõem sobre normas de acessibilidade a edificações e, também o Decreto Municipal 44.667/04, que estabelece normas edilícias específicas para Empreendimentos de Interesse Social - HIS e HMP.

No tocante ao geral dos instrumentos intervenientes nas atividades de provisão habitacional, principalmente de âmbito local ou estadual, com interferências diretas sobre os programas de provisão de moradias, pode ser citada a lei sobre serviços de assessoria técnica para HIS, portaria sobre convênios para produção de moradias de interesse social, decretos e resoluções regulamentando a atuação da Comissão de Análise Integrada de projetos de edificações e de parcelamento do solo – CAIEPS e do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais.

Mas, além destes instrumentos, o presente Plano reitera e declara como de importância nevrálgica e estratégica para a melhoria das condições habitacionais no município, de um lado o instrumento das Zeis e, por outro lado, o mecanismo do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios articulados ao IPTU progressivo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. Esses três instrumentos foram objeto de lei específica, aprovada e promulgada em 2010 e constituem, juntamente com o instrumento das Zeis, um importante mecanismo a influir no mercado imobiliário habitacional de interesse social ou de mercado popular no município. Constitui uma diretriz maior do presente Plano, no tocante aos recursos legais, a implementação das ações necessárias à efetivação do potencial desses instrumentos.

3.2.3.3. Instrumentos Legais para a Gestão Democrática da Política de Habitação Social

São basicamente três os instrumentos legais que procuram garantir a gestão democrática da política de habitação social. No âmbito federal, integrante do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, existe o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e um Conselho Gestor desse fundo. No âmbito local, a Lei Municipal 11.632/94 instituiu o Fundo Municipal de Habitação e o Conselho Gestor do Fundo Municipal da Habitação, posteriormente substituído pelo Conselho Municipal da Habitação, instituído pela Lei Municipal 13.425/02. A Resolução nº 1 do CMH, de 20/10/2003 estabelece o Regimento Interno do Conselho, constituído de 48

representantes eleitos pelo voto direto. Um terço dos conselheiros é composto por representantes da sociedade civil organizada (entidades de classe, universidades, entre outros), um terço de representantes do poder público (que inclui representantes dos governos federal, estadual e municipal) e um terço de entidades comunitárias e organizações populares ligadas à habitação popular. Em relação à política habitacional municipal, o CMH é detentor de uma função consultiva e deliberativa.

Outro canal instituído por lei para a participação da sociedade na gestão da política habitacional são os Conselhos Gestores das Zeis. Em seu artigo 175, parágrafo 1º, o PDE estabelece que os Planos de Urbanização das Zeis devem contar com “Conselhos Gestores compostos por representantes dos atuais ou futuros moradores e do Executivo, que deverão participar de todas as etapas de elaboração do Plano de Urbanização e de sua implementação”. O artigo 178 estabelece ainda que os Planos de Urbanização “de cada Zeis deverão ser subscritos pelo Conselho Gestor da respectiva Zeis e aprovados pela Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social - Caehis, da Sehab, garantindo na elaboração e implementação do respectivo Plano de Urbanização a participação da população moradora da Zeis, da Subprefeitura envolvida e dos proprietários de imóveis da respectiva Zeis. Os Conselhos Gestores foram objeto do Decreto Municipal nº 44.667/04, posteriormente alterado pelo Decreto Municipal nº 45.127/04.

3.2.3.4. Instrumentos Legais para a Gestão Ambiental

Nos instrumentos jurídicos de Gestão Ambiental ora existentes a principal interface em relação à política habitacional de interesse social é a problemática das ocupações irregulares, fruto do processo de urbanização brasileiro, marcado pela ocupação desordenada do território, constituindo um passivo ambiental que hoje faz parte da problemática urbana, em suas diversas dimensões setoriais. No caso específico da habitação, esse problema se agrava, porque foram, em sua maioria, áreas ambientalmente frágeis, protegidas por lei, as mais atingidas pela ocupação irregular por assentamentos humanos, especialmente aqueles destinados a abrigar população de baixa renda, desprovida de meios para acessar o mercado formal, num contexto de produção oficial insuficiente de moradias.

No tocante à política de habitação de interesse social, a tensão se expressa principalmente em face da presença de assentamentos precários, e pela conseqüente necessidade de realização de intervenções, que muitas vezes conflitam com as normas que objetivam a preservação de áreas ambientalmente sensíveis. Outro foco

de conflito são os processos de licenciamento dos empreendimentos habitacionais, também em áreas ambientalmente especiais. Não obstante os impasses ainda presentes, importantes avanços normativos obtidos nos últimos anos, nos níveis federal e estadual, demonstram que os debates acerca dos conteúdos ambientais em ambiente urbano têm alcançado maturidade, pois já se podem observar soluções legais e administrativas conciliatórias, superando um antagonismo histórico que só fez produzir efeitos negativos para o meio ambiente.

Instrumentos legais para gestão ambiental – esfera federal

A legislação federal de maior impacto para a realização da política habitacional no município é a Lei Federal nº 4.771/1965 – Código Florestal – que introduz o conceito de Áreas de Preservação Permanente – APPs. No caso do município de São Paulo, a preservação preconizada ao longo dos cursos d'água tem gerado uma série de impasses para aprovação de empreendimentos habitacionais em áreas urbanas consolidadas.

Além do Código Florestal, há diversos regulamentos que tratam das áreas de preservação permanente, editados pelo Conselho Nacional de Meio Ambiente – Conama, órgão consultivo e deliberativo integrante do Sistema Nacional de Meio Ambiente – Sisnama, criado pela Lei Federal nº 6.938/ 81, conhecida como Lei da Política Nacional de Meio Ambiente – LPNMA, e regulamentada pelo Decreto 99.274/90. Diversas das resoluções do Conama interferem diretamente nas ações da política de habitação social municipal. A principal tendência dos últimos anos tem sido a flexibilização das normas, as faixas de APP ao longo de rios e cursos d'água, por exemplo, contornando assim o atrito estrutural desses dois objetivos maiores plenamente justificados, o de preservação ambiental face ao de melhoria das condições habitacionais da população de baixa renda. Essa abordagem ambiental mais compreensiva e amigável em relação aos desafios sociais já fora apontada no âmbito do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e foi reiterada pela Lei Federal nº 11.977/2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV que dedica um capítulo específico para a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. A revisão do Código Florestal, que se encontra em fase final de discussão no Senado, gerará impactos sobre a política de ocupação do solo urbano e, por conseguinte, implicações nas normais atuais referentes às áreas ocupadas por assentamentos precários.

Instrumentos legais para gestão ambiental – esfera estadual

A principal interferência de cunho ambiental de âmbito estadual a interagir na política de habitação de interesse social é a legislação de proteção dos mananciais. Esse corpo jurídico sofreu profundas revisões nos últimos anos, que tiveram como objetivo a sua adequação à realidade de ocupação das bacias hidrográficas, em oposição à legislação anterior, essencialmente restritiva. Além da revisão dessa legislação, a evolução tem sido no sentido da aprovação de leis específicas para cada uma das sub-bacias hidrográficas proporcionando um novo enquadramento legal das intervenções, transformando seu caráter emergencial em perene, inclusive com a possibilidade de regularização fundiária dos assentamentos.

Com relação à aprovação e regularização de empreendimentos habitacionais de interesse social, o quadro também foi alterado. A partir de 2007, com a implementação do Programa Cidade Legal (de regularização de núcleos habitacionais) pelo Governo do Estado, o Graprohab⁵⁰ passa a atuar apenas na aprovação de empreendimentos novos.

O licenciamento ambiental, tanto de novos empreendimentos, quanto para regularização de existentes, continua sendo obrigatório na esfera estadual sendo, a partir de 2009, de responsabilidade da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - Cetesb.

Instrumentos legais para gestão ambiental – esfera municipal

A política ambiental do município está contemplada entre os artigos 54 a 75 do Plano Diretor Estratégico, e se “articula às diversas políticas públicas de gestão e proteção ambiental, de áreas verdes, de recursos hídricos, de saneamento básico, de drenagem urbana e de coleta e destinação de resíduos sólidos” (artigo 54). Em relação à política municipal de habitação de um dos destaques são as Zeis 4, definidas como “glebas ou terrenos não edificadas e adequados à urbanização, localizados em áreas de proteção aos mananciais, ou de proteção ambiental, (...) destinados a projetos de Habitação de Interesse Social promovidos pelo Poder Público, com controle ambiental” (artigo 171, IV). Outro aspecto relevante é a implantação de “parques lineares dotados de equipamentos comunitários de lazer,

⁵⁰ Graprohab é o Grupo Executivo de Regularização e Aprovação de Empreendimentos Habitacionais, vinculado à Secretaria da Habitação do Estado.

como forma de uso adequado de fundos de vale, desestimulando invasões e ocupações indevidas” (artigo 57, II).

Ainda com relação a obras junto a represas, lagos e cursos d'água, vale mencionar que há disposições no item 10.13 da Lei Municipal nº 11.228/92, de 25 de junho de 1992, do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, que também estabelecem recuos para constituição de faixas não edificáveis. Os recuos estabelecidos nesta lei são aqueles adotados e fornecidos como diretriz pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras, e têm com objetivo primordial “a proteção contra inundações e garantia do livre escoamento das águas”.

Cabe ressaltar, portanto, que já se estabeleceu uma tendência positiva de integração das políticas inter-setoriais, em especial as de habitação social, de renaturalização e de saneamento básico, que valorizam a preservação e recuperação sócio-ambiental no território urbano paulistano e de suas conexões metropolitanas.

3.2.4. Recursos Fundiários

A terra urbanizada, bem localizada do ponto de vista de sua inserção urbana e sem agravos ambientais é um dos principais componentes para o desenvolvimento da política habitacional no que se refere à produção de novas unidades. Os recursos necessários para a provisão das 840 mil novas unidades apontadas como demanda para o período 2009-2024 é de cerca de 38 milhões de m², se adotada a cota parte de 50m² por unidade habitacional, tal como praticada pelos empreendimentos com até 5 pavimentos.

Esta é uma questão chave para a solução do problema habitacional na cidade de São Paulo, o que já vem sendo enfrentado através de um conjunto diversificado de soluções e estudos técnicos.

A Cohab, empresa municipal responsável pela provisão de novas unidades fora de assentamentos precários, já analisou cerca de meio milhão de m² de terrenos, dos quais 343.000m² estão em fase de desapropriação e 9.800m² já desapropriados. Os terrenos em análise pela Cohab tem potencial para a produção de cerca de 10mil unidades habitacionais. A tabela a seguir apresenta a distribuição deste estoque pelas seis regiões da cidade.

Tabela 8 – Imóveis em estudo para a produção de HIS em São Paulo – 2009-2012

SUB PREFEITURA / DISTRITO	STATUS	SUPERFÍCIE ESTIMADA (m ²)	Nº TOTAL UH ESTIMADA
BUTANTÃ	DECRETO PUBLICADO	9.112	114
CAMPO LIMPO	PROSPECTADOS	49.161	689
CASA VERDE	DECRETO PUBLICADO	14.707	384
	PROSPECTADOS	4.090	133
FREGUESIA DO Ó	PROSPECTADOS	23.740	356
	DECRETO PUBLICADO	6.176	124
GUAIANAZES	DECRETO PUBLICADO	96.778	2.082
ITAIM PAULISTA	DECRETO PUBLICADO	47.951	1.096
ITAQUERA	DECRETO PUBLICADO	26.986	570
M'BOI MIRIM	DECRETO PUBLICADO	5.388	133
PARELHEIROS	DECRETO PUBLICADO	38.503	118
PENHA	DECRETO PUBLICADO	30.705	795
	DESAPROPRIADO	9.784	228
PIRITUBA	PROSPECTADOS	16.324	285
SÃO MATEUS	PROSPECTADOS	44.341	608
	DECRETO PUBLICADO	16.733	304
SÃO MIGUEL PAULISTA	PROSPECTADOS	5.681	158
	DECRETO PUBLICADO	41.325	1.243
SÉ	DECRETO PUBLICADO	9.405	356
14 SUBS		496.889	9.776

Fonte: Cohab, agosto 2010

O quadro acima inclui estudo da FUPAM contratado pela Cohab, que identificou, de 200 imóveis analisados na área central da cidade, 53 aptos a utilização para fins habitacionais, totalizando 1.800 unidades habitacionais. A proposta e meta deste Plano é realizar estudos e levantamentos dos imóveis potenciais para utilização por HIS bem como de terrenos vazios em todos os centros de bairro do município, de modo a implantar empreendimentos habitacionais em tecidos urbanos consolidados.

Além de terrenos e prédios na área central da cidade, será necessário proceder à revisão das Zeis 2, 3 e 4, para reavaliar seu potencial de utilização, bem como sua ampliação. O atual quadro de Zeis vigentes é representado pela tabela a seguir.

Tabela 9 – Zeis – Zonas Especiais de Interesse Social no município de São Paulo – quantidade e superfície

Tipo	Descrição	Quantidade	Superfície (m²)
Zeis 1	Favelas, loteamentos precários e conjuntos habitacionais de interesse social	640	122.239.451,59
Zeis 2	Áreas vazias ou subutilizadas	147	7.730.135,85
Zeis 3	Áreas vazias ou subutilizadas e dotadas de infraestrutura e serviços urbanos (áreas centrais)	145	5.915.788,67
Zeis 4	Glebas ou terrenos não edificados em área de proteção e recuperação dos mananciais	32	3.566.142,83
TOTAL		964	139.451.518,94

Fonte: Plano Regional Estratégico do Município de São Paulo – Lei Municipal 13.885/04

Os recursos fundiários necessários podem compreender tanto terrenos para construção de novos empreendimentos quanto imóveis prontos para aquisição ou locação. No entanto, o estoque potencial de imóveis para reutilização para fins habitacionais ainda é desconhecido nas esferas públicas em todos os níveis de governo. Técnicos das diversas áreas governamentais, inclusive do IBGE, apontam a necessidade de realização de censo habitacional ou mesmo censo imobiliário no Brasil, o que poderia indicar com maior precisão o número e a qualidade de imóveis vagos nos municípios.

Uma série de medidas são necessárias para a conversão do estoque de imóveis em empreendimentos habitacionais, que devem constar nas metas de gestão deste Plano. São elas:

1. implantar observatório imobiliário no município de São Paulo, para:
 - a. elaborar análise da ocupação das Zeis para subsidiar sua revisão quando da revisão do Plano Diretor Estratégico

- b. atualizar as informações sobre imóveis vagos com potencial para utilização para fins habitacionais de interesse social;
 - c. atualizar as informações sobre a oferta de imóveis pelos demais níveis de governo (estadual e federal) e pelas empresas privadas, tanto de HIS como HMP.
 2. regulamentar e aplicar os instrumentos legais constantes no Estatuto da Cidade e no PDE que podem incentivar a utilização de imóveis vazios para usos habitacionais, a saber:
 - a. parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
 - b. IPTU progressivo;
 - c. desapropriação com títulos da dívida pública.
 3. Estabelecer diretrizes de localização e implantação dos novos empreendimentos, seja pela construção de novos edifícios ou pela reutilização de imóveis vazios, que dinamizem o uso e requalifiquem a malha urbana do entorno. É recomendável que os novos empreendimentos se localizem próximo a centros de bairro, com facilidade de acesso por transporte público a equipamentos públicos e a locais de trabalho. É possível ainda contemplar alternativas à aquisição de terrenos, tais como estudos de renovação de tecidos urbanos com baixa densidade de ocupação, para fins habitacionais de interesse social, ou a carta de crédito para aquisição de imóveis prontos, entre outros. Estes estudos devem fazer parte de um programa de aquisição de imóveis para HIS, a ser implantado pelo PMH.

3.3. Oferta - produção habitacional e atendimentos públicos

A significativa parcela da demanda por moradia, concentrada na baixa renda, exige respostas do poder público em várias frentes, que se manifestam na forma de programas de atendimento às necessidades habitacionais.

No âmbito do município, estas respostas resultam na produção de unidades em terrenos viabilizados pelo poder público e no atendimento às famílias moradoras em áreas com alguma inadequação. No âmbito do Governo do Estado e do Governo Federal trata-se, na maior parte dos casos, de produção de novas moradias, sem, contudo, excluir os atendimentos voltados às áreas precárias.

A produção habitacional recente e os atendimentos em áreas de inadequação por parte do município, da CDHU e da União são analisadas a seguir, com o objetivo de dimensioná-las frente às necessidades habitacionais. Em função de suas características, os programas públicos em habitação podem ser agrupado em **ações de combate ao déficit** e de **combate à inadequação**.

3.3.1. Produção de unidades para o combate ao déficit habitacional

A produção de unidades novas para atendimento da demanda entre 0 e 6 salários mínimos executada pelo município está consolidada no quadro a seguir. Resultam em conjuntos habitacionais promovidos pela Habi ou Cohab diretamente ou em parceria com associações de mutuários (mutirões). Com exceção do programa de Locação Social, os demais pressupõem o repasse das unidades para o beneficiário final. O quadro compila informações até 2008. De 2009 em diante, as intervenções públicas passam a compor os resultados do 1º quadriênio (2009 a 2012) do PMH.

É importante salientar que a produção de novas unidades habitacionais a cargo diretamente do município já foi mais significativa quando a Cohab exercia seu papel de implementação da política do BNH, mesmo considerando que os beneficiários não se restringiam aos de renda mais baixa. Há que se considerar também que na última década, além de menor produção de Cohab houve o direcionamento do trabalho da Habi e do Resolo para programas de urbanização e regularização de favelas e loteamentos, refletindo-se na ampliação das ações de combate à inadequação, com a produção de unidades articuladas às obras de urbanização.

Tabela 10 – Sehab – Produção de unidades habitacionais por tipos de produção entre 1970 e 2008

Tipo de produção	1980 a 2000	2001-2008
Unidades produzidas por autoconstrução	6.039	0
Unidades produzidas por mutirão	3.826	6.914
Unidades produzidas em conjuntos habitacionais promovidos pela Cohab	147.722	769
Unidades produzidas para locação social	0	973
Unidades produzidas em empreendimentos Funaps	17.740	0
Total	175.327	8.656
Total geral		182.241

Obs:

A produção de combate ao déficit as unidades PAR está contabilizada no Governo Federal.
As unidades produzidas nos programas de urbanização e regularização de assentamentos (favelas ou loteamentos) está contabilizada na produção de combate à inadequação.

Fontes:

Autoconstrução e Funaps individual: Habi 1. Relatório e Habi 41- Contratos, 1999
Mutirão. Habi 1
Conjuntos: Cohab (out. 2010)
Locação Social :planilha Cohab PEHP e FMH (out. 2010)

As tabelas 11 e 12 reportam às unidades habitacionais contratadas no âmbito dos programas estaduais e por meio de fontes de recursos federais na cidade de São Paulo⁵¹. Trata-se de produção de unidades habitacionais promovidas por meio de diferentes programas habitacionais e que atinge também a população com renda maior do que a população alvo dos programas municipais. No caso dos programas estaduais⁵², no entanto, 96% das unidades foram destinadas às famílias com renda

⁵¹ Os dados sobre os programas estaduais e federais foram elaborados pela SEH/ CDHU no âmbito dos trabalhos do Plano Estadual de Habitação, no capítulo referente à Caracterização da Oferta de Morádias. Resumo de dados para o município de São Paulo. Versão 27/7/10 (mimeo).

⁵² Programas estaduais de combate ao déficit habitacional:

Moradia Indígena e Quilombola (Administração Direta). Atendimento a famílias moradoras de aldeias indígenas e assentamentos quilombolas do Estado, por meio da produção de unidades habitacionais.

Parceria com Associações e Cooperativas (Gestão Compartilhada e Mutirão Associativo). Produção de unidades habitacionais em parceria com Associações e Cooperativas.

Parceria com Associações e Cooperativas (Crédito Associado). Concessão de subsídios habitacionais, visando à complementação dos recursos para a contrapartida de beneficiários no Programa Crédito Solidário (Programa Federal), em operação pela CAIXA, em empreendimentos localizados nas Regiões Metropolitanas de São Paulo e Baixada Santista.

Parceria com Municípios (Autoconstrução/Administração Direta/Administração Direta por Empreitada). Produção de unidades habitacionais por meio de parceria com os municípios, prevendo repasse de recursos financeiros da SH/CDHU para edificações e infraestrutura, considerando como contrapartida municipal a doação de terreno e a execução do trabalho social.

até 5 salários mínimos. Já no cômputo da União estão somados os recursos do FGTS, que por sua natureza não admitem subsídios substanciais e acabam por direcionar o atendimento para pessoas cuja faixa de renda pode arcar com financiamento habitacional formatado por regras bancárias⁵³. Como resultado verifica-se que 2/3 dos recursos foram destinados a famílias entre 5 e 10 salários mínimos e acima deste patamar.

Parceria com Municípios (Empreitada Global/ Turn Key). Produção de unidades habitacionais por meio de parceria com os municípios, prevendo a execução direta da SH/CDHU ou o repasse de recursos financeiros às Prefeituras, considerando como contrapartida municipal a doação de terreno.

Produção Direta CDHU (Empreitada Global/ Turn Key). Produção de unidades habitacionais executadas diretamente pela CDHU em áreas de propriedade da Cia.

Reassentamento Habitacional (Empreitada Global, Turn Key, Administração Direta, Administração Direta por Empreitada e Autoconstrução). Provisão de unidades habitacionais para apoio a ações de remoção de famílias de áreas de risco, desfavelamento e obras públicas, prevendo execução direta da SH/CDHU, repasse de recursos financeiros às Prefeituras ou concessão de cartas de crédito.

53 Ações federais de combate ao déficit habitacional:

Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Programa de Arrendamento Residencial

Fundo de Desenvolvimento Social – FDS. Programa Crédito Solidário

Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS. Programa Carta de Crédito Individual: Modalidades habitação rural (INCRA), construção individual e coletiva, aquisição de unidade nova, aquisição de materiais de construção para a construção habitacional individual e coletiva, produção de lotes urbanizados coletivamente e operações especiais. Programa Carta de Crédito Associativa: Modalidades COHAB e Entidades. Programa Pró-Moradia: Modalidade produção habitacional. Programa de Apoio à Produção

Orçamento Geral da União / Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. Programa Habitação de Interesse Social. Modalidades provisão habitacional de interesse social e produção social da moradia. Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH. Programa Habitar Brasil BID. Subprograma Urbanização de Assentamentos Subnormais – UAS

Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Operações da Caixa Econômica Federal

Tabela 11 – Governo do Estado. CDHU - Unidades contratadas no Município de São Paulo por programa estadual, de 2000 a 2008

Tipo de Programa	FAIXA DE RENDA (salários mínimos)				TOTAL	
	0 a 3	3 a 5	5 a 10	> 10		
Moradia Indígena	115	-	-	-	115	-
Parceria com Associações e Cooperativas	6.232	674	80	-	6.986	-
Parceria com Municípios	147	42	8	-	197	-
Produção Direta - CDHU	1.382	1.545	668	7	3.602	-
Programa Habitacional de Integração - PHAI	-	613	158	-	771	-
Reassentamento Habitacional	12.125	1.062	130	2	13.319	
Total no MSP	22.201	3.936	1.044	9	27.190	20%
Total no ESP	118.419	16.338	3.962	18	138.737	100%

Obs: Foram subtraídas as unidades do Programa Reassentamento Habitacional computadas pelo Município.

Fonte: SEH/CDHU. Plano Estadual de Habitação. Caracterização da Oferta de Moradias: Resumo de dados para o município de São Paulo. Versão 27/7/10 (mimeo).

Tabela 12 – União. Unidades contratadas no Município de São Paulo por fonte de recurso de 2000 a 2008

Fonte de Recurso	FAIXA DE RENDA (salários mínimos)				TOTAL
	0 a 3	3 a 5	5 a 10	> 10	
FAR	320	3.886	5.959	-	10.165
FDS	799	-	-	-	799
OGU	6.815	-	-	-	6.815
FGTS	7.901	2.025	12.122	21.175	43.223
SBPE (CEF)	-	10	359	2.379	2.748
TOTAL	15.835	5.921	18.440	23.554	63.750

Fonte: SEH/CDHU. Plano Estadual de Habitação. Caracterização da Oferta de Moradias: Resumo de dados para o município de São Paulo. Versão 27/7/10 (mimeo)

É importante notar que parte dos programas estaduais e federais é viabilizada pela transferência de recursos para o município complementando, desta forma, os recursos dos programas locais. Identifica-se deste modo, a formação (ainda que inicial) de um sistema de habitação, com a articulação de recursos dos três âmbitos de atuação governamental e com aplicação definida pela esfera local, de acordo com prioridades do município. Esse modelo de atuação vem se consolidando na estruturação da política habitacional, mostrando a importância do planejamento habitacional, bem como, a crescente autoridade do município para tomar iniciativas, captar e aplicar recursos de modo a potencializar sua atuação.

Nas faixas de atendimento comum aos três âmbitos governamentais que atuam na produção de moradia (entre 0 e 5/6 salários mínimos) e em empreendimentos

habitacionais para os quais eliminou-se a dupla contagem, totaliza-se aproximadamente 46 mil unidades produzidas ou contratadas nos últimos anos (8 anos para o Município e 9 anos para as demais instâncias governamentais), representando uma média de **5.300 unidades ao ano**, das quais 4.230 foram produzidas pelo Estado e União. Frente às necessidades de novas moradias (identificadas no item anterior deste plano) trata-se de uma produção ainda pequena e insuficiente.

Tabela 13 – Unidades produzidas pelo município e contratadas pelo Estado e União entre 2000 e 2008 até 5 salários mínimos (combate ao déficit)

Ente federativo	2000-2008	média
Município (até 6s.min)	8.656 (*)	1.082
CDHU com subtração das unidades contabilizadas no MSP (até 5 s.min)	23.937	2.660
União (até 5 s.mim)	14.132	1.570
Total produção pública	46.725	5.312

Fonte:

Estado e União: SEH/CDHU. Plano Estadual de Habitação. Caracterização da Oferta de Moradias: Resumo de dados para o município de São Paulo. Versão 27/7/10 (mimeo).

Município: Habi 1

Obs:

(*) A produção do Município foi quantificada entre 2001-2008 (8 anos);

Em relação à União foram considerados o programa PAR e as contratações do FGTS até 5 salários mínimos, relativas às Cartas de Crédito Associativa e Individual. Os demais programas são transferências e os resultados estão contabilizados no Município ou Estado.

3.3.2. Ações de combate à inadequação habitacional

Os programas municipais de combate à inadequação abrangem vários aspectos do problema e resultam em atendimentos às famílias que moram em áreas de favelas, a adequação urbanística e regularização fundiária de loteamentos e mais recentemente, adequação de imóveis encortiçados. Em todas essas situações, na maior parte dos casos, é necessária a edificação para substituição de moradias precárias ou localizadas em área de risco, ou ainda situadas em locais necessários às obras de infraestrutura. Essas unidades formam um subconjunto do atendimento às famílias e estão quantificadas na tabela abaixo, representando cerca de **4.740 unidades construídas em áreas de assentamentos nos últimos 8 anos** (tabela 14).

Os programas de urbanização de favelas e de regularização física dos loteamentos beneficiam um número de famílias significativamente maior do que as atendidas pela produção pública, cerca de 61 mil famílias (tabela 15).

Os programas de regularização fundiária que atuam em várias frentes envolveram a regularização de quase 88 mil imóveis, que passaram a integrar o mercado formal de moradias.

Tabela 14 – Sehab. Unidades produzidas nos programas de combate à inadequação

Unidades entregues	Até 2000	total 2001-2008
Prover	14.274	820
Procav	3085	980
Construção de UH em favelas	(*)	2.290
Construção de UH em Mananciais	475	582
Intervenção em cortiços/ Morar no centro		68
Operações interligadas	1814	0
TOTAL	19.648	4.740

Fonte: Habi 1 e relatório de gestão 2001-04

Obs.: (*) A construção de UH em favelas até o ano de 2000 estão computadas nos empreendimentos Funaps inseridos no quadro de combate ao déficit.

Tabela 15 – Sehab. Famílias atendidas com ações de urbanização e requalificação nos programas de combate à inadequação

Famílias atendidas	Até 2000	total 2001-2008
Urbanização de favelas	11.582	17.443
Urbanização de favelas na Guarapiranga/ Mananciais	11.226	7.412
Regularização física de loteamentos	40.451	44.209
Requalificação de cortiços	0	1.911
SUBTOTAL famílias beneficiadas	63.259	61.082

Fonte:

Urbanização de favelas até 2000, dados Funaps - Habi 1

Urbanização de favelas 2001 a 2008 – Habi 1

Guarapiranga/ Mananciais - JNS/Hagaplan

Regularização de loteamentos - Habi1

Requalificação de cortiços – Habi 1

Obs.: O total de famílias beneficiadas no Programa de requalificação de cortiços refere-se ao número de domicílios beneficiados com melhorias para adequação à Lei Moura. Não foram computadas as unidades promovidas e computadas pela CDHU.

Tabela 16 – Sehab. Imóveis regularizados nos programas de combate à inadequação

Imóveis regularizados	Até 2000	total 2001-2008
Conjuntos habitacionais (COHAB)	88.063	19.760
Conjuntos habitacionais (Prover/Procav)	0	720
Áreas públicas	n.a	67.208
SUBTOTAL famílias beneficiadas	88.063	87.688

Obs:

Conjuntos a cargo da Cohab: inclui empreendimentos Funaps repassados à Cohab.

Fonte:

Conjuntos habitacionais Cohab – www.cohab.sp.gov.br

Conjuntos Prover/Procav e áreas públicas ocupadas por favelas – Habi 1

A atuação da CDHU no município para o combate à inadequação é mais recente e refere-se à urbanização de assentamentos precários e a atuação em cortiços. Nas urbanizações são computadas as famílias beneficiadas pelas obras de urbanização e regularização e no programa de cortiços estão quantificadas as unidades habitacionais construídas pela CDHU na área central, para as quais foram transferidas famílias residentes em cortiços erradicados. Ao todo são cerca de 10 mil famílias atendidas entre 2000-2008 sendo que 3.378 atendimentos localizam-se em favelas e em empreendimentos habitacionais independentes das intervenções municipais. Os atendimentos em assentamentos do Programa Urbanização Integrada foram contabilizados no Município.

As unidades e atendimentos promovidos com recursos federais no Município foram viabilizados, em sua maior parte, com recursos orçamentários da União. Estão contabilizados dentre esses atendimentos o programa PSH que complementa com subsídio a construção de moradia (em determinados municípios menores o valor unitário dessa modalidade permite o atendimento integral, mas esse não é o caso de São Paulo) e o subprograma de urbanização de assentamentos subnormais (HBB-BID). A par do que acontece nos programas federais relacionados ao déficit, os recursos federais para combate à inadequação indicam financiamentos e transferências complementares para obras municipais ou estaduais localizadas no município e não podem ser somados aos atendimentos.

Tabela 17 – Governo do Estado. CDHU. Unidades contratadas e atendimentos por programa estadual de combate à inadequação, de 2000 a 2008

	FAIXA DE RENDA (salários mínimos)					TOTAL
	0 a 3	3 a 5	5 a 10	> 10		
Atuação em cortiço	211	1.020	193	0	1.424	-
Urbanização Pantanal	1.861	66	7	0	1.934	-
Urbanização Integrada	(6144)	(548)	(1)	0	(6693)	-
Total no MSP	8.216	1.634	201	0	10.051	80%
Total no ESP	10.557	1.785	212	0	12.554	100%

Obs: os atendimentos em urbanização integrada estão contabilizados no Município

Fonte: SEH/CDHU. Plano Estadual de Habitação. Caracterização da Oferta de Moradias: Resumo de dados para o município de São Paulo. Versão 27/7/10 (mimeo)

Tabela 18 – Atendimentos no Município de São Paulo para o combate à inadequação, por fonte de recurso, entre 2000 e 2008.

MSP	FAIXA DE RENDA (salários mínimos)				
	0 a 3	3 a 5	5 a 10	> 10	TOTAL
OGU	(52.168)	-	-	-	(52.168)
FGTS	(3.679)	(3.008)	(1.834)	(148)	(8.669)
TOTAL	55.847	3.008	1.834	148	60.837

Fonte: SEH/CDHU. Plano Estadual de Habitação. Caracterização da Oferta de Moradias: Resumo de dados para o município de São Paulo. Versão 27/7/10 (mimeo)

Obs: Todos os atendimentos estão contabilizados no Município.

Existem ainda financiamentos habitacionais que não resultam em ações associadas diretamente ao combate ao déficit e à inadequação habitacional. Referem-se a outros financiamentos habitacionais⁵⁴ como, por exemplo, o financiamento via carta de crédito individual para aquisição de imóveis (usados) existentes no mercado. Nesse caso, o imóvel integra o parque imobiliário existente e não incide na ampliação do atendimento. A quantificação de cartas de crédito individuais para aquisição de unidade habitacional é expressiva (cerca de 57 mil) e demonstra a possibilidade de soluções no mercado imobiliário existente, mesmo para a baixa renda⁵⁵.

54 O Governo Federal atua com programas não vinculados diretamente ao combate às necessidades habitacionais. São linhas de crédito operadas pelo FGTS e direcionadas para: o atendimento habitacional dos titulares de contas vinculadas do FGTS (Pró-cotista); a aquisição de imóveis usados (Aquisição/usado); a revenda de imóveis retomados pelo Agente Financeiro por inadimplência do mutuário (Adjudicado).

55 Além das cartas de crédito federais o Programa de Atuação de Cortiços do CDHU contabiliza 567 cartas de crédito para aquisição de imóveis no ano de 2009.

Capítulo 4 – Cenários

Neste capítulo apresentamos os cenários prováveis nos quesitos que influenciam diretamente a política habitacional, em especial os cenários tendenciais de desenvolvimento econômico e crescimento demográfico.

4.1. Cenário econômico

O Plano Nacional de Habitação (PlanHab) utilizou-se de um cenário macroeconômico nacional baseado nas estimativas existentes de crescimento de médio e longo prazo da economia brasileira, a saber, as projeções realizadas pelo Ministério de Minas e Energia para o setor elétrico, as projeções da Petrobras e as tendências de mais curto prazo levantadas pelo Banco Central junto aos agentes financeiros (Relatório Focus do Banco Central).

O Plano Plurianual do Município de São Paulo para o período 2010 – 2013 também foi elaborado com base em premissas similares, utilizando-se igualmente das expectativas dos agentes financeiros e consultorias econômicas sintetizadas no Relatório Focus.

A tabela abaixo sintetiza as taxas de crescimento do PIB para os períodos do PPA e do PlanHab.

Tabela 19 – Hipóteses Macroeconômicas do PPA e do PlanHab – taxas estimadas de crescimento do PIB (taxa média anual em %)

Fonte	PPA 2010/2013 (1)				Plano Nacional de Habitação (2010-2022) (2)	
	2010	2011	2010	2013	Adverso	Tendencial
Taxa de crescimento do PIB	3,61%	4,12%	4,13%	4,22%	2,5%	4,0%

Fonte: (1) Relatório Focus, Bacen, julho de 2009;
(2) Plano Nacional de Habitação.

Mesmo sabendo que estimativas como estas estão sujeitas a grande incerteza, é relevante buscar estabelecer um parâmetro sobre a evolução econômica futura, pois este desempenho econômico afeta a disponibilidade de recursos e sinaliza a capacidade do setor público de bancar as ações relativas à política habitacional, bem como condiciona a capacidade de pagamento das famílias, tanto em função da melhoria ou da piora do horizonte de geração de emprego e renda, como em função do comportamento que se espera em termos da melhoria do perfil distributivo da renda.

Em função do arrefecimento da crise internacional, as expectativas dos agentes econômicos melhoraram significativamente, vis a vis aquelas existentes no momento em que foram elaboradas as estimativas do PlanHab e os cenários do PPA. Reflexo disso é que as estimativas correntes em março de 2010 e sintetizadas no Relatório Focus são hoje de crescimento de 5,35% para o PIB em 2010 e de 4,5% para o ano de 2011.

Para horizontes maiores de tempo, como é o caso do Plano Municipal de Habitação, deve-se esperar, contudo, taxas de crescimento ligeiramente decrescentes ao longo do tempo, em função inclusive da redução do crescimento demográfico.⁵⁶

Em função disso, apesar da melhora da conjuntura, considera-se bastante aceitável trabalhar como um cenário tendencial de uma taxa média de crescimento do PIB nacional de 4,0% ao ano para um horizonte de tempo até 2024, bem como aceitar como realista o contexto de um crescimento de 2,5% ao ano num cenário mais adverso de longo prazo, tal como estabelecido no PlanHab.

A partir desse contexto nacional, pode-se projetar a taxa de crescimento do PIB Municipal de São Paulo. A hipótese é de que o PIB municipal situe-se num patamar ligeiramente inferior à média nacional, como tem sido verificado nas últimas décadas, em função do tipo de comportamento da economia regional, que apresenta queda mais acentuada do PIB nas conjunturas recessivas e recuperações maiores que a média nacional, nos períodos de recuperação, mas com uma pequena tendência a um crescimento ligeiramente inferior à média nacional. Essa diferença é, contudo, muito pequena, em especial na nova metodologia de cálculo do PIB nacional, que ressalta a maior importância relativa do setor serviços, como mostram os dados da tabela 20 e o gráfico 1.⁵⁷

⁵⁶ Ver, por exemplo as estimativas realizadas para a Previdência Social, que estima para o período 2010 a 2022, taxas de crescimento do PIB iniciando em 5.0% ao ano e concluindo o período em 2,5% ao ano.

⁵⁷ Na metodologia anterior de cálculo do PIB, essas diferenças eram maiores, em função do maior peso da indústria de transformação e do contexto de desconcentração industrial em direção ao interior de São Paulo e outras Unidades da Federação.

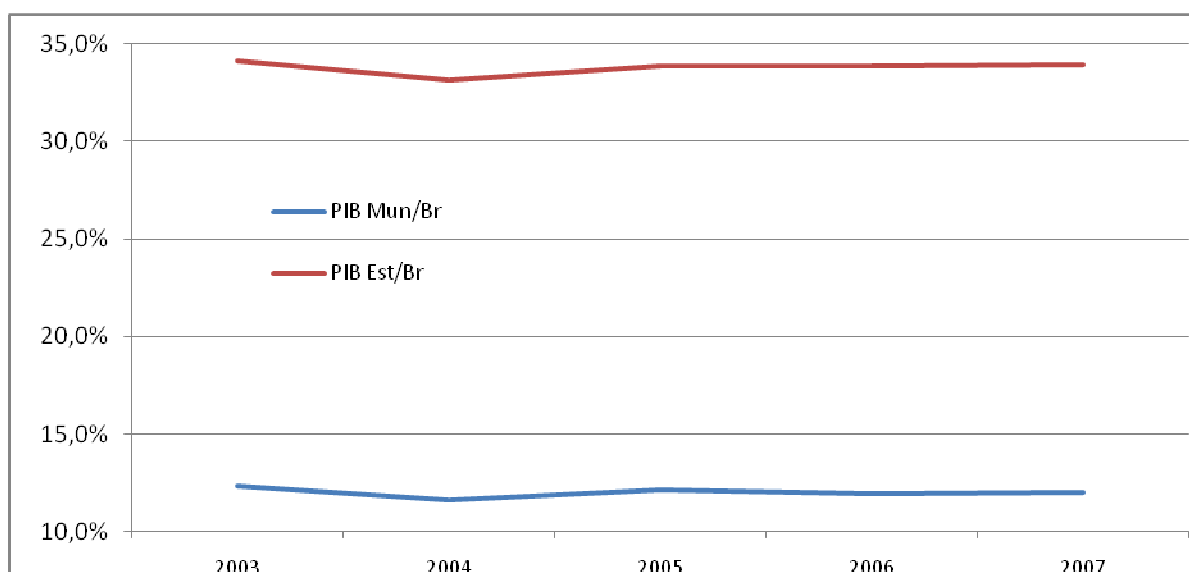
Tabela 20 – Produto Interno Bruto, Taxas de Crescimento do PIB e participações no Total Nacional Brasil, Estado de São Paulo e Município de São Paulo - 2003 a 2007 (em R\$ de 2008)

	2003	2004	2005	2006	2007	2007-2002
PIB Brasil	2.376.321.158	2.512.063.571	2.591.436.580	2.694.342.695	2.858.088.629	
PIB Mun São Paulo	292.932.717	291.343.184	315.543.047	321.677.363	343.650.742	
PIB Est São Paulo	810.555.819	832.594.825	877.374.522	912.699.562	969.524.023	
	2003-02	2004-03	2005-04	2006-05	2007-06	2007-2002
Tx Cresc Brasil	1,15	5,71	3,16	3,97	6,08	4,00
Tx Cresc Mun São Paulo	-1,96	-0,54	8,31	1,94	6,83	2,84
Tx Cresc Est São Paulo	-0,37	2,72	5,38	4,03	6,23	3,57
	2003	2004	2005	2006	2007	
PIB Brasil/PIB BR	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
PIB Mun São Paulo/PIB BR	12,3%	11,6%	12,2%	11,9%	12,0%	
PIB Est São Paulo/PIB BR	34,1%	33,1%	33,9%	33,9%	33,9%	

Fonte: IBGE e Fundação Seade.

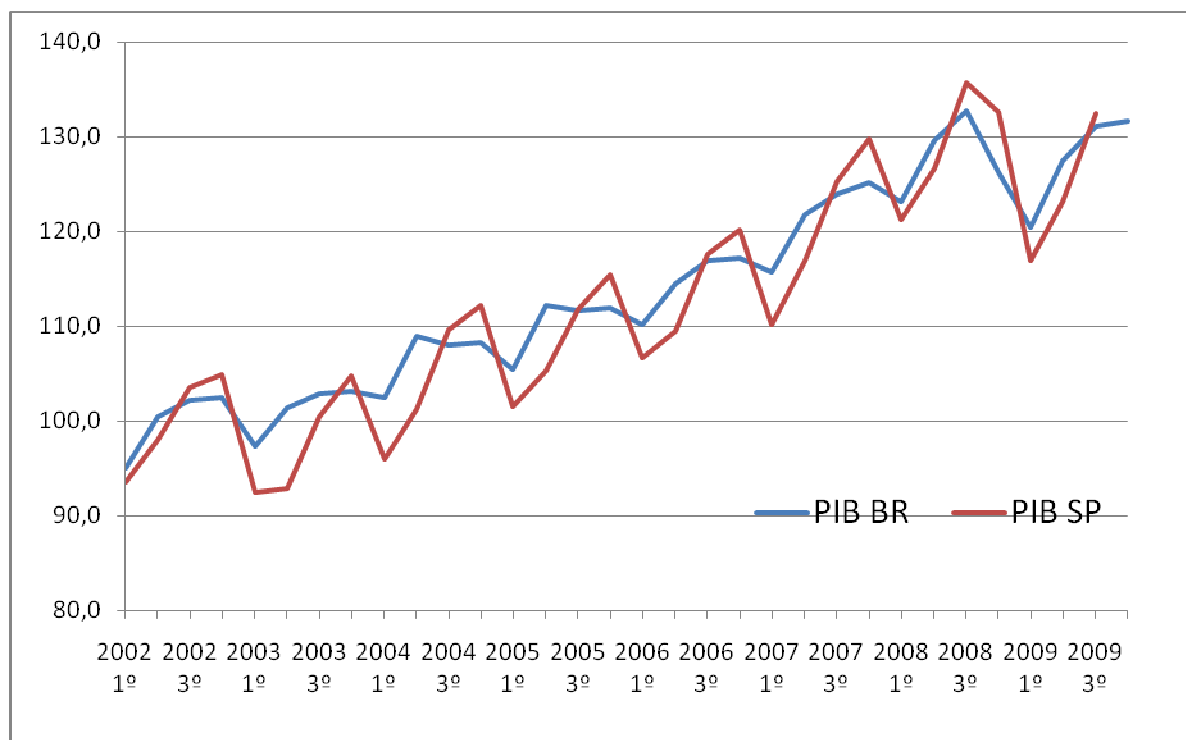
De fato, em função de sua estrutura econômica, a economia municipal sofre flutuações cíclicas muito mais intensas que a média nacional, com uma pequena tendência à queda da participação no conjunto do PIB nacional, como mostra o gráfico na seqüência, a partir dos dados de 2003 a 2007. Tomando o comportamento recente, o PIB municipal tenderia a ser da ordem de 11% do PIB nacional ao fim desse período.

Gráfico 1 - Participação do PIB do Município de São Paulo e do Estado de São Paulo no PIB Nacional – 2003 a 2007



Esse comportamento econômico - queda mais acentuada do PIB nas conjunturas recessivas e recuperações maiores que a média nacional, nos períodos de recuperação -, é consequência do maior peso de atividades industriais e de serviços encadeadas com o desempenho da economia nacional. Diferentemente de outras economias regionais mais voltadas ao comércio exterior ou mais especializadas em alguns setores, a economia paulista repercute de forma intensa o que acontece no conjunto da economia nacional. O mesmo vale para a cidade de São Paulo, que exerce uma função de comando no conjunto da economia. O Gráfico 2 retrata essas flutuações para Brasil e São Paulo.

Gráfico 2 - Variações do PIB Trimestral 2002 a 2009 (Base Média de 2002 = 100,0) - Brasil e Estado de São Paulo - 2002 a 2009



Fonte: IBGE e Fundação Seade

A hipótese acerca da evolução do PIB nacional e municipal adotada neste Plano é, portanto, de crescimento médio tendencial de 4,0% ao ano para o PIB nacional e de 3,5% ao ano para o PIB municipal, no intervalo entre 2010 e 2024. Essa é uma hipótese bastante coerente, inclusive, com o fato de que o crescimento demográfico esperado para o município vá se situar num patamar muito inferior à média nacional. Ao fim desse período o município teria sua participação na economia nacional reduzida de 12,0% para um pouco mais de 11,0%. Para um contexto adverso, estima-

se um crescimento médio da economia brasileira de 2,5% ao ano, entre 2010 e 2024, e de 2,0% ao ano para o PIB municipal da cidade de São Paulo.

Tabela 21 – Hipóteses Macroeconômicas 2010 a 2024

Cenário	PIB Brasil (2010-2024)		PIB Mun. São Paulo (2010-2024)	
	Adverso	Tendencial	Adverso	Tendencial
Taxa de crescimento do PIB	2,5%	4,0%	2,0%	3,5%

Fonte: PMH, 2010.

Deve-se salientar que esse crescimento do PIB municipal é compatível com uma elevação significativa do PIB per capita. Como o crescimento demográfico do município de São Paulo é sensivelmente menor que a média nacional, com uma taxa média anual de 0,27%, contra 0,67% ao ano para o Brasil, o PIB per capita do município deve crescer a uma média de 3,22% ao ano, contra 3,31% ao ano para o PIB per capital nacional.

Tabela 22 – Hipóteses Macroeconômicas 2010 a 2024: PIB per capita e crescimento populacional – Brasil e Município de São Paulo

	2010 a 2024	
	Taxa média de crescimento populacional	Taxa média de crescimento do PIB per Capita
Brasil	0,67%	3,31%
Município de São Paulo	0,27%	3,22%

Fonte: IBGE, Fundação Seade e estimativas do PIB da tabela 18.

Em termos do cenário econômico, também se adotam aqui premissas similares ao PlanHab de que o quadro mais provável de evolução das receitas fiscais da União, dos Estados e dos Municípios é de manutenção da carga tributária existente.⁵⁸ Essa hipótese é consistente com a realidade dos últimos anos, na medida em que a carga tributária, com pequenas flutuações cíclicas, em especial com queda no ano de crise de 2009, vem se mantendo nos últimos anos, inclusive com pequena tendência ao seu aumento (Tabela 20). Como essa carga tributária já é elevada, não se trabalha aqui com a hipótese de seu aumento, mas de um quadro em que essa carga tributária mantenha-se no patamar atual. Igualmente parte-se do pressuposto da manutenção da atual partilha federativa das receitas arrecadadas, mantendo-se a distribuição hoje existente entre a União, Estados e Municípios.

⁵⁸ O PlanHab também trabalha com uma hipótese de crescimento da carga tributária inferior ao PIB (80% do crescimento médio do PIB).

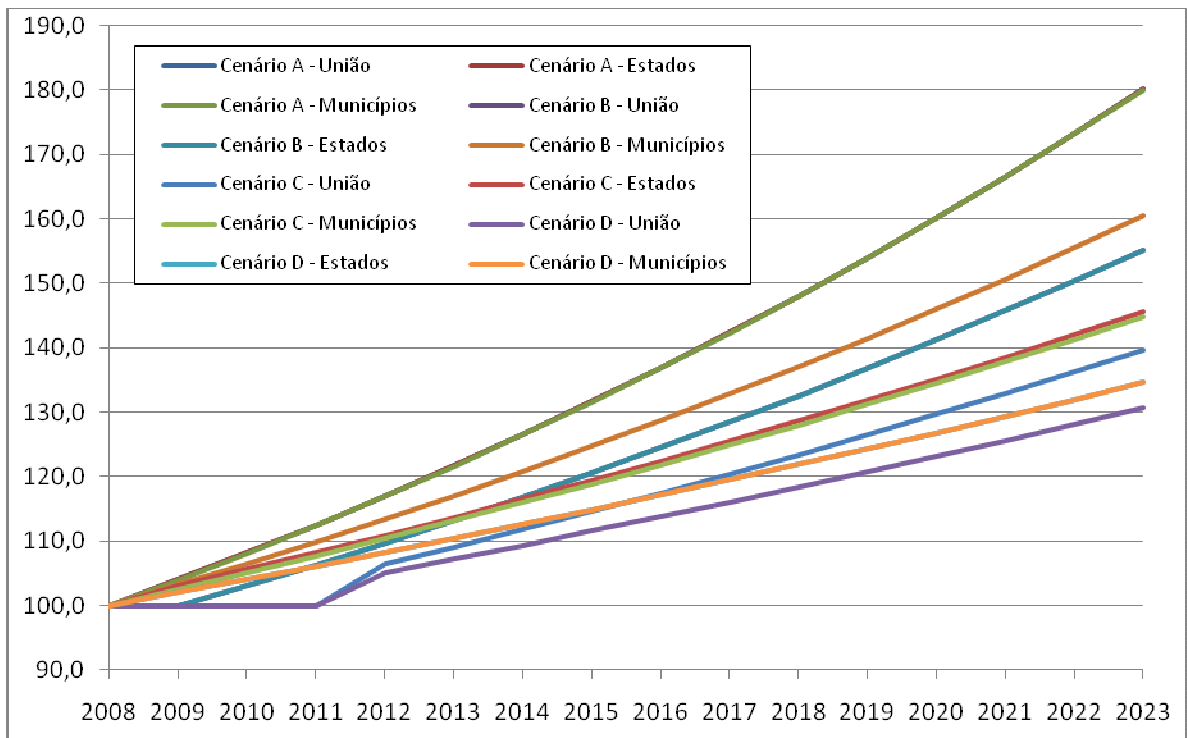
Tabela 23 - Carga Tributária Total, Federal, Estadual e Municipal, 1995 a 2007

Ano	Carga Tributária Total	Carga Tributária Federal	Carga Tributária Estadual	Carga Tributária Municipal
1995	28,4	13,01	8,13	1,38
1996	28,6	12,17	7,95	1,38
1997	28,6	13,57	7,58	1,42
1998	29,3	12,94	7,53	1,49
1999	31,1	14,51	7,74	1,48
2000	30,4	14,09	7,89	1,46
2001	31,9	14,89	8,29	1,57
2002	32,4	15,49	8,2	1,56
2003	31,9	14,96	8,22	1,69
2004	32,8	15,55	8,31	1,74
2005	33,8	16,2	8,43	1,77
2006	34,1	16,09	8,57	1,84
2007	34,7	16,66	8,37	1,82

Fonte: Carga tributária - IPEA Data (mar/2010)

Na realidade, o PlanHab trabalha com quatro hipóteses para a evolução dos gastos com habitação: crescimento do PIB e da receita de 4.0% a.a.; crescimento do PIB de 4.0% a.a. e da receita de 3,2% a.a.; crescimento do PIB e da receita de 2,5% a.a.; crescimento do PIB de 2,5% a.a. e da receita de 2,0% a.a. As diferentes estimativas do PlanHab para a evolução dos gastos com habitação da União, estados e municípios, são elencadas no gráfico 3 abaixo. Os gastos, em termos reais, cresceriam entre 30% e 80%, conforme o cenário adotado.

Gráfico 3 – Números Índices dos Gastos com Habitação da União, Estados e Municípios do PlanHab (2008 = 100,0) – 2008 a 2023



Fonte: PlanHab

Obs.: Cenário A - crescimento do PIB e da receita de de 4.0% a.a.; Cenário B - crescimento do PIB de 4.0% a.a. e da receita de 3,2% a.a.; Cenário C - crescimento do PIB e da receita de 2,5% a.a.; Cenário D - crescimento do PIB de 2,5% a.a. e da receita de 2,0% a.a.

Para efeitos das projeções do Plano Municipal de Habitação, trabalha-se com os dois cenários macroeconômicos, tendencial (de crescimento) e cenário adverso, e com a estimativa que a receita dos entes federados irá crescer à mesma taxa do PIB, como explicita a tabela 24.

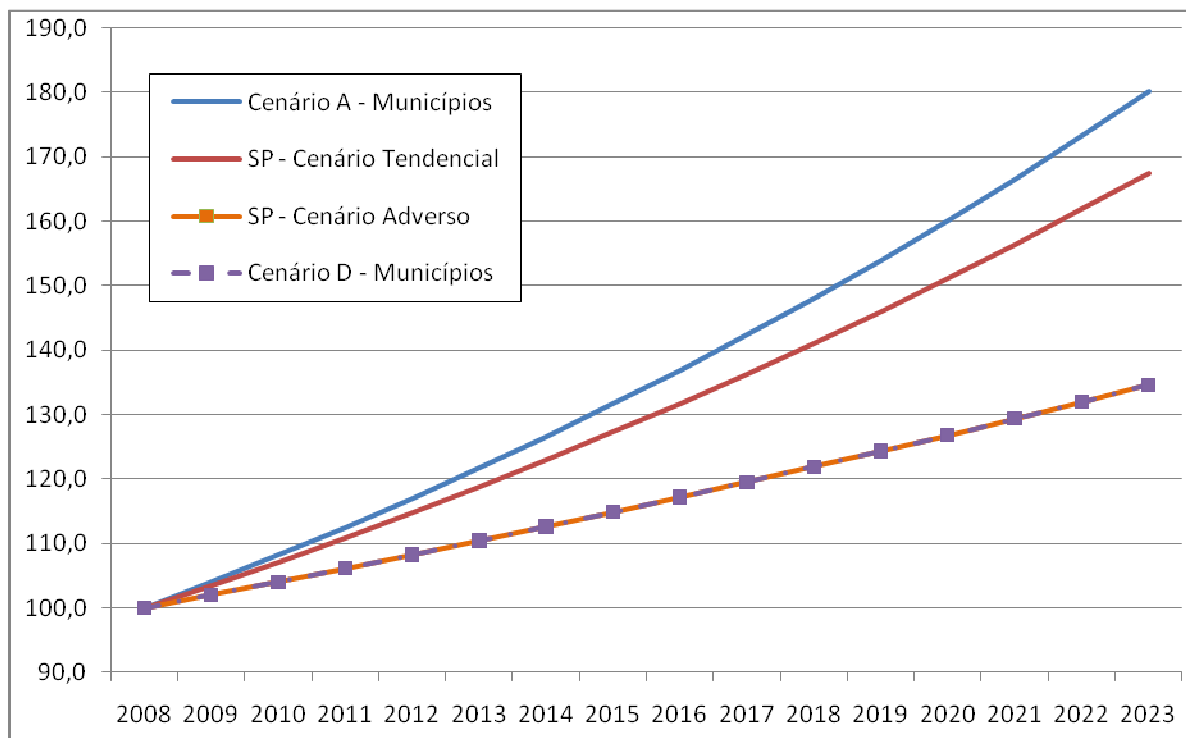
Tabela 24 - Hipóteses de Crescimento das Receitas Governamentais 2010 a 2024 - Brasil e Município de São Paulo

Cenários	2010 a 2024	
	Taxa média de crescimento do PIB	Taxa média de crescimento das Receitas
Cenário de crescimento		
Brasil	4,0%	4,0%
Município de São Paulo	3,5%	3,5%
Cenário Adverso		
Brasil	2,5%	2,5%
Município de São Paulo	2,0%	2,0%

Fonte: IBGE, Fundação Seade e estimativas do PIB da tabela 18

Os resultados dessa estimativa indicam uma evolução esperada do gasto com habitação que se situa – no caso de crescimento do PIB de 4.0% ao ano – abaixo do crescimento estimado pelo PlanHab para a evolução do gasto municipal médio do Brasil, em função do PIB do Município de São Paulo crescer a uma taxa ligeiramente inferior à média nacional. No caso do cenário adverso, o crescimento do gasto é igual à evolução do gasto esperado para municípios do cenário do PlanHab em que o PIB nacional cresce 2,5% ao ano e a receita tributária cresce abaixo do PIB. O Gráfico 4 sintetiza essa evolução dos gastos do município comparativamente aos cenários extremos do PalnHab. Na hipótese do cenário tendencial o gasto com habitação cresceria de 67,5% e no cenário adverso de 34,6%.

Gráfico 4 - Números Índices dos Gastos com Habitação da União, Estados e Municípios (2008 = 100,0) – 2008 a 2023



4.2. Crescimento Demográfico

As estimativas de crescimento demográfico do município de São Paulo para o período 2010 a 2024 têm por base as projeções realizadas pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – Seade, a partir da metodologia de componentes demográficos, que avalia o crescimento com base nas informações sobre o comportamento atual e esperado da fecundidade, da mortalidade e da migração. A Fundação Seade tem atualizado regularmente suas projeções, utilizando-se dos registros de nascimentos e óbitos, da contagem populacional realizada pelo IBGE e de informações acerca das tendências migratórias no Estado de São Paulo derivadas das Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios - PNADs e da Pesquisa de Emprego e Desemprego – PED realizada pela própria Fundação para a Região Metropolitana de São Paulo. Esses resultados são apresentados na seqüência.

As taxas esperadas de crescimento demográfico, que vinham caindo nas décadas passadas, seguem se reduzindo, com uma mudança da estrutura etária da população, em função da queda absoluta das populações dos grupos etários de 0 a 4 anos e de 5 a 9 anos, ou mesmo de 10 a 14, já no período 2015 a 2020, como mostra a tabela 25. A população adulta, que é a base para a estimativa do número de domicílios, cresce a taxas mais elevadas, refletindo em especial os padrões mais elevados da fecundidade das décadas anteriores.

Tabela 25 - Projeção Populacional do Município de São Paulo – 2005 a 2020 - Valores Absolutos e Taxas Médias Quinquêniais de Crescimento

Faixa Etária	População Projetada				Taxas Médias de Crescimento (%)		
	2005	2010	2015	2020	2010-05	2015-10	2020-15
00 a 04 anos	936.666	884.988	743.928	708.369	-1,129%	-3,413%	-0,975%
05 a 09 anos	866.113	923.819	878.609	738.887	1,298%	-0,999%	-3,405%
10 a 14 anos	806.005	845.537	915.295	871.292	0,962%	1,598%	-0,981%
15 a 19 anos	850.675	775.216	825.150	895.994	-1,841%	1,256%	1,661%
20 a 24 anos	943.206	809.941	742.234	794.809	-3,001%	-1,731%	1,378%
25 a 29 anos	968.173	895.966	773.481	711.801	-1,538%	-2,897%	-1,648%
30 a 34 anos	897.698	922.811	857.354	742.838	0,553%	-1,461%	-2,827%
35 a 39 anos	839.025	861.971	890.037	830.324	0,541%	0,643%	-1,379%
40 a 44 anos	792.200	811.371	837.745	868.305	0,479%	0,642%	0,719%
45 a 49 anos	707.404	766.724	789.359	817.548	1,624%	0,584%	0,704%
50 a 54 anos	591.888	681.582	743.826	768.059	2,862%	1,763%	0,643%
55 a 59 anos	468.265	564.594	655.240	717.709	3,812%	3,023%	1,838%
60 a 64 anos	335.070	438.918	534.145	622.795	5,548%	4,005%	3,119%
65 a 69 anos	272.373	306.052	404.870	495.772	2,359%	5,756%	4,134%
70 a 74 anos	206.465	239.525	271.676	362.385	3,015%	2,551%	5,931%
75 anos e mais	285.447	328.614	384.595	448.248	2,857%	3,196%	3,111%
Total	10.766.673	11.057.629	11.247.544	11.395.135	0,535%	0,341%	0,261%

Fonte: Fundação Seade

A projeção de crescimento da população em idade adulta (acima de 25 anos) é de taxas médias anuais de 1,39%, 0,93% e 0,67%, respectivamente para quinquênios 2005-2010, 2010-2015 e 2015-2020.

Os pressupostos que a Fundação Seade adota para as estimativas do crescimento do número de domicílios em São Paulo é derivado do método de taxas de chefias (pessoas responsáveis pelo domicílio, segundo a definição do Censo Demográfico IBGE). Esse método procura estimar, a partir das informações conhecidas do Censo Demográfico e das pesquisas domiciliares da última década, qual o percentual de chefes de família dos grupos quinquêniais de idade das pessoas de 15 anos ou mais (15 a 19, ..., 65 a 70, 70 ou mais). O número de domicílios estimados é assim uma média ponderada das diversas taxas de chefias pelas projeções da população de cada grupo quinquenal.

Este método tem a vantagem de estimar melhor o quadro real de domicílios, usando como base a projeção da população por idade e os padrões já conhecidos de taxas de chefias da década passada. O crescimento encontrado para o número total de domicílios é superior ao crescimento do conjunto da população adulta (25 anos ou

mais), repetindo o que já foi verificado entre 1991 e 2000, mas é menor que o crescimento demográfico dos grupos de maior idade. Na realidade se aproxima muito do crescimento da população de 30 anos ou mais.

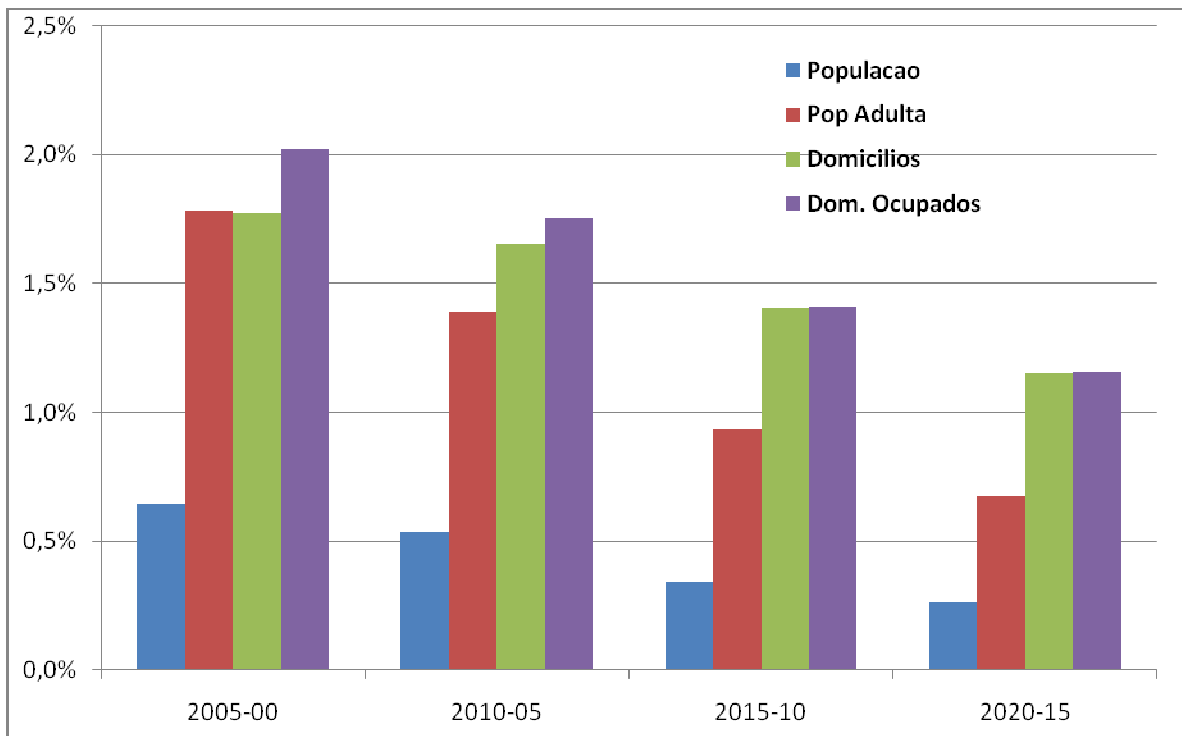
Com estas hipóteses, pode-se obter uma estimativa do total de domicílios do município, dentro de um cenário em que ocorre uma redução da coabitação. Estimam-se taxas quinquenais de crescimento do número de domicílios totais de 1,75%, 1,41% e 1,15% ao ano, para os períodos de 2005-2010, 2010-2015 e 2015-2020 (Tabela 26 e Gráfico 5).

Tabela 26 - População total, População Adulta (mais de 25 anos e mais de 30 anos), Número de Domicílios ocupados: valores absolutos e taxas de crescimento – Município de São Paulo 2000 a 2020

	População	População Adulta (>25a)	População Adulta (>30a)	Domicílios Ocupados	Tx Cresc. População total	Tx Cresc. Pop Adulta (>25a)	Tx Cresc. Pop Adulta (>30a)	Domicílios Ocupados
2000	10.426.384	5.825.893	4.876.524	2.985.977				
2005	10.766.673	6.364.008	5.395.835	3.300.286	0,644%	1,783%	2,038%	2,022%
2010	11.057.629	6.818.128	5.922.162	3.600.126	0,535%	1,388%	1,879%	1,754%
2015	11.247.544	7.142.328	6.368.847	3.860.931	0,341%	0,933%	1,465%	1,409%
2020	11.395.135	7.385.784	6.673.983	4.088.979	0,261%	0,673%	0,940%	1,154%

Fonte: Fundação Seade

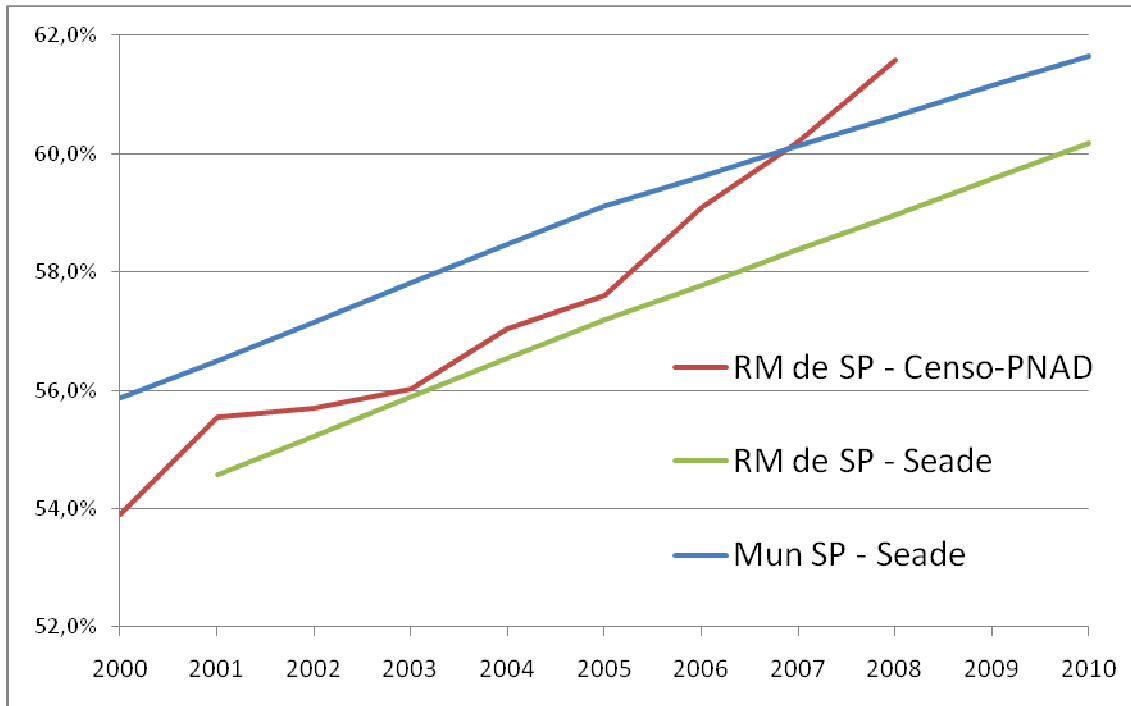
Gráfico 5 - Taxas de crescimento da população total, população adulta (mais de 25 anos), número de domicílios totais e ocupados. Município de São Paulo – Quinquênios 2000-2005; 2005-2010; 2010-2015 e 2015-2020



Fonte: Fundação Seade.

Essas projeções refletem o gradativo envelhecimento da população. Como mostra o gráfico abaixo, esse envelhecimento da população é coerente com os resultados das pesquisas domiciliares realizadas pelo IBGE (PNADs) para a Região Metropolitana, no período 2001 a 2008. (Gráfico 6).

Gráfico 6 - População Adulta (mais de 25 anos) em relação à População Total (%), Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo – 2000 a 2010



Fonte: IBGE e Fundação Seade

Estas estimativas diferem das projeções de número de domicílios adotadas no PlanHab para o município de São Paulo, a partir das projeções do Cedeplar. Em parte isso reflete, de um lado, pressupostos distintos quanto às principais variáveis demográficas e, de outro lado, porque se incorpora aqui a metodologia da Fundação Seade de projeção de redução do número de pessoas por domicílio, que chegariam a cerca de 2,70 pessoas por domicílio em 2024, fato coerente com a mudança do perfil etário da população, mas que na projeção da Fundação Seade acentua os fenômenos já observados nas últimas décadas, com um aumento, progressivamente maior da taxa de crescimento dos domicílios do que da população adulta, ou seja, uma hipótese de redução ainda mais acentuada de fenômenos como a coabitação. (Tabela 27)

Tabela 27 - Projeção do número total de domicílios ocupados e do número médio de pessoas por domicílio Município de São Paulo – 2005 a 2022

	População			Domicílios			Pessoas/ Domicílio
	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total
2000	10.426.384	9.805.787	620.597	2.985.977	2.827.849	158.128	3,49
2001	10.493.571	9.838.751	654.820	3.044.611	2.874.925	169.686	3,45
2002	10.561.189	9.870.258	690.931	3.105.271	2.923.130	182.141	3,40
2003	10.629.245	9.900.212	729.033	3.168.039	2.972.474	195.565	3,36
2004	10.697.738	9.928.501	769.237	3.233.015	3.022.975	210.040	3,31
2005	10.766.673	9.955.016	811.657	3.300.286	3.074.634	225.652	3,26
2006	10.824.242	9.983.410	840.832	3.357.231	3.120.417	236.814	3,22
2007	10.882.121	10.011.106	871.015	3.415.636	3.167.073	248.563	3,19
2008	10.940.311	10.038.030	902.281	3.475.552	3.214.620	260.932	3,15
2009	10.998.813	10.064.142	934.671	3.537.028	3.263.072	273.956	3,11
2010	11.057.629	10.089.446	968.183	3.600.126	3.312.453	287.673	3,07
2011	11.095.352	10.107.435	987.917	3.650.467	3.353.625	296.842	3,04
2012	11.133.206	10.125.154	1.008.052	3.701.704	3.395.386	306.318	3,01
2013	11.171.189	10.142.591	1.028.598	3.753.840	3.437.728	316.112	2,98
2014	11.209.301	10.159.738	1.049.563	3.806.915	3.480.679	326.236	2,94
2015	11.247.544	10.176.589	1.070.955	3.860.931	3.524.229	336.702	2,91
2016	11.276.908	10.189.788	1.087.120	3.905.268	3.560.287	344.981	2,89
2017	11.306.349	10.202.861	1.103.488	3.950.225	3.596.753	353.472	2,86
2018	11.335.868	10.215.763	1.120.105	3.995.823	3.633.640	362.183	2,84
2019	11.365.462	10.228.491	1.136.971	4.042.078	3.670.957	371.121	2,81
2020	11.395.135	10.241.083	1.154.052	4.088.979	3.708.690	380.289	2,79
2021	11.411.383	10.243.947	1.167.436	4.127.892	3.739.915	387.977	2,76
2022	11.427.654	10.246.679	1.180.975	4.167.259	3.771.430	395.829	2,74
2023	11.443.948	10.249.275	1.194.673	4.207.120	3.803.269	403.851	2,72
2024	11.460.266	10.251.738	1.208.528	4.247.450	3.835.406	412.044	2,70

Fonte: Fundação Seade e Sabesp

Para efeito da projeção das necessidades habitacionais serão usadas as projeções realizadas pela Fundação Seade, tanto para população, quanto para o número de domicílios, identificados aqui como a demanda demográfica segundo o método das chefias de domicílios. Isso é coerente com taxas mais elevadas de crescimento do número de domicílios, comparativamente à população total ou mesmo à população adulta, e permite deixar claro qual a “demanda demográfica pura” por novos domicílios.

4.3. Perfil de Renda e Tendências de Redução da Desigualdade

A evolução da renda real e seu perfil de distribuição são condicionantes importantes do planejamento habitacional, porque refletem como as famílias irão demandar habitação no futuro (demanda habitacional), em função de suas distintas capacidades de pagamento pelos serviços de habitação, e como esse fato irá condicionar suas necessidades de subsídios e, portanto, as correspondentes políticas públicas.

Para tanto, parte aqui de uma avaliação das tendências recentes do comportamento da distribuição da renda familiar nos últimos anos, para o Brasil e para a Região Metropolitana de São Paulo, para as quais se dispõe de melhores dados, mas examinam-se também alguns indicadores do mercado de trabalho do município de São Paulo, em especial a renda do trabalho, para aferir se as mesmas tendências também se colocam para o município.

O perfil de distribuição de renda do município de São Paulo reflete o que se encontra no restante do Brasil: é também concentrado. Há, contudo uma grande diferença que é o menor peso das famílias com renda abaixo de três salários mínimos no conjunto da população. Enquanto para o conjunto do Brasil, no ano 2000, nessa faixa de renda estavam 42,6% das famílias, no município de São Paulo esse percentual era de 19,1%. No conjunto do Brasil, apenas 34,2% tinham renda familiar superior a 5 salários mínimos no ano 2000. Esse mesmo percentual era de 60,0% para o município de São Paulo, como mostra a Tabela 28.

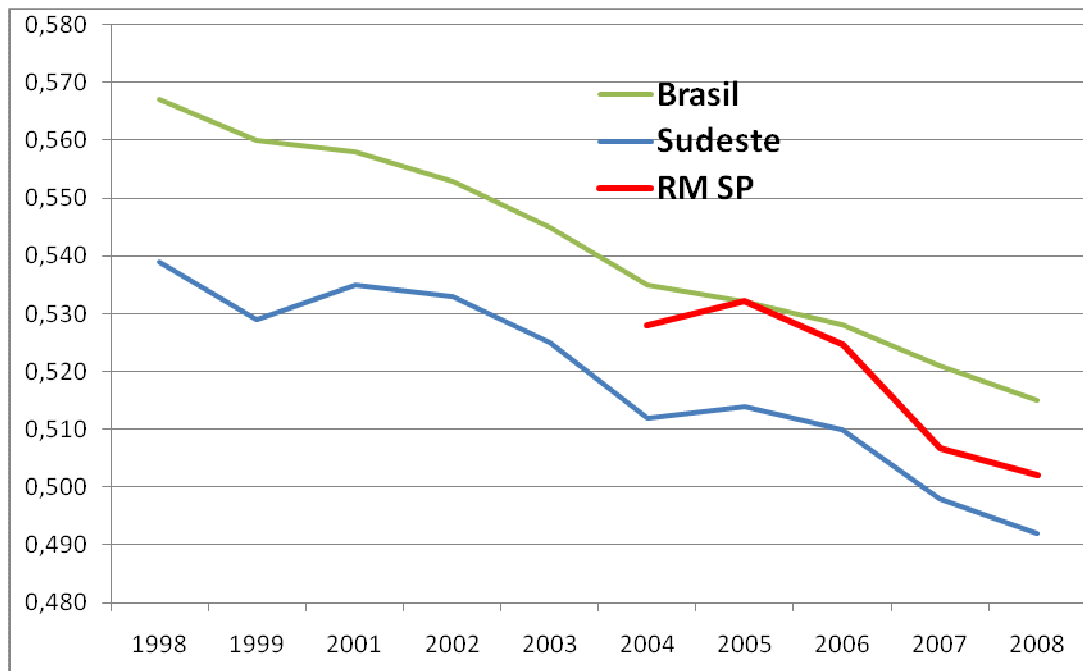
Tabela 28 - Famílias residentes em domicílios particulares por classes de rendimento nominal mensal familiar - Brasil, Estado de São Paulo e Município de São Paulo - 2000 (em salários mínimos)

	Brasil	Est. São Paulo	Município de São Paulo	Brasil	Est. São Paulo	Município de São Paulo
Total	48.262.786	10.960.515	3.131.389	100,0%	100,0%	100,0%
Até 1/4 de SM	260.907	6.770	1.097	0,5%	0,1%	0,0%
Mais de 1/4 a 1/2 SM	764.592	34.082	5.108	1,6%	0,3%	0,2%
Mais de 1/2 a 3/4 de SM	1.050.607	58.377	10.522	2,2%	0,5%	0,3%
Mais de 3/4 a 1 SM	4.422.041	453.525	89.243	9,2%	4,1%	2,8%
Mais de 1 a 1 1/4 SM	912.860	75.741	13.426	1,9%	0,7%	0,4%
Mais de 1 1/4 a 1 1/2 SM	1.934.882	219.900	46.917	4,0%	2,0%	1,5%
Mais de 1 1/2 a 2 SM	5.256.594	773.340	165.690	10,9%	7,1%	5,3%
Mais de 2 a 3 SM	5.928.292	1.169.896	267.835	12,3%	10,7%	8,6%
Mais de 3 a 5 SM	8.150.381	2.076.424	506.657	16,9%	18,9%	16,2%
Mais de 5 a 10 SM	8.760.614	2.827.942	800.258	18,2%	25,8%	25,6%
Mais de 10 a 15 SM	2.952.565	1.032.881	336.126	6,1%	9,4%	10,7%
Mais de 15 a 20 SM	1.616.397	579.257	215.482	3,3%	5,3%	6,9%
Mais de 20 SM	3.186.462	1.157.214	524.819	6,6%	10,6%	16,8%
Sem rendimento	3.065.591	495.165	148.209	6,4%	4,5%	4,7%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico

Esse perfil de distribuição de renda vem melhorando para Brasil e também para o município de São Paulo, desde o Plano Real, se acentuando nos últimos anos. A menor concentração de renda foi inicialmente resultado de ganhos reais da renda familiar dos segmentos de menor renda e também de redução da renda real das famílias de maior renda. Nos últimos anos, a renda real tem crescido para todos os perfis de famílias, mas tem crescido mais para os grupos de menor renda. No seu conjunto, esse movimento representou uma significativa melhoria no perfil de distribuição de renda, ainda que esse perfil continue sendo extremamente concentrado para os padrões internacionais. É o que mostra o Gráfico 7, que traz informações recentes sobre a Região Metropolitana de São Paulo e as tendências dos últimos dez anos para Brasil e para o Sudeste do Brasil.

Gráfico 7 - Índice de Gini da Renda Domiciliar Brasil, Sudeste e Região Metropolitana de São Paulo – 1998 a 2010



Fonte: IBGE, PNADs.

Infortunadamente não se dispõe de informações detalhadas dessa evolução para o município de São Paulo. Mas é possível aferir as tendências do município pelas informações disponíveis da PNADs para a Região Metropolitana. As tabelas 26 e 27 trazem os dados da PNAD para a distribuição dos domicílios da área metropolitana segundo classe de renda por salários mínimos e para a participação de cada faixa na renda total. É interessante observar que há um grande aumento do percentual de domicílios que auferem menos de 3 salários mínimos (de 14,9% para 36,5%) e uma queda acentuada dos percentual com mais de 5 salários mínimos (de 69,4% para 38,8%). Simultaneamente, a parcela da renda total das famílias até 3 salários subiu de 2,3% para 10,8% da renda total, enquanto caiu a parcela da renda total dos domicílios com mais de 5 salários mínimos (de 92,3% para 79,8%). Isso requer uma explicação mais detalhada.

Tabela 29 - Distribuição percentual do número de domicílios segundo classe de renda média mensal em salários mínimos - Região Metropolitana de São Paulo, 1995 a 2008

Classes	1995	1996	1997	1998	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
até 1 SM	2,1%	2,4%	2,6%	2,7%	3,1%	4,1%	4,5%	5,8%	5,2%	5,8%	5,9%	5,0%	5,4%
de 1 a 2 SM	5,2%	4,3%	4,4%	4,8%	5,9%	10,5%	11,3%	12,3%	14,3%	14,3%	15,3%	15,4%	15,2%
de 2 a 3 SM	7,3%	6,4%	7,4%	7,4%	11,2%	11,5%	12,9%	13,9%	13,0%	14,7%	15,8%	15,5%	15,9%
de 3 a 5 SM	16,0%	15,8%	17,0%	18,8%	17,5%	21,0%	20,0%	22,3%	23,6%	22,5%	22,4%	23,7%	24,6%
de 5 a 10 SM	30,3%	29,5%	29,1%	30,7%	29,2%	26,0%	26,5%	24,5%	24,5%	24,1%	24,0%	23,0%	23,6%
de 10 a 20 SM	22,6%	23,1%	22,9%	19,9%	19,8%	16,7%	15,3%	13,1%	12,9%	12,1%	11,3%	12,1%	10,9%
mais de 20 SM	16,5%	18,6%	16,6%	15,7%	13,2%	10,2%	9,4%	8,1%	6,4%	6,5%	5,3%	5,2%	4,3%

Fonte: IBGE, PNAD

Tabela 30 - Participação na renda total dos domicílios segundo a classe de renda média mensal em salários mínimos - Região Metropolitana de São Paulo, 1995 a 2008

Classes	1995	1996	1997	1998	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
até 1 SM	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,4%	0,4%	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%
de 1 a 2 SM	0,7%	0,5%	0,5%	0,6%	0,9%	1,8%	2,1%	2,5%	3,2%	3,2%	3,7%	3,7%	3,8%
de 2 a 3 SM	1,5%	1,1%	1,4%	1,5%	2,6%	3,1%	3,7%	4,5%	4,5%	5,1%	6,0%	5,8%	6,3%
de 3 a 5 SM	5,0%	4,5%	5,3%	5,9%	6,3%	8,9%	8,9%	11,4%	12,7%	12,0%	13,2%	14,1%	15,3%
de 5 a 10 SM	17,0%	15,5%	16,4%	17,8%	18,8%	19,6%	21,0%	22,3%	23,8%	23,2%	25,1%	24,3%	26,3%
de 10 a 20 SM	24,3%	23,5%	24,7%	22,2%	25,2%	24,9%	23,5%	23,1%	25,0%	23,1%	23,9%	25,3%	23,8%
mais de 20 SM	51,3%	54,7%	51,4%	51,7%	45,9%	41,5%	40,5%	35,7%	30,3%	32,7%	27,5%	26,3%	23,8%

Fonte: IBGE, PNAD

Esse movimento só pode ser entendido plenamente levando em conta o aumento real do salário mínimo nesse período. De fato, o salário mínimo em termos reais quase que duplicou no período (Tabela 31). Isso dificulta a comparação entre as faixas de renda familiar em salários mínimos, pois muitas famílias que tiveram ganhos reais de renda podem ter sido classificadas, ao longo do tempo, em faixas inferiores de renda, se o aumento de sua renda foi inferior ao aumento do salário mínimo. Ou seja, tem-se a impressão de aumento relativo do número de domicílios de menor renda, quando na realidade ocorreu o oposto.

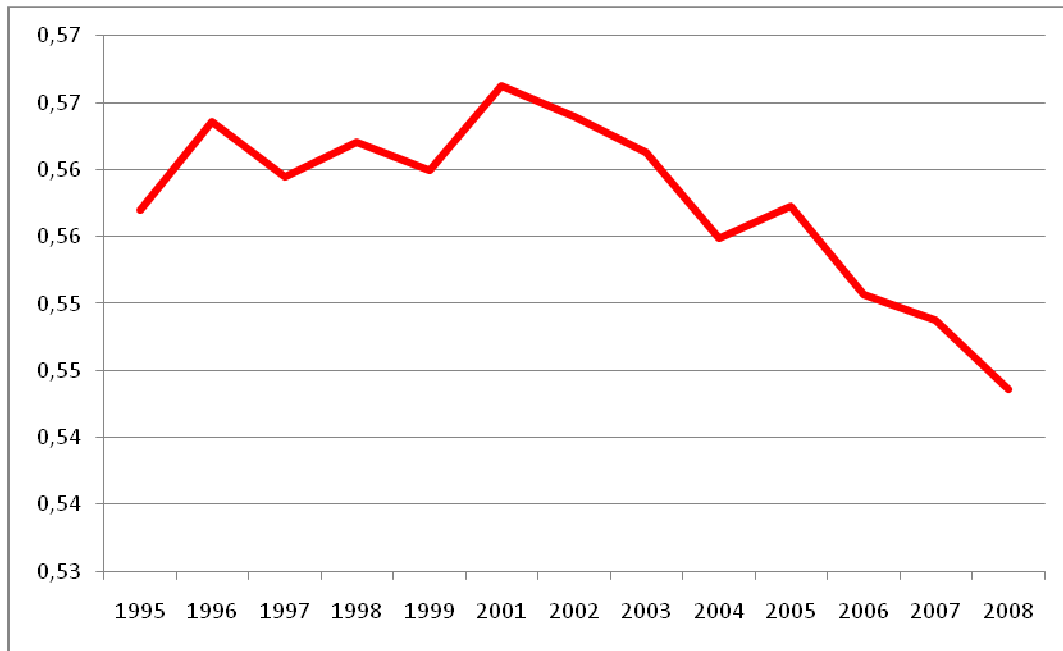
Tabela 31 - Valores nominais e reais do salário mínimo de referencia da PNAD - Setembro de 1995 a setembro de 2008

data	R\$ correntes	R\$ set-2008
set/95	R\$ 100,00	R\$ 240,35
set/96	R\$ 112,00	R\$ 237,67
set/97	R\$ 120,00	R\$ 241,38
set/98	R\$ 130,00	R\$ 255,70
set/99	R\$ 136,00	R\$ 251,76
set/00	R\$ 151,00	R\$ 259,37
set/01	R\$ 180,00	R\$ 290,43
set/02	R\$ 200,00	R\$ 298,99
set/03	R\$ 240,00	R\$ 311,60
set/04	R\$ 260,00	R\$ 316,35
set/05	R\$ 300,00	R\$ 344,24
set/06	R\$ 350,00	R\$ 387,30
set/07	R\$ 380,00	R\$ 403,75
set/08	R\$ 415,00	R\$ 415,00

Fonte: IBGE, PNADs – valores deflacionados pelo IPCA.

Para contornar essas dificuldades, fez-se aqui uma estimativa aproximada da evolução da concentração de renda na Região Metropolitana, usando os dados de renda real disponíveis e as faixas de renda familiar em salários mínimos. Essa estimativa aproximada revela que, em que pese o maior percentual de famílias com renda até três salários mínimos, ocorreu uma sensível melhora no perfil distributivo (gráfico 8), pelo menos após 2001.

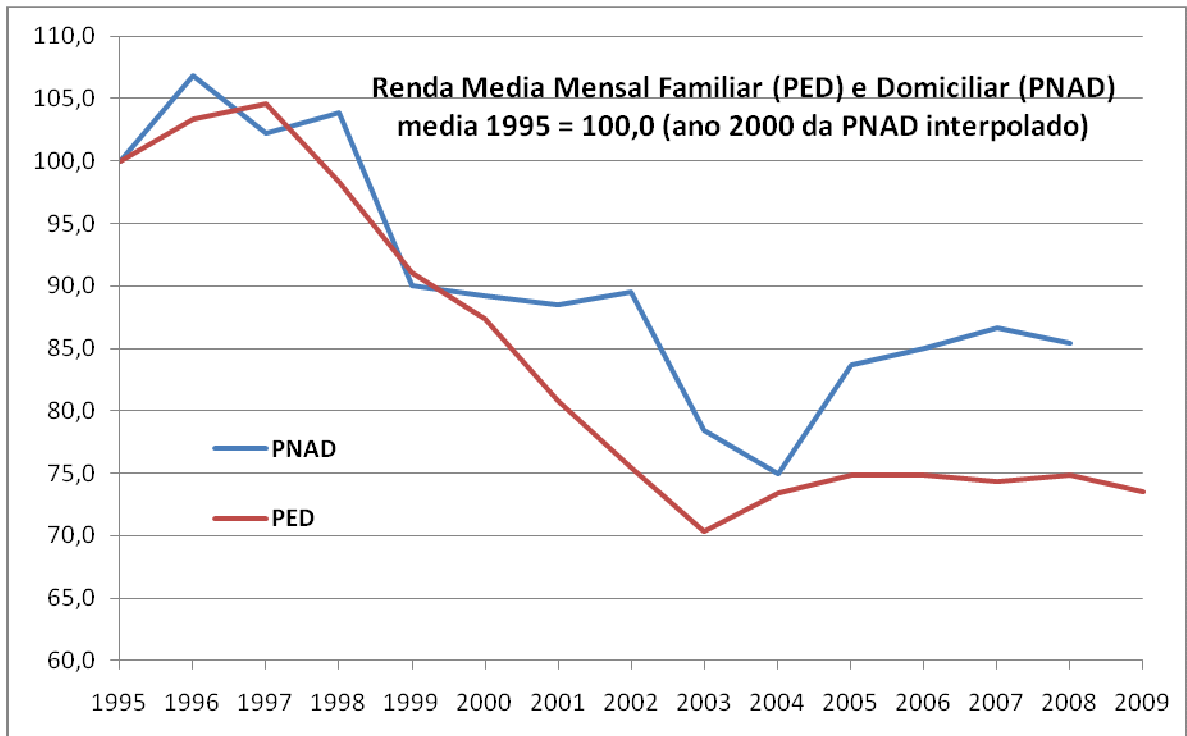
Gráfico 8 - Estimativa do Índice de Gini para Região Metropolitana de São Paulo - 1995 a 2008



Fonte: IBGE, PNADs

O que se observa, examinando as informações da Pesquisa de Emprego e Desemprego do DIEESE-Fundação Seade e da PNAD-IBGE, é que de um lado houve queda do rendimento real familiar médio, em função da queda real da renda do trabalho, como mostra o Gráfico 9. Mas de outro lado, houve diminuição da desigualdade, tanto da renda do trabalho, como de todas as fontes de renda (incluindo aqui as transferências decorrentes das políticas sociais de combate à pobreza), como se mostra na seqüência.

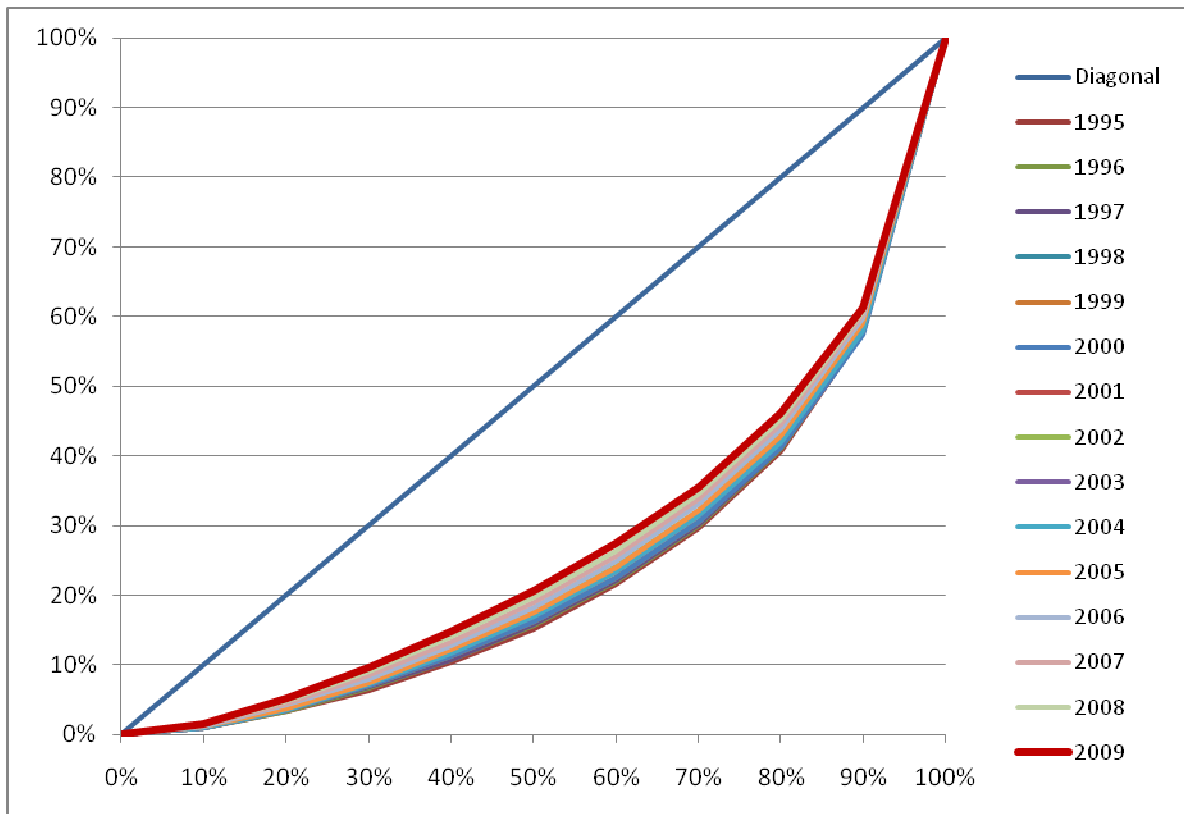
Gráfico 9 - Rendimento Médio Real Familiar e Domiciliar - Região Metropolitana de São Paulo: 1995 - 2009



Fonte: Fundação Seade-Dieese, PED e IBGE, PNAD.

A melhora na distribuição de renda pode ser aferida, de forma indireta, pelos dados relativos à renda do trabalho principal, da pesquisa de Emprego e Desemprego para a Região Metropolitana de São Paulo. O Gráfico 10 traz as Curvas de Lorentz relativas à distribuição da renda do trabalho principal entre 1995 e 2009, que são uma forma bastante tradicional de apresentar medidas de desigualdade, em que quanto mais próximo a curva se encontra da diagonal principal, menos desigual é a distribuição. É visível a melhora na distribuição durante o período analisado.

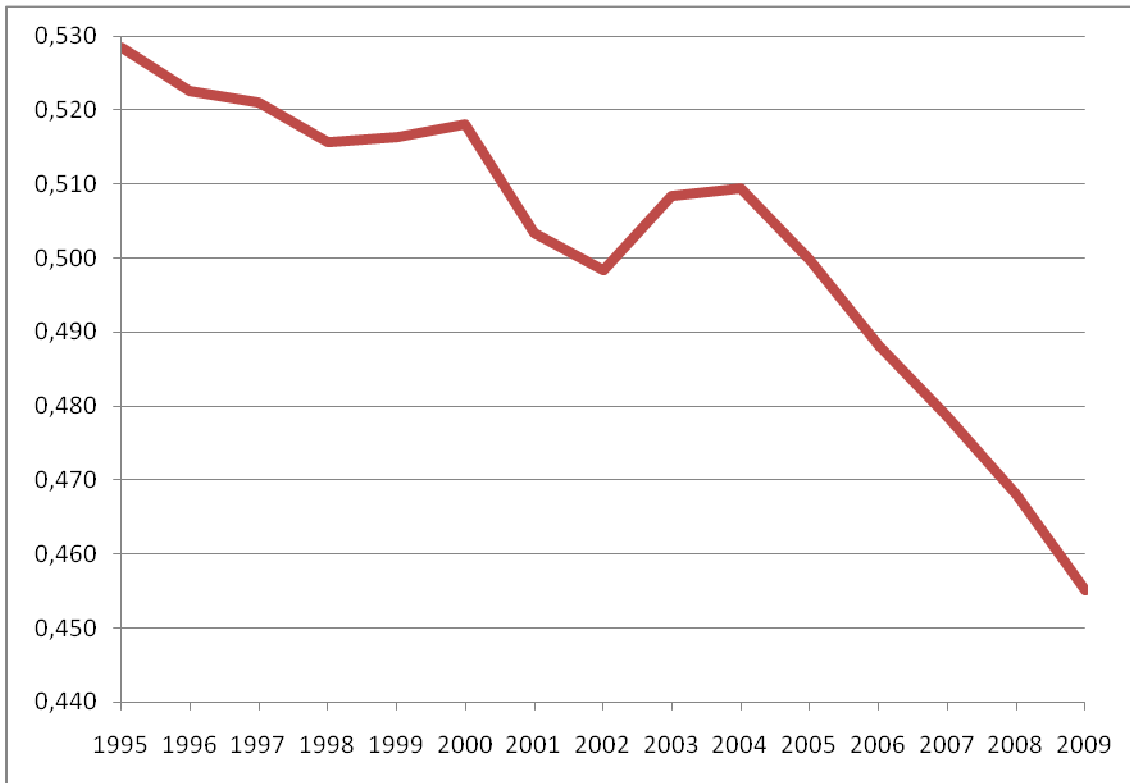
Gráfico 10 - Distribuição da Renda Familiar do Trabalho Principal segundo decis - Região Metropolitana de São Paulo: 1995 - 2009



Fonte: Fundação Seade-Dieese, PED

Em síntese, o que se observa, examinando as informações da Pesquisa de Emprego e Desemprego do DIEESE e da Fundação Seade, é que de um lado houve queda do rendimento real familiar médio, em função da queda real da renda do trabalho, de outro lado, houve diminuição da desigualdade. Os coeficientes de Gini, que são uma forma tradicional de apresentar medidas de desigualdade, estão retratados no gráfico 11 na seqüência.

Gráfico 11 - Índice de Gini do Rendimento do Trabalho Principal - Região Metropolitana de São Paulo: 1995 - 2009



Fonte: Fundação Seade-Dieese, PED

Estes fatos subsidiam as estimativas adotadas aqui de evolução do perfil distributivo da renda domiciliar e da renda média real do município de São Paulo para o período até 2024, de forma a estabelecer parâmetros adequados para a projeção da demanda por novas habitações, seguindo os cortes de atendimento da política habitacional.

4.4. Estimativas dos Tamanhos das Clientelas dos Programas Habitacionais: Definição e Estimativas dos Grupos de Atendimento para o Município de São Paulo

Para efeitos de estabelecer parâmetros para o Plano Municipal de Habitação faz-se aqui uma estimativa da população do município segundo as diversas classes de grupos de atendimento da política habitacional. Adotou-se o agrupamento de domicílios por faixas de renda familiar em salários mínimos, em conformidade com o que estabelece os programas habitacionais municipais.

Tabela 32 - Grupos de Atendimentos: características e valores de corte - Região Metropolitana de São Paulo – Faixas de Salário Mínimo

	Condição de acessar um financiamento	Fontes de recursos
Grupo 1 - 1 a 3 SM	Famílias com renda líquida abaixo da linha de financiamento	até R\$ 1.245,00
Grupo 2 - 3 a 6 SM	Famílias podem acessar ao financiamento habitacional, com subsídio parcial (financiamento com subsídio)	de R\$ 1.245 a R\$ 2490,00
Grupo 3 - 6 a 10 SM	Famílias com capacidade de assumirem financiamento habitacional do SFH (condições diferenciadas)	de R\$ 2490,00 a R\$ 4.150,00
Grupo 4 - mais de 10 SM	Famílias com capacidade de acesso a um imóvel através de financiamento de mercado	mais de R\$ 4;150,00

Fonte: PMH, 2010

Para estimar a população do Município de São Paulo que atendia essas condições em 2008, último ano em que se dispõe de informações da PNAD para a Região Metropolitana, foram utilizados os dados do Censo Demográfico de 2000, que permite comparar o município de São Paulo com o restante da Região Metropolitana. As tabelas 33 e 34 apresentam esses números. Fica evidente que, no município de São Paulo, há maior peso relativo dos domicílios nas faixas de maior renda.

Tabela 33 - Número de domicílios e renda média mensal segundo estratos de renda (referentes ao salário mínimo de 2000) - Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo: 2000

Classe de renda domiciliar mensal	Região Metropolitana		Mun. São Paulo	
	Número de Domicílios	Renda média (R\$ de 2000)	Número de Domicílios	Renda média (R\$ de 2000)
Total	4.992.570	1.799,74	2.984.416	2.104,62
< R\$ 37,75	1.920	25,13	908	24,99
de R\$ 37,75 a R\$ 75,50	8.970	56,53	4.355	56
de R\$ 75,50 a R\$ 151,00	169.433	143,42	88.528	143,87
de R\$ 151,00 a R\$ 302,00	378.817	260,59	198.846	260,67
de R\$ 302,00 a R\$ 453,00	452.947	390,96	241.877	391,65
de R\$ 453,00 a R\$ 755,00	861.689	603,16	471.056	604,18
de R\$ 755,00 a R\$ 1510,00	1.328.470	1.085,80	776.038	1.090,98
de R\$ 1510,00 a R\$ 2265,00	541.229	1.863,56	337.123	1.868,46
de R\$ 2265,00 a R\$ 3020,00	324.060	2.646,36	217.483	2.650,20
de R\$ 3020,00 a R\$ 4530,00	295.497	3.720,29	209.803	3.731,84
> R\$ 4530,00	409.789	9.168,05	322.367	9.309,35
Sem rendimento	219.749	0	116.032	-

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000.

Tabela 34 - Distribuição percentual dos domicílios e da renda média mensal domiciliar segundo estratos de renda (referentes ao salário mínimo de 2000) - Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo: 2000

Classe de renda domiciliar mensal	RMSP		Mun. SP	
	Percentual de Domicílios (%)	Renda Acumulada (em %)	Percentual de Domicílios (%)	Renda Acumulada (em %)
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
< 37,75	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
de 37,75 a 75,5	0,2%	0,0%	0,2%	0,0%
de 75,5 a 151	3,5%	0,3%	3,1%	0,2%
de 151 a 302	7,9%	1,1%	6,9%	0,8%
de 302 a 453	9,5%	2,0%	8,4%	1,5%
de 453 a 755	18,1%	5,8%	16,4%	4,5%
de 755 a 1510	27,8%	16,1%	27,1%	13,5%
de 1510 a 2265	11,3%	11,2%	11,8%	10,0%
de 2265 a 3020	6,8%	9,5%	7,6%	9,2%
de 3020 a 4530	6,2%	12,2%	7,3%	12,5%
> 4530	8,6%	41,8%	11,2%	47,8%
Sem rendimento				

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000.

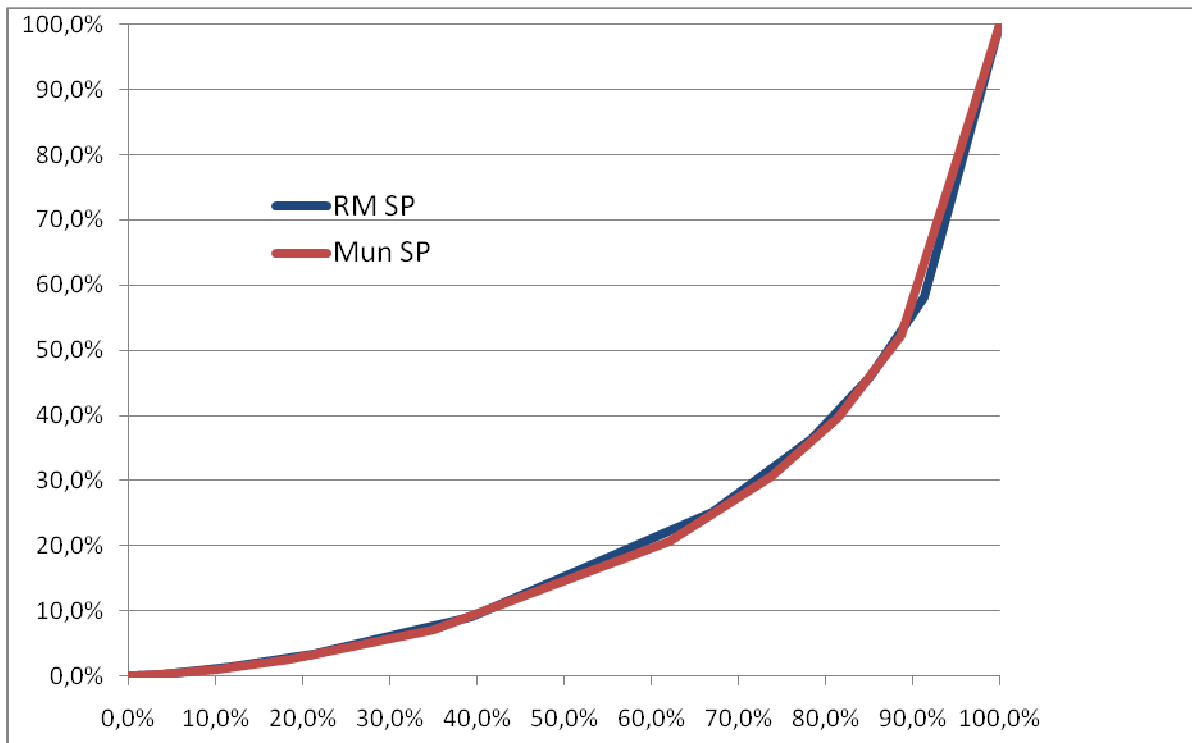
Tabela 35 - Renda média domiciliar segundo de salário mínimo ano 2000 - Diferenças relativas entre o Município de São Paulo e a Região Metropolitana de São Paulo

	Renda Média do Município em relação à Renda Média Metropolitana
Total	16,90%
Até 1/4 de salário mínimo	-0,60%
Mais de 1/4 a 1/2 salário mínimo	-0,90%
Mais de 1/2 a 1 salário mínimo	0,30%
Mais de 1 a 2 salários mínimos	0,00%
Mais de 2 a 3 salários mínimos	0,20%
Mais de 3 a 5 salários mínimos	0,20%
Mais de 5 a 10 salários mínimos	0,50%
Mais de 10 a 15 salários mínimos	0,30%
Mais de 15 a 20 salários mínimos	0,10%
Mais de 20 a 30 salários mínimos	0,30%
Mais de 30 salários mínimos	1,50%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000.

Apesar dessas características distintas, no ano 2000 não havia significativa diferença, em termos de desigualdades de renda, entre a Região Metropolitana e o Município de São Paulo, como mostra o Gráfico 12. Ou seja, predominam no município rendas médias mais elevadas, mas com um perfil distributivo similar, em termos dos decis da distribuição de renda, como salienta a Tabela 36.

Gráfico 12 - Perfil distributivo da renda segundo domicílios - Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo: 2000



Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000.

Tabela 36 - Distribuição do rendimento mensal e valor do rendimento médio mensal real dos domicílios particulares permanentes, com rendimento por faixas de salários mínimos (SM) - Região Metropolitana de São Paulo – 2006, 2007 e 2008

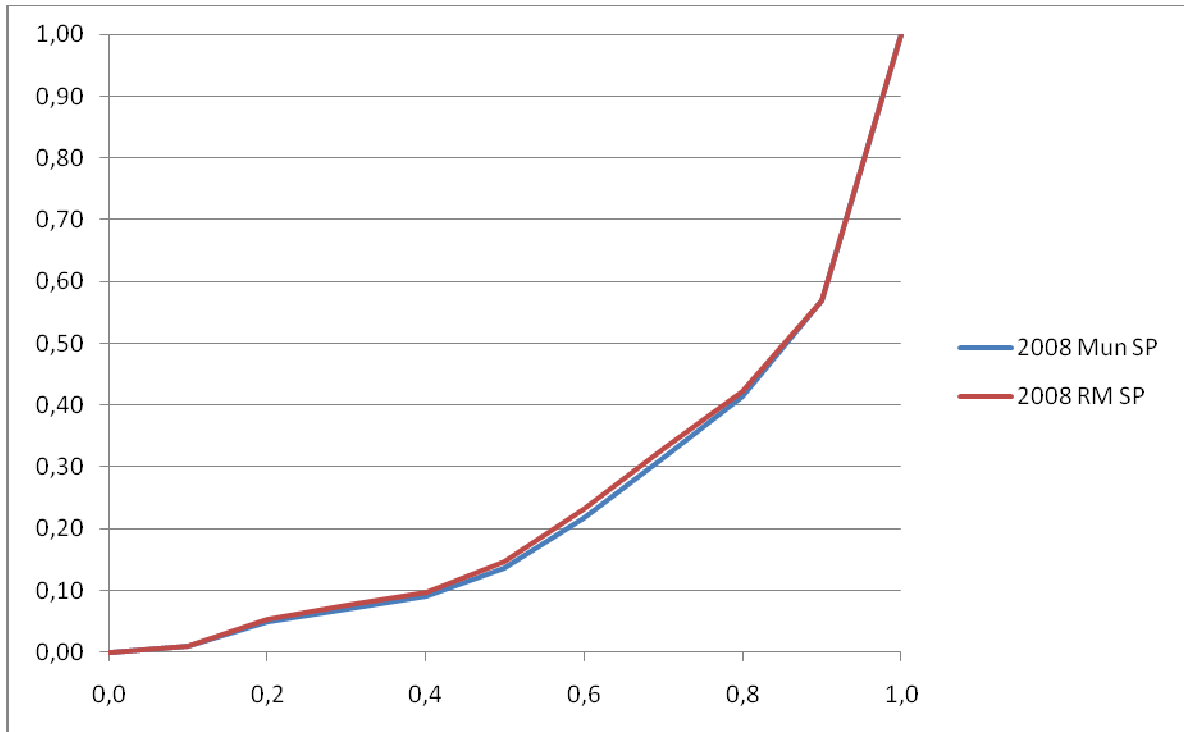
	Domicílios (%)			Renda (%)			Renda Média (Reais)		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	2.319	2.514	2.578
Até 1 SM	5,8%	5,0%	5,4%	0,7%	0,6%	0,7%	285	314	340
Mais de 1 a 2 SM	15,3%	15,3%	15,2%	3,5%	3,6%	3,6%	562	601	660
Mais de 2 a 3 SM	15,8%	15,2%	15,9%	5,7%	5,5%	5,9%	892	935	1.034
Mais de 3 a 5 SM	22,4%	23,6%	24,6%	12,4%	13,7%	14,5%	1.383	1.486	1.623
Mais de 5 a 10 SM	24,0%	22,8%	23,6%	23,7%	23,6%	25,0%	2.456	2.653	2.917
Mais de 10 a 20 SM	11,3%	12,5%	11,0%	22,5%	25,6%	22,6%	4.947	5.254	5.700
Mais de 20 SM	5,3%	5,6%	4,3%	26,0%	27,3%	22,6%	12.208	12.600	14.321

Fonte: IBGE, PNAD

A partir dessas informações (diferenças entre o município e a região metropolitana no ano 2000) e dos dados atualizados do perfil distributivo e das rendas médias da Grande São Paulo para os anos mais recentes de 2006, 2007 e 2008 (Tabela 36), produziu-se uma estimativa da renda média e da distribuição de renda no município de

São Paulo. Os perfis da desigualdade, tanto no município, quanto na metrópole, estão sintetizados no gráfico 13.

Gráfico 13 - Perfil distributivo da renda segundo domicílios - Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo: 2008



Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000.

Com os dados das PNADs e o perfil distributivo conhecido procedeu-se, em primeiro lugar, a determinação do tamanho de cada um dos cortes de grupos de atendimento da Região Metropolitana de São Paulo. Estes resultados para o ano de 2008 estão sintetizados na tabela 37.

Tabela 37 - Percentuais de domicílios segundo valores de corte para Grupos de Atendimento da Política Habitacional - Região Metropolitana de São Paulo – 2006 e 2008

Grupos	Valores set 2008		Percentuais dom 2006		Percentuais dom 2008	
	Mínimo	Máximo	Estrato	Acumulado	Estrato	Acumulado
Grupo 1 - 1 a 3 SM	0	1.245,00	37,0%	37,0%	36,5%	36,5%
Grupo 2 - 3 a 6 SM	1.245,00	2.490,00	27,2%	64,2%	29,3%	65,8%
Grupo 3 - 6 a 10 SM	2.490,00	4.150,00	19,2%	83,4%	18,9%	84,7%
Grupo 4 -mais de 10 SM	4.150,00		16,6%	100,0%	15,3%	100,0%

Fonte: IBGE, PNAD, 2006 e 2008

A partir desses valores foi inferida a distribuição de número de domicílios por grupo de atendimento para o município de São Paulo em 2008. Para tanto se utilizou a distribuição de renda aferida no Gráfico 13 e as estimativas de renda média mensal real derivadas da evolução da renda real na área metropolitana (PNADs) e dos diferenciais existente entre o município e a área metropolitana para o ano 2000 (Censo Demográfico). Os resultados estão sintetizados na Tabela 38.

Tabela 38 - Percentuais de domicílios segundo valores de corte para Grupos de Atendimento da Política Habitacional do Município de São Paulo, 2008

Grupos	Valores set 2008		Percentuais dom 2008	
	Mínimo	Máximo	Estrato	Acumulado
Grupo 1 - 1 a 3 SM	0	1.245,00	33,7%	33,7%
Grupo 2 - 3 a 6 SM	1.245,00	2.490,00	28,5%	62,2%
Grupo 3 - 6 a 10 SM	2.490,00	4.150,00	19,3%	81,5%
Grupo 4 -mais de 10 SM	4.150,00		18,5%	100,0%

Fonte: IBGE, PNAD, 2006 e 2008

4.5. Projeções da Demanda Demográfica por Habitações

A partir das informações trabalhadas anteriormente é possível proceder a uma projeção do número de domicílios segundo os grupos de atendimento da política habitacional para o município de São Paulo até a data de 2024. Para tanto, o ponto de partida são as projeções já anunciadas da Fundação Seade acerca da população e do número de domicílios. O número de domicílios foi projetado com base no critério de taxas de chefias, deixando, como também já foi explicitado, que as eventuais hipóteses de redução mais acentuada do número de pessoas por domicílio sejam tratadas como resposta à inadequação e não como parte da demanda demográfica. É importante frisar que as projeções aqui utilizadas já embutem uma redução do número médio de pessoas por domicílio – de 3,15 em 2008 para 2,70 pessoas por domicílio em 2024 - consequência da alteração do perfil etário da população. A Tabela 39 traz os valores dessa projeção.

Tabela 39 - Projeção da População Residente em 1o de julho - Município de São Paulo

2008-2022	População Total	População Adulta (1)	Domicílios Estimados	Pessoas/ Domicílios
2008	10.940.311	6.634.498	3.475.552	3,15
2009	10.998.813	6.725.985	3.537.028	3,11
2010	11.057.629	6.818.128	3.600.126	3,07
2011	11.095.352	6.881.769	3.650.467	3,04
2012	11.133.206	6.946.004	3.701.704	3,01
2013	11.171.189	7.010.838	3.753.840	2,98
2014	11.209.301	7.076.278	3.806.915	2,94
2015	11.247.544	7.142.328	3.860.931	2,91
2016	11.276.908	7.190.369	3.905.268	2,89
2017	11.306.349	7.238.732	3.950.225	2,86
2018	11.335.868	7.287.421	3.995.823	2,84
2019	11.365.462	7.336.438	4.042.078	2,81
2020	11.395.135	7.385.784	4.088.979	2,79
2021	11.411.383	7.426.675	4.127.892	2,76
2022	11.427.654	7.467.791	4.167.259	2,74
2023	11.443.948	7.509.136	4.207.120	2,72
2024	11.460.266	7.550.709	4.247.450	2,70

Obs (1) acima de 25 anos.

Fonte: Fundação Seade.

Dessa forma procedeu-se à projeção do percentual e do número absoluto de domicílios segundo os grupos de atendimento da política habitacional para o município de São Paulo até a data de 2024. As hipóteses adotadas para estas projeções são de duas naturezas:

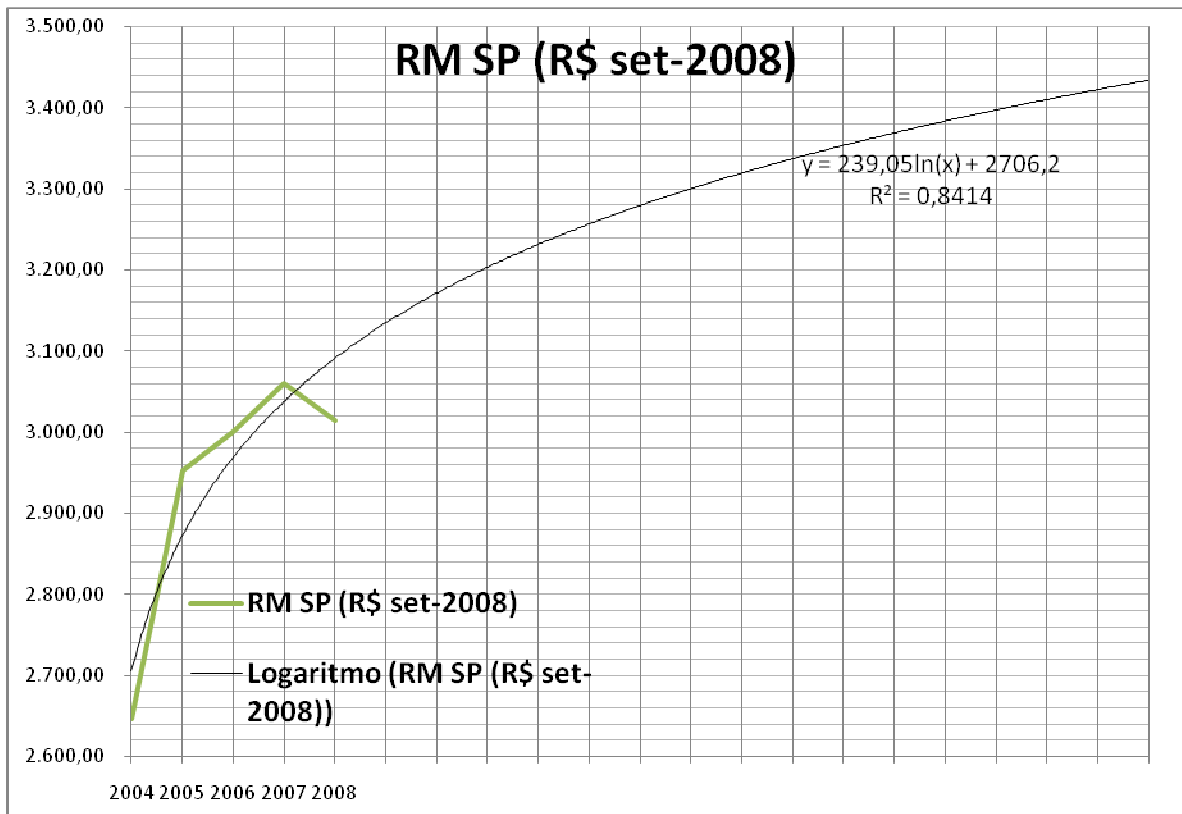
1. Economia Estagnada: crescimento de 2,0% ao ano, sem melhoria da renda mensal domiciliar e sem melhoria na distribuição de renda.
2. Crescimento Econômico de 3,5% ao ano, com melhoria da renda mensal domiciliar e com melhoria na distribuição de renda.

A primeira hipótese - de economia estagnada - é de que não há melhoria da renda mensal real dos domicílios (no seu conjunto), nem melhoria da distribuição de renda, nos moldes do que se presenciou entre o final da década de noventa e o início da década seguinte. Neste caso os percentuais de domicílio de cada estrato são constantes, com o crescimento do número total de domicílios se distribuindo entre os distintos grupos de atendimento de acordo com a configuração inicial de 2008.

A segunda hipótese – crescimento econômico do país de 4,0% e do PIB municipal de 3,5% - é de que há melhoria da renda mensal real dos domicílios (no seu conjunto) e também melhoria da distribuição de renda, nos moldes do que se presenciou entre 2004 e 2008. Neste caso os percentuais de domicílio de cada estrato são variáveis, com redução do percentual de domicílios dos estratos de menor renda. A evolução da Renda Média Real Mensal foi estimada também por uma projeção da tendência verificada entre 2004 e 2008, mas de forma a levar em conta uma trajetória assintótica, em que há redução progressiva da taxa de crescimento da renda real.

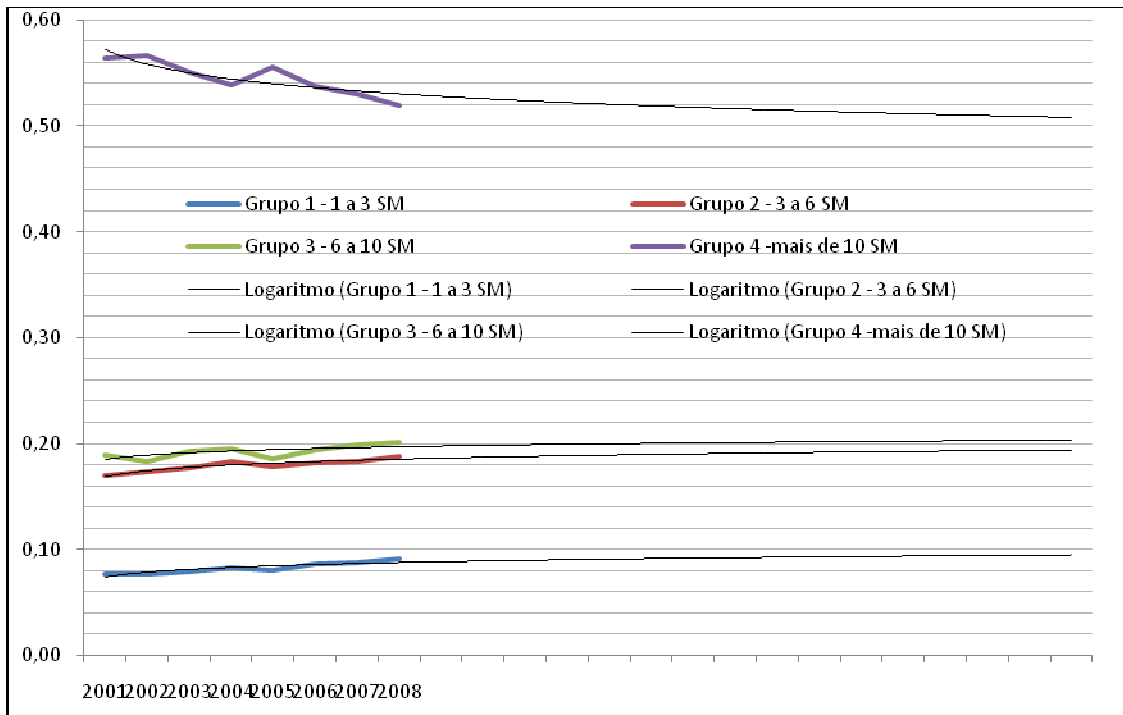
O Gráficos 14 e 15 mostram as tendências utilizadas para as projeções do percentual de domicílios de cada um dos grupos de atendimento nesse cenário de maior crescimento.

Gráfico 14 - Projeções sobre a Renda Média Mensal Real com Hipótese de Crescimento - Região Metropolitana de São Paulo - 2001 a 2024



Fonte: IBGE, PNAD (2004 a 2008), PMH.

Gráfico 15 - Projeções sobre a participação dos Grupos de Atendimento na Renda Total - Critérios de atendimento segundas faixas de salário mínimo de setembro de 2008 - Região Metropolitana de São Paulo - 2001 a 2024



Fonte: IBGE, PNAD, PMH

Os resultados finais desses exercícios são apresentados na seqüência, nas Tabelas de 40 e 41, segundo as duas hipóteses de evolução do cenário econômico.

Ao final, as Tabelas 42 e 43 trazem os novos domicílios segundo as faixas de salários mínimos comumente adotadas para avaliar a demanda habitacional e a Tabela 40 faz uma síntese destes números segundo os dois cenários econômicos, de estagnação e sem melhoria do perfil distributivo da renda e de crescimento e melhoria da renda real e da distribuição de renda.

Tabela 40 - Estimativas de percentual de domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. - Hipótese de Economia Estagnada (1) - Município de São Paulo, 2008 a 2024

2008-2024	Domicílios ocupados	Grupo 1 1 a 3 SM	Grupo 2 3 a 6 SM	Grupo 3 6 a 10 SM	Grupo 4 mais de 10 SM
2008	(%)	33,7%	28,5%	19,3%	18,5%
2008	3.475.552	1.170.968	989.984	671.174	643.426
2009	3.537.028	1.191.680	1.007.495	683.046	654.807
2010	3.600.126	1.212.939	1.025.468	695.231	666.488
2011	3.650.467	1.229.900	1.039.807	704.953	675.808
2012	3.701.704	1.247.162	1.054.401	714.847	685.293
2013	3.753.840	1.264.728	1.069.252	724.915	694.945
2014	3.806.915	1.282.610	1.084.370	735.165	704.771
2015	3.860.931	1.300.808	1.099.756	745.596	714.771
2016	3.905.268	1.315.746	1.112.385	754.158	722.979
2017	3.950.225	1.330.893	1.125.191	762.840	731.302
2018	3.995.823	1.346.256	1.138.179	771.645	739.743
2019	4.042.078	1.361.840	1.151.354	780.578	748.306
2020	4.088.979	1.377.641	1.164.714	789.635	756.989
2021	4.127.892	1.390.752	1.175.798	797.150	764.193
2022	4.167.259	1.404.015	1.187.011	804.752	771.481
2023	4.207.120	1.417.445	1.198.365	812.450	778.860
2024	4.247.450	1.431.033	1.209.853	820.238	786.327
2024	(%)	33,7%	28,5%	19,3%	18,5%

Obs (1) Sem melhoria da renda mensal domiciliar e sem melhoria na distribuição de renda.

Fonte: Elaboração PMH

Tabela 41 - Estimativas de percentual de domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. - Hipótese de Crescimento Econômico (1) - Município de São Paulo, 2008 a 2024

2008-2024	Domicílios ocupados	Grupo 1 1 a 3 SM	Grupo 2 3 a 6 SM	Grupo 3 6 a 10 SM	Grupo 4 mais de 10 SM
2008	(%)	33,7%	28,5%	19,3%	18,5%
2008	3.475.552	1.170.968	989.984	671.174	643.426
2009	3.537.028	1.178.916	1.001.518	679.712	676.883
2010	3.600.126	1.186.954	1.013.301	688.444	711.427
2011	3.650.467	1.190.378	1.021.301	694.629	744.159
2012	3.701.704	1.193.727	1.029.381	700.889	777.708
2013	3.753.840	1.196.992	1.037.535	707.222	812.090
2014	3.806.915	1.200.178	1.045.772	713.633	847.333
2015	3.860.931	1.203.274	1.054.086	720.119	883.453
2016	3.905.268	1.202.998	1.059.591	724.707	917.972
2017	3.950.225	1.202.591	1.065.114	729.326	953.194
2018	3.995.823	1.202.052	1.070.657	733.978	989.136
2019	4.042.078	1.201.380	1.076.220	738.664	1.025.815
2020	4.088.979	1.200.563	1.081.798	743.380	1.063.238
2021	4.127.892	1.197.091	1.085.118	746.563	1.099.120
2022	4.167.259	1.193.469	1.088.424	749.755	1.135.612
2023	4.207.120	1.189.702	1.091.726	752.960	1.172.732
2024	4.247.450	1.185.778	1.095.014	756.174	1.210.484
2024	(%)	27,9%	25,8%	17,8%	28,5%

Obs (1) Melhoria da renda mensal domiciliar e melhoria na distribuição de renda.

Fonte: Elaboração PMH

Tabela 42 - Estimativas da Demanda Habitacional - Novos Domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. Hipótese de Estagnação Econômica (1) - Município de São Paulo, 2008 a 2024

2010-2024	Domicílios ocupados	Grupo 1 1 a 3 SM	Grupo 2 3 a 6 SM	Grupo 3 6 a 10 SM	Grupo 4 mais de 10 SM
2008	(%)	33,7%	28,5%	19,3%	18,5%
2009	61.476	20.712	17.511	11.872	11.381
2010	63.098	21.259	17.973	12.185	11.681
2011	50.341	16.961	14.339	9.722	9.320
2012	51.237	17.263	14.594	9.895	9.485
2013	52.136	17.565	14.851	10.068	9.652
2014	53.075	17.882	15.118	10.249	9.826
2015	54.016	18.199	15.386	10.431	10.000
2016	44.337	14.938	12.629	8.562	8.208
2017	44.957	15.147	12.806	8.682	8.323
2018	45.598	15.363	12.988	8.806	8.442
2019	46.255	15.584	13.175	8.932	8.563
2020	46.901	15.802	13.359	9.057	8.683
2021	38.913	13.110	11.084	7.515	7.204
2022	39.367	13.263	11.213	7.602	7.288
2023	39.861	13.430	11.354	7.698	7.379
2024	40.330	13.588	11.488	7.788	7.466
2024	(%)	33,7%	28,5%	19,3%	18,5%

Obs (1) Sem melhoria da renda mensal domiciliar e sem melhoria na distribuição de renda.

Fonte: Elaboração PMH

Tabela 43 - Estimativas da Demanda Habitacional - Novos Domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. Hipótese de Crescimento Econômico (1) - Município de São Paulo, 2008 a 2024

2010-2024	Domicílios ocupados	Grupo 1 1 a 3 SM	Grupo 2 3 a 6 SM	Grupo 3 6 a 10 SM	Grupo 4 mais de 10 SM
2008	(%)	33,7%	28,5%	19,3%	18,5%
2009	61.476	20.490	17.407	11.814	11.765
2010	63.098	20.803	17.760	12.066	12.469
2011	50.341	16.416	14.084	9.579	10.262
2012	51.237	16.523	14.248	9.701	10.765
2013	52.136	16.625	14.410	9.822	11.279
2014	53.075	16.733	14.580	9.949	11.813
2015	54.016	16.834	14.747	10.075	12.360
2016	44.337	13.658	12.030	8.228	10.422
2017	44.957	13.687	12.122	8.300	10.848
2018	45.598	13.717	12.218	8.376	11.287
2019	46.255	13.748	12.316	8.453	11.739
2020	46.901	13.771	12.408	8.527	12.195
2021	38.913	11.285	10.229	7.038	10.361
2022	39.367	11.274	10.282	7.083	10.728
2023	39.861	11.272	10.344	7.134	11.111
2024	40.330	11.259	10.397	7.180	11.494
2024	(%)	27,9%	25,8%	17,8%	28,5%

Obs (1) Melhoria da renda mensal domiciliar e melhoria na distribuição de renda.

Fonte: Elaboração PMH

Tabela 44 - Estimativas da Demanda Habitacional Acumulada entre 2009 e 2024 - Novos Domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. Hipótese de Estagnação e de Crescimento Econômico (1) - Município de São Paulo, 2008 a 2024

	Total de novos Domicílios	Grupo 1 1 a 3 SM	Grupo 2 3 a 6 SM	Grupo 3 6 a 10 SM	Grupo 4 mais de 10 SM
Hipótese de Estagnação	771.898	260.065	219.869	149.064	142.901
Hipótese de Crescimento	771.898	238.094	209.582	143.325	180.898

Fonte: Elaboração PMH

Capítulo 5 – Programas Habitacionais

O princípio básico adotado neste Plano - de realizar as intervenções habitacionais de forma integrada no território, com foco em sua recuperação urbana e ambiental e no fortalecimento das redes sociais de apoio ao desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais - levou à proposta de realinhamento dos programas habitacionais vigentes nos últimos anos (2005 a 2009). Este realinhamento de ações demandará mudanças no atual arranjo institucional da Sehab, especificamente no reagrupamento de parte das atividades da Habi (Superintendência de Habitação Popular) e do Resolo (Departamento de Regularização de Loteamentos Irregulares) e, posteriormente, na incorporação das atividades de gestão integrada dos planos municipais de Saneamento e de Habitação.

5.1. Conceitos adotados

Os conceitos adotados neste Plano para a definição dos programas, subprogramas e componentes de programas são os seguintes:

1. **programa habitacional:** programa é um conjunto de ações necessárias à obtenção de determinados resultados, e tem duração determinada no tempo, metas definidas e indicadores de monitoramento e avaliação.
2. **subprograma habitacional:** são programas atrelados a um programa maior, e a exemplo deste, têm objetivos, metas, indicadores e horizonte temporal claramente definidos.
3. **componente do programa:** são as ações necessárias à obtenção dos resultados do programa. Os componentes adotados para os diferentes programas habitacionais são: urbanização, regularização legal e jurídica, acompanhamento social, provisão habitacional, atendimento habitacional provisório, provisão habitacional, requalificação da moradia, micro-crédito habitacional e assistência técnica. Nem todos os componentes são utilizados por todos os programas. A composição depende do objetivo a ser alcançado. O componente se refere a uma ação contínua no tempo. Por exemplo, a urbanização de assentamentos é uma ação constante, contínua e sistemática da Sehab. No entanto, a sua aplicação no território depende da organização dada pelos programas – de urbanização de favelas, de regularização de loteamentos, etc. Cada componente é assim definido:
 - 3.1. **urbanização:** contempla a implantação de redes de infraestrutura pública e condominial de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia

elétrica domiciliar e pública, pavimentação, drenagem, eliminação de risco geotécnico, canalização de córrego e remoção de famílias e implantação de áreas verdes.

3.2. **regularização jurídica:** contempla a definição do perímetro da gleba; definição do perímetro do parcelamento e posterior averbação.

- em áreas públicas compreende também a demarcação da área a ser titulada, elaboração de decreto municipal para a sua desafetação⁵⁹, a demarcação dos lotes individuais e a emissão de títulos de concessão de direito de uso (real ou especial). Durante o período em que se efetivarem os trâmites legais e jurídicos da regularização fundiária - e, portanto, antes de sua conclusão - está previsto neste componente assegurar alternativas para garantia da segurança na posse, através de termos de permissão de uso onerosa ou não e outros instrumentos.
- em áreas particulares, onde a averbação não é possível, compreende a orientação para ajuizamento de ações de usucapião ou a emissão de documento de legitimação de posse (Lei Federal 11.977/09).

3.3. **social:** abrange ações de informação e esclarecimento à população dos programas habitacionais, no que diz respeito a critérios de acesso, regras de funcionamento, recursos disponíveis, objetivos, resultados esperados e atividades previstas; ações de mobilização e organização para viabilizar a participação das famílias nas etapas de cada projeto; ações de mobilização para garantia da sustentabilidade ambiental e adequada conservação e manutenção dos empreendimentos ou áreas que sofreram intervenção da Sehab; ações de articulação de redes com órgãos públicos e privados, com organizações não governamentais e movimentos de moradia, que proporcionem aportes culturais e contribuam para a inclusão social das famílias abrangidas pelos programas de Sehab.

3.4. **atendimento habitacional provisório:** abrange ações de remoção; realocação provisória de famílias cujos domicílios precisam ser removidos em

⁵⁹ Todos os bens públicos de uso comum ou de uso especial, são adquiridos ou incorporados ao patrimônio público para uma destinação específica e esta ação chama-se **afetação**. Para modificar determinada destinação, há necessidade de **desafetar**, ou seja, passar esse bem para a categoria de dominicais (que compõem o patrimônio disponível). Disponível, poderá ser destinado a um fim diverso do anterior. A **desafetação** e a disponibilização para novo fim exigem autorização legislativa e permitem ao poder executivo destinar o bem ao desenvolvimento de programas de habitação de interesse social.

função de risco, obra pública ou readequação habitacional; atendimento através de Auxílio Aluguel ou através do Programa Parceria Social.

- 3.5. **provisão habitacional:** poderá abranger a destinação de áreas públicas para fins de moradia, desapropriações para fins sociais, ou aquisição de terrenos, edifícios ou unidades isoladas, conjugados à produção de novas unidades habitacionais. A produção utilizará recursos do orçamento municipal, do Fundo Municipal de Habitação e/ ou recursos do governo federal ou estadual. Incorpora o acesso a linhas de financiamento para aquisição, com previsão de subsídio de acordo com a faixa de renda; ou acesso através da locação social.
- 3.6. **requalificação da moradia:** abrange ações de recuperação e/ou adequação de conjuntos habitacionais, moradias vinculadas a programas de Sehab ou imóveis adquiridos. Abrange também ações de adequação de acesso, segurança estrutural, adequação de iluminação e ventilação, adequações elétricas e sanitárias às normas legais, conexões às redes públicas de água, esgoto e drenagem e ampliação de moradia. Abrange ainda interdição e fiscalização da aplicação dos padrões de segurança estrutural e conforto ambiental estabelecidos pela Lei Moura, em relação aos domicílios multifamiliares.
- 3.7. **micro-crédito habitacional:** refere-se à concessão de financiamento subsidiado à população moradora de áreas de intervenção da PMSP, para aquisição de material e pagamento de mão de obra especializada (pedreiro, eletricista e profissional especializado em hidráulica) em reformas e/ ou ampliação de unidades habitacionais regularizadas ou em processo de regularização.
- 3.8. **assistência técnica:** refere-se ao financiamento de assistência técnica, conforme estabelecem as leis municipal 13.433/02 e federal 11.888/08, para a elaboração de projetos e orientação para execução de obras de reformas ou ampliação de moradias, realizadas através de profissional habilitado e cadastrado na PMSP/Sehab para esse fim específico.
4. **formas de acesso:** o acesso à moradia, no componente de provisão habitacional, será viabilizado de duas diferentes formas: aquisição através de financiamento, com aplicação de subsídio de acordo com a renda do beneficiário ou locação social.

Como exemplo, denomina-se **programa** o atual Programa Mananciais, que tem como **objetivo** urbanizar e regularizar 81 assentamentos precários (favelas e loteamentos irregulares) na região das bacias hidrográficas Guarapiranga e Billings, garantindo moradia digna a seus moradores e a recuperação ambiental destes mananciais. Após a urbanização, são realizadas as ações que possibilitem a adequação às exigências das leis estaduais de proteção de mananciais e regularização registrária junto ao Cartório de Registro de Imóveis. A **meta** é definida – são 81 assentamentos que devem receber uma série de intervenções. Objetivos e metas serão monitorados e avaliados através de **indicadores**.

Os **componentes** deste programa, em sua versão atual, são a urbanização, a regularização jurídica, acompanhamento social, atendimento habitacional provisório, provisão habitacional.

5.2. Realinhamento dos programas habitacionais

Desde o princípio da organização da Secretaria Municipal de Habitação e até meados dos anos 1990, o foco principal da política habitacional sempre foi a produção de novas unidades habitacionais. Esta política teve como modelo paradigmático a produção de grandes conjuntos habitacionais em regiões periféricas da cidade. A implantação do Programa Guarapiranga, em 1992, abre espaço para a atuação em larga escala de programas de urbanização e regularização fundiária de favelas e loteamentos irregulares.

A organização institucional da Sehab, no entanto, levou à implantação destes programas com foco em cada um dos diferentes tipos de assentamentos precários – favelas, loteamentos irregulares, cortiços, conjuntos habitacionais irregulares – de forma estanque e implementados por diferentes departamentos.

A partir de 2005, com a implantação dos sistemas de informação habitacional e de priorização de intervenções, a cultura técnica adquirida sobre o tema habitacional avançou no sentido de integrar as ações no território.

Não só os programas devem ser integrados, como também seus componentes. Os componentes, ou ações de diferentes naturezas – urbanísticas, sociais, legais, e seus respectivos técnicos especialistas – arquitetos, engenheiros, advogados, assistentes sociais – devem trabalhar de forma integrada.

Os programas de provisão habitacional a cargo da Cohab são: programa mutirão, programa de provisão com parceria da CDHU para relocação de população moradora

em áreas de risco, programas em parceria com o Ministério das Cidades, para produção de unidades para locação social.

Nos programas de urbanização de favelas, a provisão habitacional passa a ser um componente do programa, para realocação de moradores em áreas de risco nas favelas, sendo desenvolvida pela Habi.

5.3. Programas habitacionais adotados no Plano

O realinhamento dos programas habitacionais vigentes irá demandar ajustes institucionais bem como realinhamento de ações (componentes) e procedimentos de planejamento e produção.

A descrição de cada programa feita a seguir contempla seus objetivos, componentes, grupo alvo de demanda, e os ajustes necessários em função das especificidades de sua aplicação nas diferentes porções do território municipal.

5.3.1. Programa de Urbanização e Regularização Fundiária de Assentamentos

Este programa agrupa os programas vigentes até 2009 de urbanização de favelas, regularização de loteamentos, regularização de áreas públicas municipais e 3Rs (requalificação, recuperação comercial e regularização de conjuntos habitacionais).

O programa abrange ações relacionadas a áreas públicas municipais, ocupadas por população de baixa renda, e áreas particulares em processo de regularização urbanística e fundiária, inclusive conjuntos habitacionais promovidos pela Sehab, CDHU ou Cohab. Tem como escopo:

1. a realização de estudos técnicos para definição dos assentamentos passíveis de regularização, bem como definição dos instrumentos mais adequados para efetiva titulação dos moradores em áreas públicas ou ações relacionadas à regularização registrária dos instrumentos de compra e venda ou de obtenção de título de propriedade do lote, no caso de adquirentes de áreas particulares ou áreas públicas transferidas para a Cohab;
2. a implantação de infraestrutura urbana (redes de água e esgoto, drenagem, pavimentação, calçadas, iluminação, arborização e áreas de lazer) nos assentamentos precários, possibilitando o acesso dos moradores aos serviços urbanos, a consolidação geotécnica e/ ou remoções em áreas de risco;

3. a regularização administrativa e registrária de assentamentos implantados sobre áreas públicas municipais;
4. o desenvolvimento de ações complementares que viabilizem o registro das áreas e dos lotes nos cartórios de registro de imóveis, em especial o acompanhamento jurídico de adquirentes de áreas particulares (orientação e coleta de documentos visando o ajuizamento de ações de usucapião e ações relacionadas à averbação das demarcações urbanísticas previstas na Lei Federal 11.977/2009, bem como registro dos contratos de compra e venda);
5. a inscrição dos assentamentos nos cadastros municipais (logradouros e cadastro fiscal)
6. o trabalho social com a comunidade, que abrange o acompanhamento das famílias moradoras informando-as do processo de implantação de infra-estrutura e demais intervenções realizadas, bem como identificação dos responsáveis pela manutenção dos sistemas; desenvolvimento dinâmicas que permitam a participação da comunidade na discussão do projeto e acompanhamento da obra, a sua organização autônoma e a formação de comissões para conservação das melhorias implantadas; o desenvolvimento de trabalho territorial em rede – com órgãos públicos, organizações não governamentais e movimentos de moradia - bem como a inclusão da população moradora nos serviços e equipamentos existentes e a programas sócio educativos e culturais;
7. no caso de regularização e requalificação de conjuntos habitacionais, o programa prevê a regularização comercial das unidades com os atuais moradores e, onde couber, ações de recuperação de crédito. Nos casos de regularização dos conjuntos habitacionais da Cohab e CDHU, o programa prevê a regularização do parcelamento do solo e das edificações para possibilitar o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis e efetivar a transmissão da propriedade aos adquirentes das unidades habitacionais;
8. em relação às áreas públicas, prevê ainda construção de novas unidades para reassentamento.

Objetivos: Promover a qualificação urbanística e o reconhecimento formal dos assentamentos precários e/ou informais, garantindo a melhoria da qualidade de vida da população moradora, de tal modo que os domicílios dentro das áreas abrangidas pelas ações do programa passem a contar com infraestrutura adequada, que seja eliminado todo risco geotécnico, viabilizada a permanência da maioria dos moradores

da área, que os moradores possam regularizar sua situação de posse ou compra (no caso das áreas particulares) junto aos cartórios de registro de imóveis.

Componentes: Para alcançar estes objetivos, devem ser desenvolvidas ações de urbanização, regularização fundiária e registrária com emissão de títulos de concessão para o caso de áreas públicas, trabalho social, atendimento habitacional provisório e provisão habitacional, associados ou não a melhorias habitacionais, microcrédito e assistência técnica, quando houver interesse da população moradora nestes últimos componentes.

Grupo alvo: famílias moradoras em favelas, loteamentos irregulares, núcleos urbanizados, loteamentos irregulares urbanizados, conjuntos habitacionais irregulares.

Ajustes propostos para a implementação do programa:

Integrar ações dos programas vigentes, eliminando sobreposição de ações, e ordenando o novo arcabouço jurídico que permite regularizar áreas públicas e particulares.

Organizar as ações em novo arranjo institucional que integre a Habi e o Resolo e coordene a regularização de conjuntos realizada por Cohab. Estes ajustes estão descritos nas metas de gestão deste Plano no capítulo 7.

Integrar-se aos programas:

- requalificação de cortiços, uma vez que, segundo pesquisa realizada pela Fundação Seade, esta forma de ocupação é difusa por todas as regiões da cidade, inclusive dentro de favelas e loteamentos irregulares;
- melhorias habitacionais associadas a microcrédito habitacional e assistência técnica; este programa pode abarcar as moradias em assentamentos que já passaram por processos de urbanização e regularização dentro do programa mananciais.

Integrar ações habitacionais com as de outras secretarias, no que se refere à complementação dos serviços prestados pelo poder público (coleta de lixo, programas de saúde e de assistência social, entre outros), especialmente no caso de relocações de moradores em áreas de risco, para garantir recolocação de crianças em escolas e creches.

Ampliar a divulgação dos projetos e estimular a participação dos moradores de todo o perímetro de ação integrada, em especial no que diz respeito a questões de risco, e implementação de equipamentos públicos.

Estudar tipologias de projeto que contemplem diversidade de soluções arquitetônicas e programáticas para a moradia, e usos mistos, para garantir a permanência de usos comerciais após a urbanização.

5.3.2. Programa Mananciais

O programa é extensão e ampliação do Programa Guarapiranga, realizado entre 1992-2000. Trata da urbanização e regularização de assentamentos precários e/ou informais (favelas, núcleos urbanizados, loteamentos irregulares) situados nas áreas de proteção ambiental das bacias hidrográficas Guarapiranga e Billings. Este programa habitacional é parte do programa de requalificação ambiental que visa garantir a potabilidade da água que abastece estes dois sistemas produtores de água da RMSP.

Objetivos: Promover a qualificação urbanística e o reconhecimento formal dos assentamentos precários e/ou informais, situados nas áreas de proteção de mananciais, garantindo a melhoria da qualidade de vida da população moradora, de tal modo que os domicílios dentro das áreas abrangidas pelas ações do programa passem a contar com infraestrutura adequada, seja eliminado todo risco geotécnico, seja viabilizada a permanência da maioria dos moradores da área, os moradores possam regularizar sua situação de posse ou compra (no caso das áreas particulares) junto aos cartórios de registro de imóveis. Esta qualificação tem também por objetivo sanear os mananciais e garantir a potabilidade da água dos sistemas produtores de água potável da RMSP, garantir a melhoria da qualidade ambiental e proteção das áreas não ocupadas.

Componentes: Para alcançar estes objetivos, devem ser desenvolvidas ações de urbanização, regularização fundiária e registrária com emissão de títulos de concessão para o caso de áreas públicas, trabalho social, atendimento habitacional provisório e provisão habitacional, associados ou não a melhorias habitacionais, microcrédito e assistência técnica, quando houver interesse da população moradora nestes últimos componentes.

Grupo alvo: famílias moradoras em favelas, loteamentos irregulares, núcleos urbanizados, loteamentos irregulares urbanizados em áreas de proteção aos mananciais.

Ajustes propostos para a implementação do programa

Integrar-se aos programas:

- requalificação de cortiços;
- melhorias habitacionais associadas a microcrédito habitacional e assistência técnica; este programa pode abarcar as moradias em assentamentos que já passaram por processos de urbanização e regularização dentro do programa mananciais.

5.3.3. Programa de Requalificação de Cortiços

Este programa é desenvolvido desde 2005, em cortiços da área central da cidade, nas subprefeituras da Sé e da Mooca. Consiste na aplicação da Lei Moura (Lei Municipal 10.928/91), que prevê penalização ao proprietário do imóvel encortiçado que não realizar reformas em seu imóvel para adequar os domicílios às condições mínimas de salubridade e segurança física e jurídica estabelecidas na lei. Para tanto, a subprefeitura notifica o proprietário do imóvel a realizar as reformas. Este pode optar por realizá-las ou dar outra destinação ao imóvel. No caso de recusa, o imóvel pode ser lacrado pela subprefeitura. É, portanto, um programa que depende fortemente da articulação da Sehab com as subprefeituras, como do interesse do proprietário em fazer as adequações exigidas. Articula-se ainda à CDHU que, através do Programa de Atuação em Cortiços financiado pelo BID (PAC-BID), produz unidades habitacionais para atender às famílias que precisam ser removidas para desadensamento dos cortiços, ou por mudança de uso do imóvel.

Objetivos: o programa visa requalificar as moradias multifamiliares, dotando-as de condições mínimas de salubridade, ventilação, iluminação, segurança física e jurídica, conforme parâmetros estabelecidos na Lei Moura.

Componentes: requalificação da moradia, regularização dos contratos de locação, provisão habitacional para desadensamento dos cortiços e trabalho social.

Grupo alvo: famílias moradoras em cortiços selecionados para intervenção.

Ajustes propostos para a implementação do programa

Ampliar sua aplicação para as demais subprefeituras da cidade, integrando suas ações aos demais programas habitacionais adotados em cada sub-bacia hidrográfica.

Ampliar as parcerias para desenvolvimento das propostas de reforma de imóveis.

Ampliar as ações de capacitação social dos moradores, em relação ao tema da cidadania ao uso coletivo da moradia.

Aprimorar as garantias de elaboração de contratos de locação com os moradores, assegurando maior segurança jurídica aos mesmos no término das obras.

Investir no contato com concessionárias de serviços públicos no sentido de estabelecer tarifas diferenciadas para os moradores dos cortiços requalificados.

Aprimorar a Lei Moura, para revisar os parâmetros de adequação do domicílio.

Rever o programa no que tange à provisão, caso a CDHU deixe de atuar como parceira na construção de unidades habitacionais.

5.3.4. Programa Parceria Social

O Programa Parceria Social é uma ação conjunta entre a Sehab e a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS, concebido como um programa de apoio socioeconômico a pessoas ou famílias beneficiárias dos programas habitacionais ou de assistência social, para pagamento de aluguéis mensais por período determinado (até 30 meses). Apesar de não vinculado ao atendimento habitacional definitivo, caso haja disponibilidade de unidades habitacionais, os usuários do programa serão encaminhados para aquisição habitacional.

Objetivos: possibilitar o acesso de pessoas ou famílias à moradia digna por meio de apoio socioeconômico para pagamento de aluguéis mensais.

Componentes: atendimento provisório através de apoio socioeconômico para pagamento de aluguel e acompanhamento social.

Grupo alvo: pessoas ou famílias preferencialmente com renda de 01 (um) a 3 (três) salários mínimos, nas seguintes situações:

Demanda da SMADS - pessoas e/ ou famílias atendidas na rede de proteção social conveniada com SMADS:

- a) pessoas em situação de rua;
- b) idosos com atividade remunerada, aposentadoria ou benefício de prestação continuada;
- c) mulheres e/ou famílias com filhos em situação de rua e/ou vítimas de violência;
- d) pessoas sós em situação de rua e em processo de trajetória de inclusão social;
- e) famílias com filhos crianças e adolescentes abrigados ou em vias de abrigamento.

Demanda da Sehab:

- a) moradores em áreas de risco;
- b) pessoas ou às famílias em alojamentos provisórios;
- c) pessoas ou às famílias em áreas desapropriadas pela Prefeitura do Município de São Paulo;
- d) famílias desalojadas por obras públicas.

Ajustes propostos para a implementação do programa

O programa ainda está em sua fase inicial e deverá ser reavaliado quando da primeira revisão deste Plano.

5.3.5. Programa Locação Social

Este programa viabiliza, através do aluguel social subsidiado, o acesso das famílias de mais baixa renda a uma moradia digna, seja em novas unidades habitacionais ou em unidades requalificadas, produzidas ou adquiridas com recursos públicos do município, exclusivamente, ou em parceria com outras instituições públicas ou privadas.

As unidades locadas permanecem como propriedade pública.

Objetivos: Contribuir para ampliar as formas de acesso à moradia por parte de famílias de baixa renda sem possibilidade de obter financiamento para aquisição de imóvel e/ou que tenham o aluguel como opção permanente ou ocasional.

Componentes: Para viabilizar estes objetivos, são necessárias as ações de provisão (através de produção direta ou reforma de unidades existentes), atendimento provisório para eventuais realocações de moradores de edifícios a reformar e trabalho social.

Grupo alvo: Famílias e pessoa só, com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos e, prioritariamente que pertençam aos segmentos de pessoas acima de 60 anos; pessoas em situação de rua; pessoas portadoras de deficiência; pessoas com necessidades especiais; moradores em áreas de risco e de insalubridade. Famílias cuja renda seja superior a 3 salários mínimos, poderão ser atendidas desde que a renda per capita não exceda a 1 salário mínimo.

Ajustes propostos para a implementação do programa

Estudar extensão do programa para o parque locativo privado, como forma de atender o déficit por ônus excessivo com aluguel;

Aprimorar a gestão do programa, em especial no que tange à manutenção dos edifícios, à cobrança dos aluguéis e à conservação das áreas condominiais.

5.3.6. Programas de Provisão Habitacional

O programa de provisão habitacional abrange quatro modalidades de provisão: construção por empreiteira, construção por mutirão autogerido, reforma de prédios vazios ou subutilizados para fins habitacionais, carta de crédito para aquisição de imóvel pronto. Os objetivos de todos estes programas são os mesmos: reduzir o déficit habitacional nas camadas da população com renda familiar de até 6 salários mínimos, garantindo a produção de espaços habitados regularizados, e com qualidade urbanística, ambiental e social.

Componentes: Para a realização destes objetivos, é necessário desenvolver as ações de urbanização, provisão propriamente dita, regularização e acompanhamento social dos futuros moradores. Na modalidade de construção por mutirão autogerido, o programa prevê o estabelecimento de convênio entre poder público e associações de moradia para o financiamento da produção de conjuntos habitacionais, produção essa realizada sob administração da conveniada, com a contribuição dos futuros moradores na execução das unidades através de mutirão auto-gerido e a contratação de assessoria técnica para elaboração de projeto e acompanhamento das obras.

Grupo alvo: Famílias de baixa renda e, prioritariamente, na faixa de 1 a 3 salários mínimos, provenientes de moradia em áreas de risco ou desadensamento em programas de urbanização de favelas, domicílios improvisados, situações de ônus excessivo de aluguel, associações de moradia ou cooperativas habitacionais, sem fins lucrativos, organizados para fins de construção de moradias em regime de mutirão e compostas por famílias entre 0 e 10 salários mínimos.

Ajustes propostos para a implementação do programa

Os aprimoramentos propostos neste programa são:

Buscar recursos públicos e parceiras com entidades privadas de não governamentais para ampliar a capacidade do Município em construir novas unidades de HIS.

Alinhar os subsídios habitacionais e os procedimentos em cada uma das modalidades, inclusive com as demais esferas de governo, de modo a adequar normas de comercialização e destinação de subsídios.

Estabelecer cadastro único de demanda para as três esferas do governo.

Estabelecer critérios de priorização e metas de atendimento, proporcionalmente à demanda por faixa de renda, e também por famílias com ônus excessivo de aluguel.

Implementar programa de carta de crédito para aquisição de unidades prontas.

5.3.7. Programa de reforma de edifícios vazios para uso habitacional

O programa abrange o levantamento de imóveis desocupados nas áreas centrais e centros de bairro, estudo de viabilidade para destinação à moradia, ações de aquisição através de compra, desapropriação por interesse social ou aquisições oriundas de doações ou dação em pagamento. Neste programa, a aquisição do imóvel é feita pela Cohab, que pode contratar empresas especializadas para a execução das reformas, com recursos financeiros de uma ou mais das três instâncias de governo. O acesso às moradias produzidas pode ser feito por financiamento subsidiado ou locação social.

Objetivos: Contribuir para a recuperação urbana e ambiental da área central da cidade, através do incremento de uso habitacional; garantir o acesso à área central, urbanizada e bem atendida por comércio, serviços e transporte público, para as diferentes camadas sociais da população, com prioridade de atendimento por HIS.

Componentes: Para a realização destes objetivos, é necessário desenvolver as ações de urbanização, provisão propriamente dita, regularização e acompanhamento social dos futuros moradores.

Grupo alvo: Famílias com renda de 0 a 10 salários mínimos.

5.3.8. Proposição de Novos Programas

Além dos programas existentes, será necessário estruturar novos programas para dar conta do atendimento ao conjunto das necessidades habitacionais do município.

O primeiro deles, fundamental e imprescindível, é o programa de **provisão de imóveis (terras e edificações) para HIS**. Este novo programa propõe a articulação de esforços públicos e privados para a obtenção de imóveis para a produção de unidades habitacionais de interesse social. Deverá incorporar às ações já em andamento para obtenção de terrenos e edifícios pelo poder público, através de compra, desapropriação ou ainda dação em pagamento, outras ações como:

1. implantação de um observatório imobiliário da cidade, que monitore o mercado imobiliário de baixa renda, inclusive em favelas, e permita identificar oportunidades de negócio para implantação de HIS,
2. estudos técnicos para avaliação da viabilidade de substituição de tecidos urbanos de baixa densidade por empreendimentos de HIS com maior densidade, de forma a otimizar a ocupação de áreas urbanas bem localizadas e servidas com infra-estrutura.
3. revisão de normativas legais para ampliar a utilização de Zeis por HIS e HMP, obter novas Zeis, ou estimular a participação de entidades privadas na obtenção de imóveis para HIS

O segundo seria o programa de **requalificação da moradia**. Este é um programa proposto para atender as necessidades de requalificação da unidade habitacional, prioritariamente em assentamentos que tenham sofrido intervenções de urbanização e regularização. Pautado pela aplicação da Lei Federal 13.433/02, o programa visa oferecer assistência técnica gratuita e auxiliar as famílias na busca de microcrédito habitacional, para adequar sua moradia e garantir os parâmetros mínimos de salubridade e conforto.

O terceiro programa a implantar seria o de **subsídio ao aluguel social**, proposto para auxiliar as famílias que arcam com o chamado ônus excessivo com aluguel, e que visa agregar práticas bem sucedidas do programa aluguel social, vigente em Sehab. O programa propõe destinar recursos para o pagamento de aluguel para estas famílias no mercado locatício privado, como apoio para que as famílias consigam melhorar suas condições de vida. A estruturação do programa deverá contar com um sistema adequado de monitoramento e avaliação, incluindo o monitoramento do mercado locatício privado.

Para todos os novos programas propostos, será necessário implementar reforço na capacidade de gestão técnica e gerencial das equipes de Sehab, bem como normativas para sua implementação, com metas de produção a serem atingidas durante os próximos quadriênios até 2024.

Capítulo 6 – Planos de Ação Regional

Conforme os princípios e diretrizes expostos no Capítulo 1 deste Plano, e o sistema de planejamento adotado pela Sehab, exposto no Capítulo 2, todas as ações e programas habitacionais tomaram como premissa a articulação das ações no território, tendo como unidade territorial de referência a sub-bacia hidrográfica.

A operação da política habitacional da Sehab se dá em seis regiões da cidade – mananciais, sul, sudeste, leste, norte e centro. Cada uma destas regiões abrange um conjunto de subprefeituras e sub-bacias hidrográficas. Pela própria configuração de alguns dos rios da cidade como fronteiras de município ou de subprefeituras, algumas das sub-bacias hidrográficas acabam sendo compartilhadas por duas regiões administrativas de Sehab, como é o caso das sub-bacias do Cabuçu de Cima e Pirajussara (divisas de município com Guarulhos e Taboão, por exemplo), Oratório e Aricanduva (divisas entre as regiões Sul-Sudeste e Sudeste-Leste).

Ainda que não coincidentes com limites tradicionais da divisão administrativa da cidade, a sub-bacia hidrográfica tornou-se referência territorial do planejamento por possibilitar a articulação entre intervenções habitacionais e de saneamento.

Buscou-se com isto promover a integração entre as ações de urbanização de assentamentos precários e a implantação de redes de abastecimento e, principalmente, de esgotamento sanitário (incluindo a implantação de redes de coletores tronco, necessárias à universalização de tratamento universal do esgoto do município até 2024, conforme meta estabelecida no Plano Municipal de Saneamento). O resultado destas ações integradas – não só para a promoção da melhoria da qualidade de vida dos moradores de assentamentos, quanto da qualidade das águas de córregos e rios da cidade – deve ser monitorado para cada sub-bacia hidrográfica, a exemplo do que já ocorre no Programa Mananciais.

Além das intervenções urbanísticas, a ação social também é parâmetro para integrar ações no território, pois é fundamental que o apoio à inclusão e desenvolvimento social da população moradora em assentamentos precários se dê para além dos limites destes assentamentos. A proposta de apoiar o trabalho social nas redes existentes no território terá, como corolário e meta de gestão, ampliar também a atuação do Conselho Gestor, para além dos limites de cada Zeis isoladamente, tornando a participação de entidades da sociedade civil e de representantes de órgãos públicos cada vez mais eficiente e produtiva, além de ampliar a participação das lideranças locais nas questões urbanas da cidade.

A partir do diagnóstico e da atualização dos dados cadastrais de todos os assentamentos precários e/ou informais do município, foram calculados os indicadores de precariedade e vulnerabilidade social de cada sub-bacia hidrográfica, para identificar aquelas com intervenção prioritária.

Por suas características geográficas, muitas das sub-bacias hidrográficas são bastante extensas, o que indicou a necessidade de delimitação de perímetros de ação integrada em seu interior. Estes perímetros foram traçados considerando-se a situação dos assentamentos na sub-bacia hidrográfica, adotando-se como premissa a realização de obras de urbanização de montante para jusante, de modo a eliminar as contribuições de efluentes não tratados, resíduos sólidos e detritos de erosão aos corpos d'água.

Ao mesmo tempo, o desenho destes perímetros considerou:

- a) a existência de projetos e obras de urbanização e regularização de assentamentos em andamento;
- b) a incidência de projetos ou obras em andamento de parques lineares, conforme definição da Secretaria do Verde e Meio Ambiente;
- c) a incidência ou previsão de córregos no Programa Córrego Limpo, coordenado pela Sabesp;
- d) a previsão de implantação de coletores tronco, para viabilização do Projeto Tietê, coordenado pela Sabesp;

Após a delimitação dos perímetros, foram identificados os programas, os custos e o tempo estimado de intervenção para cada um de seus assentamentos, incluindo aqueles que estão com ações em andamento.

Os perímetros de ação integrada orientam, portanto, as intervenções da Sehab nos diversos programas habitacionais. Como a prioridade da Sehab é o combate à inadequação representada pelos programas de urbanização e regularização de assentamentos precários, mananciais e requalificação de cortiços, os perímetros deverão articular ações dos demais programas (dos grupos de combate ao déficit e apoio à família) para que a intervenção no território tenha eficácia.

Em cada perímetro agruparam-se os assentamentos precários, conforme seu tipo. A classificação dos assentamentos por tipo serviu de base para a identificação dos

serviços necessários à sua urbanização e/ou regularização, com respectivos componentes e custos estimados⁶⁰.

Vale lembrar que os dados apresentados a seguir refletem a situação do município em 2011 e considera as ações em andamento para o 1º quadriênio do Plano.

O planejamento temporal da intervenção nos perímetros foi feito com base em critérios de priorização, conforme exposto no capítulo 2 deste Plano. Em especial, deve-se destacar que a priorização de intervenção em cada perímetro considerou a incidência de riscos geológicos, conforme último estudo realizado pelo IPT/FUSP e a compatibilização entre as intervenções habitacionais e as obras de implantação de coletores tronco.

O mapa a seguir apresenta os perímetros de ação integrada para todo o município e para todos os quadriênios que compõem o horizonte temporal do Plano.

⁶⁰ O quadro apresentado neste Plano é resumo do quadro completo, que apresenta cada um dos componentes de cada uma das intervenções. Este quadro completo está acessível para consulta no Habisp – www.habisp.inf.br.



LEGENDA

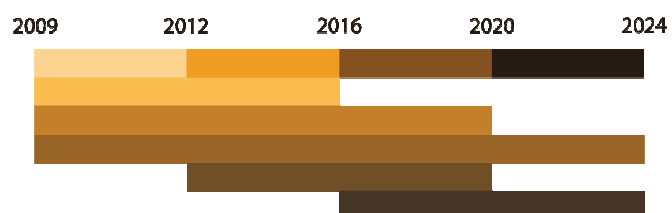


Figura 7 – Perímetros de Ação Integrada por Quadriênio – 2009 a 2024

Fonte: Habisp, 2011

Nos anexos estão apresentadas as intervenções programadas para cada uma das seis regiões administrativas de Sehab, para os quatro quadriênios que compõem o horizonte temporal deste Plano (2009 a 2024).

6.1. Plano de Ação Regional Mananciais

A região dos Mananciais abrange as subprefeituras de Capela do Socorro, Cidade Ademar, M'Boi Mirim e Parelheiros, onde vivem atualmente 1.708.674 milhões de habitantes em 505.251 domicílios.

Deste total, os dados de cadastro de Sehab apontam que 34% vivem em assentamentos precários, distribuídos por tipos de assentamentos da seguinte forma.

Tabela 45 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Mananciais em 2011

tipo de assentamento	domicílios
empreendimento habitacional a regularizar	262
favela	57.322
favela a remover	2.471
favela titulada	0
loteamento	49.765
loteamento urbanizado com auto	5.670
loteamento urbanizado sem auto	47.442
núcleo urbanizado	9.136
empreendimento habitacional a construir	0
compra de unidades	0
total	172.068

Fonte: Habisp, PMH, setembro 2011

Estes assentamentos estão agrupados em 86 perímetros de ação integrada, distribuídos em 17 sub-bacias hidrográficas situadas nesta região, conforme demonstra o mapa 1 do anexo 1. O planejamento temporal das intervenções por perímetros está representado no mapa 2 e na tabela 46 do anexo 1⁶¹.

⁶¹ A planilha completa e todas as interferências que incidem sobre os perímetros de ação integrada, tais como obras de saneamento, parques lineares, zoneamento, estão disponíveis no habisp – www.habisp.inf.br.

O custo previsto para o total de intervenções necessárias para resolver todas as necessidades habitacionais dos assentamentos precários totaliza R\$3,53 bilhões, cujas metas previstas de execução nos quatro quadriênios são apresentadas na tabela abaixo.

Tabela 47 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação – Mananciais – 2009-2024

quadriênio	recursos necessários R\$ bilhões	famílias atendidas	relocações necessárias	relocações programadas
2009-2012	1,09	59.115	4.143	2.206
2013-2016	1,11	54.184	9.762	3.166
2017-2020	0,53	18.762	4.157	2.065
2021-2024	0,81	40.007	3.618	0
TOTAL	3,53	172.068	21.681	7.437

Fonte: PMH, setembro 2011

Ressalta-se que a estimativa de custos de intervenção em área de mananciais considera que todos os assentamentos estão ou estarão incluídos em Zeis, para evitar a necessidade de compra de terrenos para compensação ambiental, conforme previsto na legislação pertinente. Esta compra de terrenos oneraria os custos em cerca de R\$3,7bilhões. Ou seja, é fundamental que a revisão do Plano Diretor Estratégico preveja a revisão de Zeis, em especial aquelas referentes aos assentamentos precários em mananciais.

Deve-se considerar ainda a provisão de novas unidades para atendimento ao déficit e ao crescimento demográfico, a cargo da Cohab, CDHU e Governo Federal. A estimativa de provisão de novas unidades para este fim não estão distribuídas por região da cidade e sim agrupadas para o município como um todo, conforme apresentado no Capítulo 7 – Plano de Metas.

6.2. Plano de Ação Regional Sul

A região Sul abrange as subprefeituras de Butantã, Campo Limpo e Santo Amaro, onde vivem atualmente 1.273.347 milhões de habitantes em 404.781 domicílios.

Deste total, os dados de cadastro de Sehab apontam que 42% vivem em assentamentos precários, distribuídos por tipos de assentamentos da seguinte forma.

Tabela 48 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Sul em 2011

tipo de assentamento	domicílios
empreendimento habitacional a regularizar	4.925
favela	94.819
favela a remover	4.774
favela titulada	24.736
loteamento	1.387
loteamento urbanizado com auto	3.140
loteamento urbanizado sem auto	33.552
núcleo urbanizado	2.222
total	169.555

Fonte: Habisp, PMH, setembro 2011

Estes assentamentos estão agrupados em 34 perímetros de ação integrada, distribuídos em 10 sub-bacias hidrográficas situadas nesta região, conforme mostra o mapa 1 do anexo 2.

Além dos perímetros de ação integrada, há 99 assentamentos que ficaram fora dos perímetros de ação integrada. Esta exclusão se deveu a três fatores: distanciamento/isolamento geográfico dos demais assentamentos, necessidade de intervenção mais adiantada (por risco) do que os demais assentamentos próximos, ou por demandar ações de regularização fundiária que podem correr em paralelo com as ações de urbanização dos perímetros vizinhos.

O planejamento temporal das intervenções por perímetros está representado no mapa 2 e na tabela 49 do anexo 2⁶².

O custo previsto para o total de intervenções necessárias para resolver todas as necessidades habitacionais dos assentamentos precários totaliza R\$5,25 bilhões, cujas metas previstas de execução nos quatro quadriênios são apresentadas na tabela abaixo.

Tabela 50 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação – Sul – 2009-2024

quadriênio	recursos necessários R\$ bilhões	Famílias atendidas	relocações necessárias	relocações programadas
2009-2012	0,93	37.798	7.572	6.405
2013-2016	1,46	27.813	9.544	0
2017-2020	1,44	44.285	8.498	0
2021-2024	1,43	59.660	7.742	0
TOTAL	5,25	169.555	33.356	6.405

Fonte: PMH, setembro 2011

Deve-se considerar ainda a provisão de novas unidades para atendimento ao déficit e ao crescimento demográfico, a cargo da Cohab, CDHU e Governo Federal. A estimativa de provisão de novas unidades para este fim não estão distribuídas por região da cidade e sim agrupadas para o município como um todo, conforme apresentado no Capítulo 7 – Plano de Metas.

Desta provisão, a Cohab está implantando 2.387 unidades habitacionais em empreendimentos construídos através do Programa Minha Casa Minha Vida, realizado com recursos municipais e federais, de convênio com CDHU e através do Programa Mutirão.

⁶² A planilha completa e todas as interferências que incidem sobre os perímetros de ação integrada, tais como obras de saneamento, parques lineares, zoneamento, estão disponíveis no habisp – www.habisp.inf.br.

6.3. Plano de Ação Regional Sudeste

A região Sudeste abrange as subprefeituras de Aricanduva, Ipiranga, Jabaquara, Vila Mariana e Vila Prudente/Sapopemba, onde vivem atualmente 1.831.031 milhões de habitantes em 611.328 domicílios.

Deste total, os dados de cadastro de Sehab apontam que 15% vivem em assentamentos precários, distribuídos por tipos de assentamentos da seguinte forma.

Tabela 51 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Mananciais em 2011

tipo de assentamento	domicílios
empreendimento habitacional a regularizar	4.282
favela	56.712
favela a remover	9.480
favela titulada	0
loteamento	0
loteamento urbanizado com auto	4.492
loteamento urbanizado sem auto	12.042
núcleo urbanizado	2.819
total	89.827

Fonte: Habisp, PMH, setembro 2011

Estes assentamentos estão agrupados em 57 perímetros de ação integrada, distribuídos em 9 sub-bacias hidrográficas situadas nesta região, conforme mostra o mapa 1 do anexo 3.

O planejamento temporal das intervenções por perímetros está representado no mapa 2 e na tabela 52 do anexo 3⁶³.

O custo previsto para o total de intervenções necessárias para resolver todas as necessidades habitacionais dos assentamentos precários totaliza R\$ 3,02 bilhões, cujas metas previstas de execução nos quatro quadriênios são apresentadas na tabela abaixo.

⁶³ A planilha completa e todas as interferências que incidem sobre os perímetros de ação integrada, tais como obras de saneamento, parques lineares, zoneamento, estão disponíveis no habisp – www.habisp.inf.br.

Tabela 53 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação – Sudeste – 2009-2024

quadriênio	recursos necessários R\$ bilhões	Famílias atendidas	relocações necessárias	relocações programadas
2009-2012	0,71	22.590	8.710	2.577
2013-2016	0,85	29.698	10.631	2.250
2017-2020	0,92	24.567	6.382	0
2021-2024	0,54	12.972	3.482	0
TOTAL	3,02	89.827	29.205	4.827

Fonte: PMH, setembro 2011

Deve-se considerar ainda a provisão de novas unidades para atendimento ao déficit e ao crescimento demográfico, a cargo da Cohab, CDHU e Governo Federal. A estimativa de provisão de novas unidades para este fim não estão distribuídas por região da cidade e sim agrupadas para o município como um todo, conforme apresentado no Capítulo 7 – Plano de Metas.

Desta provisão, a Cohab está implantando 780 unidades habitacionais em empreendimento construído através do Programa Minha Casa Minha Vida, realizado com recursos municipais e federais.

6.4. Plano de Ação Regional Leste

A região Leste abrange as subprefeituras de Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Penha, São Mateus, São Miguel, onde vivem atualmente 2.855.442 milhões de habitantes em 846.192 domicílios.

Deste total, os dados de cadastro de Sehab apontam que 27% vivem em assentamentos precários, distribuídos por tipos de assentamentos da seguinte forma.

Tabela 54 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Leste em 2011

tipo de assentamento	domicílios
empreendimento habitacional a regularizar	4.575
favela	42.665
favela a remover	7.476
favela titulada	10.683
loteamento	54.728
loteamento urbanizado com auto	11.578
loteamento urbanizado sem auto	85.535
núcleo urbanizado	8.795
total	226.035

Fonte: Habisp, PMH, setembro 2011

Estes assentamentos estão agrupados em 39 perímetros de ação integrada, distribuídos em 12 sub-bacias hidrográficas situadas nesta região, conforme mostra o mapa 1 no anexo 4.

Além dos perímetros de ação integrada, há 100 assentamentos que ficaram fora dos perímetros de ação integrada. Esta exclusão se deveu a três fatores: distanciamento/isolamento geográfico dos demais assentamentos, necessidade de intervenção mais adiantada (por risco) do que os demais assentamentos próximos, ou por demandar ações de regularização fundiária que podem correr em paralelo com as ações de urbanização dos perímetros vizinhos.

O planejamento temporal das intervenções por perímetros está representado no mapa 2 e na tabela 55 do anexo 4⁶⁴.

⁶⁴ A planilha completa e todas as interferências que incidem sobre os perímetros de ação integrada, tais como obras de saneamento, parques lineares, zoneamento, estão disponíveis no habisp – www.habisp.inf.br.

O custo previsto para o total de intervenções necessárias para resolver todas as necessidades habitacionais dos assentamentos precários totaliza R\$3,70 bilhões, cujas metas previstas de execução nos quatro quadriênios são apresentadas na tabela abaixo.

Tabela 56 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação – Leste – 2009-2024

quadriênio	recursos necessários R\$ bilhões	Famílias atendidas	relocações necessárias	relocações programadas
2009-2012	0,82	42.228	3.612	1.922
2013-2016	1,14	63.126	6.891	80
2017-2020	0,91	69.097	3.666	0
2021-2024	0,83	51.779	4.026	0
TOTAL	3,70	226.230	18.195	2.002

Fonte: PMH, setembro 2011

Deve-se considerar ainda a provisão de novas unidades para atendimento ao déficit e ao crescimento demográfico, a cargo da Cohab, CDHU e Governo Federal. A estimativa de provisão de novas unidades para este fim não estão distribuídas por região da cidade e sim agrupadas para o município como um todo, conforme apresentado no Capítulo 7 – Plano de Metas.

Desta provisão, a Cohab está implantando 7.402 unidades habitacionais em empreendimento construído através do Programa Minha Casa Minha Vida, realizado com recursos municipais e federais, de convênio com CDHU e pelo Programa Mutirão.

6.5. Plano de Ação Regional Norte

A região Sul abrange as subprefeituras de Casa Verde/Cachoeirinha, Freguesia/Brasilândia, Jaçanã/Tremembé, Perus, Pirituba, Santana/Tucuruvi, Vila Maria/Vila Guilherme, onde vivem atualmente 2.214.654 milhões de habitantes em 679.559 domicílios.

Deste total, os dados de cadastro de Sehab apontam que 21% vivem em assentamentos precários, distribuídos por tipos de assentamentos da seguinte forma.

Tabela 57 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Mananciais em 2011

tipo de assentamento	domicílios
empreendimento habitacional a regularizar	8.128
favela	49.343
favela a remover	4.868
favela titulada	14.200
loteamento	28.708
loteamento urbanizado com auto	10.948
loteamento urbanizado sem auto	22.192
núcleo urbanizado	7.578
total	145.965

Fonte: Habisp, PMH, setembro 2011

Estes assentamentos estão agrupados em 48 perímetros de ação integrada, distribuídos em 11 sub-bacias hidrográficas situadas nesta região, conforme mostra o mapa 1 do anexo 5.

Além dos perímetros de ação integrada, há 153 assentamentos que ficaram fora dos perímetros de ação integrada. Esta exclusão se deveu a três fatores: distanciamento/isolamento geográfico dos demais assentamentos, necessidade de intervenção mais adiantada (por risco) do que os demais assentamentos próximos, ou por demandar ações de regularização fundiária que podem correr em paralelo com as ações de urbanização dos perímetros vizinhos.

O planejamento temporal das intervenções por perímetros está representado no mapa 2 e na tabela 58 do anexo 5⁶⁵.

O custo previsto para o total de intervenções necessárias para resolver todas as necessidades habitacionais dos assentamentos precários totaliza R\$3,76 bilhões, cujas metas previstas de execução nos quatro quadriênios são apresentadas na tabela abaixo.

Tabela 59 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação – Norte – 2009-2024

quadriênio	recursos necessários R\$ bilhões	Famílias atendidas	relocações necessárias	relocações programadas
2009-2012	0,23	11.261	1.661	1.217
2013-2016	0,69	38.230	4.653	305
2017-2020	1,39	41.643	8.288	108
2021-2024	1,46	54.831	7.853	0
TOTAL	3,76	145.965	22.454	0

Fonte: PMH, setembro 2011

Deve-se considerar ainda a provisão de novas unidades para atendimento ao déficit e ao crescimento demográfico, a cargo da Cohab, CDHU e Governo Federal. A estimativa de provisão de novas unidades para este fim não estão distribuídas por região da cidade e sim agrupadas para o município como um todo, conforme apresentado no Capítulo 7 – Plano de Metas.

Desta provisão, a Cohab está implantando 1.644 unidades habitacionais em empreendimento construído através do Programa Minha Casa Minha Vida, realizado com recursos municipais e federais e convênio com CDHU.

⁶⁵ A planilha completa e todas as interferências que incidem sobre os perímetros de ação integrada, tais como obras de saneamento, parques lineares, zoneamento, estão disponíveis no habisp – www.habisp.inf.br.

6.6. Plano de Ação Regional Centro

A região Sul abrange as subprefeituras de Lapa, Mooca, Pinheiros e Sé, onde vivem atualmente 1.370.355 milhões de habitantes em 529.753 domicílios.

Deste total, os dados de cadastro de Sehab apontam que 4% vivem em assentamentos precários, distribuídos por tipos de assentamentos da seguinte forma.

Tabela 60 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Centro em 2011

tipo de assentamento	domicílios
empreendimento habitacional a regularizar	1.659
favela	5.840
favela a remover	4.884
favela titulada	0
loteamento	0
loteamento urbanizado com auto	0
loteamento urbanizado sem auto	0
núcleo urbanizado	262
cortiços	11.086
total	23.731

Fonte: Habisp, PMH, setembro 2011

Em função das características topográficas da região Centro, da pouca presença de favelas com obras de urbanização a realizar e da ausência de obras de implantação de coletores tronco pela Sabesp, a referência territorial da sub-bacia hidrográfica perde sentido. A delimitação de perímetros de ação integrada se deu em função das características urbanísticas e das operações urbanas previstas para a região.

Os cortiços, favelas, núcleos e empreendimentos foram agrupados em 14 perímetros, como mostra o mapa 1 do anexo 6.

O planejamento temporal das intervenções por perímetros está representado no mapa 2 na tabela 61 do anexo 6⁶⁶.

⁶⁶ A planilha completa e todas as interferências que incidem sobre os perímetros de ação integrada, tais como obras de saneamento, parques lineares, zoneamento, estão disponíveis no habisp – www.habisp.inf.br.

O custo previsto para o total de intervenções necessárias para resolver todas as necessidades habitacionais dos assentamentos precários totaliza R\$0,40 bilhões, cujas metas previstas de execução nos quatro quadriênios são apresentadas na tabela abaixo.

Tabela 62 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação – Centro – 2009-2024

quadriênio	recursos necessários R\$ bilhões	Famílias atendidas	relocações necessárias	relocações programadas
2009-2012	0,17	7.503	2.280	2.213
2013-2016	0,21	4.935	2.579	958
2017-2020	0,02	207	187	0
2021-2024	0,00	0	0	0
TOTAL	0,40	12.645	5.046	3.171

Fonte: PMH, setembro 2011

Deve-se considerar ainda a provisão de novas unidades para atendimento ao déficit e ao crescimento demográfico, a cargo da Cohab, CDHU e Governo Federal. A estimativa de provisão de novas unidades para este fim não estão distribuídas por região da cidade e sim agrupadas para o município como um todo, conforme apresentado no Capítulo 7 – Plano de Metas.

Desta provisão, a Cohab está implantando 1.876 unidades habitacionais em imóveis para reforma nos programas de locação social e convênios com governos estadual e federal.

Capítulo 7 – Plano de Metas

7.1. Recursos Necessários

7.1.1. Recursos Econômicos

O diagnóstico da situação habitacional do município, tal como exposto no capítulo 3, agrega as necessidades habitacionais em três grupos – inadequação habitacional, déficit habitacional e apoio à família. Para cada tipo de problema, foram propostos programas habitacionais específicos, tal como exposto no capítulo 5.

O Quadro 2 a seguir apresenta os custos médios de intervenção por família atendida em cada um dos programas habitacionais de Sehab. Além disso foram estimados custos médios por família para a implantação de novos programas (Quadro 3).

Esses levantamentos serviram de base para a elaboração da estimativa de recursos financeiros e econômicos necessários para atender ao total da demanda por habitação em São Paulo até 2024, apresentado mais adiante.

Quadro 2 – Custos médios por família, adotados para os programas habitacionais de Sehab

Programa	Custos médios por família
Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários (dentro e fora de mananciais) – engloba custos de urbanização e regularização fundiária	R\$20.000,00 a R\$27.500,00
Requalificação de Cortiços – reforma da unidade	R\$5.000,00
Parceria Social (aluguel por 60 meses)	R\$15.000,00
Provisão Habitacional – produção de unidade nova (com custo de terreno)	R\$92.500,00

Fonte: Elaboração PMH, 2011

Quadro 3 – Custos médios por família, estimados para os novos programas habitacionais de Sehab

Programa	Custos médios por família
Requalificação da Moradia (assistência técnica para reforma e obtenção de crédito)	R\$2.000,00
Subsídio ao Aluguel	R\$28.800,00

Fonte: Elaboração PMH, 2011

As necessidades habitacionais apuradas no diagnóstico e apresentadas no Capítulo 6 se referem às demandas atualmente atendidas por programas habitacionais de Sehab,

que equivalem à população com rendimentos médios mensais de até 6 salários mínimos, conforme definição de HIS no Plano Diretor Estratégico do Município.

Os recursos financeiros são os recursos totais necessários à produção dos serviços, e podem vir de outras esferas que não a pública. No caso de cortiços, os recursos para a reforma dos imóveis provêm dos proprietários. No caso de provisão habitacional para famílias acima de 3 salários mínimos, adota-se neste Plano que a produção das novas unidades para combate ao déficit e crescimento demográfico (demanda fora dos assentamentos precários) é feita com recursos privados, e com subsídios ao financiamento, a exemplo do Programa Minha Casa Minha Vida. Os subsídios são estimados no valor de R\$16.000,00 por famílias com renda até 6 salários mínimos.

Assim, consideram-se recursos econômicos aqueles com aporte e subsídio direto do Poder Público, e que podem vir das três esferas de governo.

A tabela a seguir apresenta os recursos econômicos necessários aos programas habitacionais a cargo de Sehab, e complementa nas duas últimas linhas, apenas para fornecer um parâmetro das necessidades globais de habitação da população da cidade, os valores de demanda e recursos financeiros necessários à provisão de famílias com renda familiar superior a 6 s.m.⁶⁷.

⁶⁷ Apenas para efeito de estimativa geral, adotou-se o custo médio da unidade para famílias com renda de 6 a 10 s.m. como sendo de R\$100.000,00 e para famílias com renda acima de 10 s.m. como sendo de R\$450.000,00, segundo dados de volumes de venda (valores) fornecidos pelo SECOVI em setembro de 2011.

Tabela 63 – Recursos financeiros e econômicos necessários por programa habitacional – 2009 a 2024

programa	recursos necessários R\$ (bilhões)		nº de famílias - demanda por programa	
	financeiros	econômicos	adequação	provisão
urbanização e regularização de assentamentos precários	16,14	16,14	644.222	108.256
mananciais	3,53	3,53	172.068	21.681
requalificação de cortiços	0,19	0,15	11.086	1.663
parceria social	0,20	0,20	13.000	0
provisão habitacional - 0 a 3 s.m.	28,40	28,40	0	307.000
provisão habitacional - 3 a 6 s.m.	24,70	4,27	0	267.000
requalificação de cortiços (fora da área central) (1)	1,31	0,96	69.303	10.395
requalificação da moradia (1)	0,32	0,32	161.491	0
subsídio ao aluguel (1)	4,69	4,69	162.765	0
TOTAL	79,47	58,67	1.233.935	715.995
provisão habitacional - 6 a 10 s.m.	13,78	0,00	0	149.000
provisão habitacional - acima de 10 s.m.	64,35	0,00	0	143.000
TOTAL COM PROVISÃO > 6 s.m.	157,60	58,67	1.233.935	1.007.995

Observação: (1) programas habitacionais a implantar

As necessidades de provisão englobam 94.000 unidades relativas à coabitação familiar em 2009 e o crescimento demográfico até 2024. As necessidades de provisão para atender a famílias deslocadas por risco ou obras de urbanização estão agregados nos respectivos programas de combate à inadequação (urbanização, mananciais e cortiços)

Fonte: Elaboração PMH, 2011

O total de R\$ 58,67 bilhões necessários para atendimento da demanda habitacional foco da Sehab até 2024 corresponde a um aporte de recursos públicos anuais da ordem de R\$ 3,6 bilhões anuais. Em função da disponibilidade de recursos financeiros apontada nos capítulos 3 (diagnóstico) e 4 (cenário econômico), a previsão de arrecadação de recursos para investimentos anuais, no melhor cenário econômico, atinge apenas R\$ 1,5 bilhão anuais, contra os R\$ 3,6 bilhões anuais necessários para dar conta do conjunto de necessidades.

Como consequência, a Sehab adotou duas premissas básicas para nortear sua estratégia de ação para o período:

1. priorizar os investimentos no combate à inadequação habitacional, que representa as situações de moradia mais precárias e vulneráveis, seja do ponto de vista

urbanístico ou ambiental, seja do ponto de vista social. Os investimentos municipais devem se concentrar nos programas de urbanização e regularização de assentamentos, mananciais, requalificação de cortiços e parceria social. Devem complementar ainda a provisão fora de assentamentos, como contrapartida aos programas de provisão realizados com recursos estaduais e federais.

2. articular convênios com as esferas estadual e principalmente federal, para repasse de recursos para provisão fora de assentamentos, para as faixas de renda de até 6 s.m..

3. estimular a produção de novas unidades habitacionais pela iniciativa privada, para atendimento às famílias com renda entre 6 e 10 salários mínimos.

Atualmente, os recursos provenientes de fonte federal, estadual e municipal representam respectivamente 61%, 15% e 24% do total aportado e previsto para implementação dos programas habitacionais na cidade de São Paulo, como mostra a tabela abaixo.

Tabela 64 – Fontes de Recursos Previstos conforme Programas Públicos Vigentes na Cidade de São Paulo – Município, Estado e União – 2009 a 2024 (Valores em R\$ bilhões)

fonte de recursos	referência	anual	nº anos	total 2009-2024		
recursos municipais	orçamento	R\$ 600.000.000,00	16	R\$ 9,60		
	operações urbanas	R\$ 1.127.198.349,00	1	R\$ 1,13		
	fundo saneamento	R\$ 300.000.000,00	15	R\$ 4,50		
	retorno FMH	R\$ 10.000.000,00	15	R\$ 0,15	R\$ 15,38	61%
recursos estaduais	convênio cortiços	R\$ 90.000.000,00	16	R\$ 1,44		
	convênio urbanização	R\$ 150.000.000,00	16	R\$ 2,40	R\$ 3,84	15%
recursos federais	PAC, OGU, outros	R\$ 150.000.000,00	16	R\$ 2,40		
	MCMV - 2009-11	R\$ 624.000.000,00	1	R\$ 0,62		
	MCMV novas modalid.	R\$ 223.416.766,18	14	R\$ 3,13	R\$ 6,15	24%
total previsto				R\$ 25,37	R\$ 25,37	100%

Fonte: Sehab, PMH, 2011

Para atender o total da demanda, o Plano propõe inverter a atual proporção de recursos por fonte orçamentária, com incremento de recursos federais, conforme mostra a tabela a seguir.

Tabela 65 – Proposta de destinação de recursos por programas habitacionais por fontes orçamentárias

programa	recursos necessários R\$ (bilhões)		recursos municipais		recursos estaduais		recursos federais		recursos privados	
	financeiros	econômicos	valor	%	valor	%	valor	%	valor	%
urbanização e regularização de assentamentos precários	16,14	16,14	9,68	60%	3,23	20%	3,23	20%	0,00	0%
mananciais	3,53	3,53	2,12	60%	0,71	20%	0,71	20%	0,00	0%
requalificação de cortiços	0,19	0,15	0,00	0%	0,12	77%	0,00	0%	0,04	23%
parceria social	0,20	0,20	0,20	100%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
provisão habitacional - 0 a 3 s.m.	28,40	28,40	1,70	6%	2,56	9%	24,14	85%	0,00	0%
provisão habitacional - 3 a 6 s.m.	24,70	4,27	0,00	0%	0,00	0%	4,27	100%	0,00	0%
requalificação de cortiços (fora da área central) (1)	1,31	0,96	0,00	0%	0,74	77%	0,00	0%	0,22	23%
requalificação da moradia (1)	0,32	0,32	0,16	50%	0,00	0%	0,16	50%	0,00	0%
subsídio ao aluguel (1)	4,69	4,69	2,34	50%	0,00	0%	2,34	50%	0,00	0%
TOTAL	79,47	58,67	16,21	28%	7,35	13%	34,85	59%	0,26	0%

Fonte: Elaboração PMH, 2011

A mudança na proporção de investimentos é fundamental para que a provisão de novas moradias seja viabilizada, bem como novos programas de subsídio ao aluguel e de requalificação da moradia sejam implementados. É meta deste Plano articular esta mudança junto aos demais níveis de governo.

7.1.2. Recursos Fundiários

A necessidade de recursos fundiários para a provisão habitacional é, sem dúvida, o maior entrave e desafio à implementação das metas de atendimento habitacional no município de São Paulo até o ano de 2024.

Comprimida por dois obstáculos físicos à expansão urbana legal da cidade – a Serra da Cantareira ao Norte e as represas mananciais da Billings e Guarapiranga ao Sul – a cidade de São Paulo tem um limite claro à sua expansão urbana. A se confirmar, a partir da divulgação completa dos dados do Censo 2010 a partir de 2012, o que se verifica empiricamente, a cidade precisará adensar-se ainda mais para acomodar os novos domicílios previstos para se formar até 2024.

A tabela a seguir aponta a necessidade de terrenos para a construção das novas unidades necessárias para todas as faixas de renda que disputam o mercado imobiliário na cidade, conforme três hipóteses de adensamento.

Tabela 66 – Quantidade de m² de terreno necessário à provisão habitacional na Cidade de São Paulo até 2024, por faixa de renda e cota parte de terreno (4 hipóteses)

provisão por grupos de renda mensal	recursos fundiários (m ² de terreno)			
	25m ²	35m ²	50m ²	mista 35/100 (1)
urbanização e regularização de assentamentos precários	1.353.202	1.894.483	2.706.404	1.894.483
mananciais	271.007	379.409	542.013	379.409
requalificação de cortiços	41.575	58.205	83.150	58.205
requalificação de cortiços (fora da área central)	301.459	422.042	602.918	422.042
provisão habitacional - 0 a 3 s.m.	7.675.000	10.745.000	15.350.000	10.745.000
provisão habitacional - 3 a 6 s.m.	6.675.000	9.345.000	13.350.000	9.345.000
provisão habitacional - 6 a 10 s.m.	3.725.000	5.215.000	7.450.000	5.215.000
provisão habitacional - acima de 10 s.m.	3.575.000	5.005.000	7.150.000	14.300.000
TOTAL	23.617.243	33.064.140	47.234.485	42.359.140

Obs.: (1) Esta hipótese, mais compatível com os padrões de ocupação e cota parte de terreno por tipologia residencial vigentes no mercado imobiliário de São Paulo, adota cota parte de 35m² para imóveis destinados a famílias com menos de 10s.m. de renda média mensal (provisão de prédios com mais de 4 pavimentos, preferencialmente com elevador), e 100m² para famílias com mais de 10s.m..

Fonte: PMH, 2011

Este adensamento, no entanto, encontra obstáculos no custo da terra, especialmente em alta nos últimos três anos. Os dados das tabelas a seguir mostram o incremento do número de lançamentos imobiliários nos últimos três anos e meio, com diminuição de área privativa das unidades e aumento do preço médio do m².

Tabela 67 – Unidades habitacionais lançadas pelo mercado privado por faixa de preço entre 2008 e julho 2011

Valor do imóvel	2008	2009	2010	jan-jul 2011
Menos de R\$100.000	4.978	2.452	884	0
De R\$100.000 a R\$149.999	6.202	7.847	7.210	1.092
Acima de R\$150.000	23.295	21.285	30.105	15.632
Total	36.483	33.593	40.209	16.724

Fonte: Secovi, 2011

Tabela 68 – Unidades habitacionais lançadas pelo mercado privado por faixa de preço entre 2008 e julho 2011 – área privativa média (m²)

Valor do Imóvel	2008	2009	2010	jan-jul 2011
Menos de R\$100.000	51,5	44,6	42,4	0,0
De R\$100.000 a R\$149.999	58,6	53,9	49,5	41,3
Acima de R\$150.000	134,0	107,0	99,3	85,5

Fonte: Secovi, 2011

Tabela 69 – Unidades habitacionais lançadas pelo mercado privado por faixa de preço entre 2008 e julho 2011 – Valor médio do m² (valores em R\$)

Valor do Imóvel	2008	2009	2010	jan-jul 2011
Menos de R\$100.000	1.636	1.997	2.150	-
De R\$100.000 a R\$149.999	2.112	2.317	2.639	3.266
Acima de R\$150.000	3.291	3.721	4.471	5.804

Fonte: Secovi, 2011

Enquanto a área média privativa destes lançamentos diminuiu, o valor do m² da área vendida aumentou significativamente. Isto atesta o atual vigor do mercado imobiliário da cidade, reflexo do aumento de crédito imobiliário público e privado instaurado para combate à crise financeira internacional. Este aumento de preços, no entanto, inviabilizará a aquisição de imóveis para produção de HIS, caso a questão fundiária não seja enfrentada com medidas estruturais.

De todo o exposto, reforça-se a necessidade de enfrentar três pontos da questão, conforme exposto no Capítulo 3 – item 3.2.4, sobre Recursos Fundiários e Capítulo 5 a respeito da formulação do Programa de Provisão de Imóveis:

1. implantar observatório imobiliário na cidade, para monitoramento do mercado imobiliário destinado à baixa renda e prospecção das melhores oportunidades para aquisição, seja de terrenos vagos ou subutilizados, seja imóveis para reforma e uso por HIS.
2. aplicar os mecanismos de parcelamento, edificação e utilização compulsórias, articulados ao IPTU progressivo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública
3. contribuir para a revisão da legislação vigente quando da revisão do Plano Diretor da Cidade, seja para gravar novas áreas como de especial interesse social, seja para mudar os parâmetros de sua ocupação e adensamento.
4. articular ações com os governos estadual e federal para monitorar a implantação dos planos de habitação dos municípios da RMSP, de forma a articular ações conjuntas para implantação de novos empreendimentos habitacionais em áreas urbanas consolidadas.

7.2. Metas 2009-2024

7.2.1. Metas de Produção

Os programas de combate à inadequação e apoio à família (subsídio ao aluguel) concentram os investimentos municipais. O cumprimento de metas – tantos dos programas existentes quanto dos novos programas a implementar – são compatíveis com o ritmo atual de produção de atendimento por Sehab.

Já os programas de provisão, cujas metas são bastante altas para o período, exigirão esforços significativos das três esferas de governo para equacionar três grandes gargalos:

1. O primeiro se refere à capacidade institucional do poder público para articular e promover a produção de novas unidades em uma cidade com fortes restrições para obtenção de terrenos. Como pode ser visto na tabela a seguir, as metas previstas para equacionar o crescimento de novos domicílios supera bastante o ritmo atual de produção pública da moradia.
2. O segundo se refere à implantação do programa de aquisição de terrenos e imóveis, que exigirá articulação institucional e revisão de legislação urbanística vigente para garantir a destinação de terrenos bem localizados para a produção de HIS.
3. O terceiro se refere à obtenção de recursos financeiros.

A tabela a seguir resume as metas previstas por programa, adotando-se a hipótese de obtenção de recursos financeiros das demais esferas de governo e de obtenção de imóveis e terrenos para provisão, conforme exposto no item anterior (recursos necessários).

Tabela 70 – Plano Municipal de Habitação – Plano de Metas quantitativas por programa por quadriênio – 2009 a 2024 (Valores em R\$ bilhões)

tipo de necessidade	provisão por grupos de renda mensal	1º quadriênio				2º quadriênio				3º quadriênio				4º quadriênio				TOTAL					
		valor	famílias	relocações previstas	relocações programadas	valor	famílias	relocações previstas	relocações programadas	valor	famílias	relocações previstas	relocações programadas	valor	famílias	relocações previstas	relocações programadas	recursos financeiros	recursos econômicos	famílias adequação	uhs provisão	relocações programadas	
com bate à inadequação	urbanização e regularização de assentamentos precários	2,86	121.381	23.835	14.334	4,34	163.801	34.297	3.593	4,69	179.799	27.021	108	4,25	179.242	23.102	0	16,14	16,14	644.222	108.256	18.035	
	mananciais	1,09	59.115	4.143	2.206	1,11	54.184	9.762	3.166	0,53	18.762	4.157	2.065	0,81	40.007	3.618	0	3,53	3,53	172.068	21.681	7.437	
	requalificação de cortiços	0,15	8.939	1.341	0	0,03	2.006	301	0	0,002	141,00	21,00	0,00	0,00	0	0	0	0,19	0,15	11.086	1.663	0	
	requalificação de cortiços (fora da área central) (1)	0,00	0	0	0	0,00	20.097	3.015	0	0,00	28.136	4.220	0	0,00	32.156	4.823	0	1,52	1,12	80.389	12.058	0	
	requalificação da moradia (1)	0,00	0	0	0	0,00	40.373	0	0	0,00	56.522	0	0	0,00	64.596	0	0	0,32	0,32	161.491	0	0	
apoio	subsídio ao aluguel (1)	0,00	0	0	0	0,00	40.691	0	0	0,00	56.968	0	0	0,00	65.106	0	0	4,69	4,69	162.765	0	0	
provisão habitacional	provisão habitacional - 0 a 3 s.m.	A (2)	0,26	14.049	0	7.565	0,73	14.049	14.049	1,94	21.000	0	0	2,59	28.000	0	0						
		B (3)	0,78	8.400	0	8.400	1,55	16.800	0	0	25.200	0	0		33.600	0	0						
		C (4)	0,00	0	0	0	4,63	50.000	0	0	50.000	0	0		52.400	0	0	28,40	28,40	0	307.000	30.014	
	provisão habitacional - 3 a 6 s.m.	A (2)	0,13	8.400	0	8.400	0,27	16.800	0	0	0,40	25.200	0,00	0	0,54	33.600	0	0					
		B (3)	0,00	0	0	0	0,80	50.000	0	0	0,96	60.000	0,00	0	1,17	73.000	0	0	24,70	4,27	0	267.000	8.400
	TOTAL		5,33	207.584	29.319	24.105	13,51	338.100	47.375	20.808	8,62	367.327	35.420	2.173	9,35	409.107	31.543	0	79,68	58,82	1.245.021	717.658	63.886

Fonte: PMH, 2011

Observações:

- (1) Programas novos, a implantar a partir do 2º quadriênio.
- (2) Provisão habitacional programada (obras em andamento e contratos assinados) pela Cohab e previsão crescente no 3º e 4º quadriênios.
- (3) Provisão CDHU e Caixa fora de convênios com PMSP, com estimativa baseada em dados de produção 2000-2008, conforme exposto no Capítulo 3.
- (4) Provisão PMSP, CDHU e Caixa necessárias para completar a meta, vinculada à superação de capacidade de gestão, aquisição de terrenos/imóveis e obtenção de recursos federais

7.2.2. Metas de gestão

Para que os programas cumpram seus objetivos, expressos nos princípios e diretrizes apresentados no Capítulo 1 deste Plano, será necessário realizar modificações no arranjo institucional interno da Sehab de modo a garantir a maior eficiência das ações e eficácia na aplicação dos recursos financeiros e humanos. A gestão é ponto fundamental desta política, assim expressa em dois dos seus cinco princípios fundamentais – a gestão democrática e a gestão eficiente. Para tanto, foram traçadas metas de gestão, para garantir que o processo de planejamento das intervenções seja realizado sobre informações de demanda constantemente atualizadas, que os projetos e obras cumpram procedimentos normatizados e a custos compatíveis com o objetivo de universalizar o atendimento. As metas de gestão, agrupadas por temas, são apresentadas a seguir.

7.2.2.1. Monitoramento do Plano

- a. Prestação anual de contas do PMH no Conselho Municipal de Habitação (CMH)
- b. Articulação anual das metas do PMH com a elaboração dos Orçamentos Programa
- c. Prestação bianual de contas do PMH no encerramento da gestão do CMH
- d. Prestação quadrienal de contas do PMH ao final de cada quadriênio, correspondente ao final da gestão municipal, com subsídio à revisão do PMH para o quadriênio seguinte, elaboração do PPA e da Agenda de Governo (em conformidade com a Emenda 30 da Lei Orgânica do Município)
- e. Articulação sistemática com a revisão dos planos estadual, nacional de habitação e municipal de saneamento

7.2.2.2. Gestão institucional

- a. Elaboração e implementação de projeto de reforma institucional para adequar estrutura técnica e organizacional de Sehab, eliminando sobreposições e reforçando setores estratégicos para viabilização dos novos programas propostos no PMH e reestruturação dos já existentes

- b. Estruturação de equipes técnicas responsáveis por observatório imobiliário, prospecção de imóveis e aquisição, conforme meta de programa de banco de imóveis para provisão, explicitados nas metas de produção (7.2.2)
- c. Compatibilizar a revisão regional administrativa de Sehab com a de SMDU (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), de modo a articular as políticas habitacionais às demais políticas setoriais
- d. Revisão do conjunto de normativas do FMH, para adequar os programas existentes às diretrizes do PMH
- e. Implementação de novas normativas do FMH quando da implantação de novos programas habitacionais
- f. Aprimoramento da articulação entre Sehab e Cohab
- g. Articulação entre programas habitacionais e demais intervenções públicas dos governos municipal, estadual e federal, conforme diretrizes de intervenção em perímetros de ação integrada

7.2.2.3. Gestão dos recursos técnicos

- a. Implementação de conjunto de aprimoramentos/normativas de projetos, para garantir qualidade arquitetônica e urbanística às intervenções habitacionais e coesão ambiental, social e urbanística aos perímetros de ação integrada
- b. Implementação de conjunto de normativas de obras para aprimorar controle de custos e qualidade das intervenções habitacionais
- c. Desenvolver projetos para captação de recursos e “banco” de imóveis como forma de contrapartida de recursos externos.

7.2.2.4. Gestão dos recursos financeiros

- a. Aprimorar o controle de custos de produção de todos os programas habitacionais
- b. Articulação com poder público estadual e federal para revisão e alinhamento da política de subsídios nos programas habitacionais do município

- c. Implementação de conjunto de normativas de acesso a cada um dos programas existentes e propostos (comercialização, aplicação de subsídios, amortecimento de dívidas, etc).
- d. Implantar cadastro unificado da demanda nos três níveis de governo
- e. Controlar o retorno dos investimentos através do monitoramento do pagamento das prestações, de modo a combater a inadimplência

7.2.2.5. Gestão dos recursos humanos

- a. Promover a formação continuada dos funcionários

7.2.2.6. Sistema de informações

- a. Atualização sistemática do sistema de informações Habisp
- b. Aprimoramento do sistema de informações e do sistema de priorização de intervenções
- c. Implantação do sistema de monitoramento de projetos e obras
- d. Implantação do sistema de monitoramento de comercialização
- e. Implantação do sistema de monitoramento para todos os programas habitacionais
- f. Implantação do sistema de monitoramento das metas do Plano em conformidade com o monitoramento das metas do PPA e de gestão municipal
- g. Implantação do sistema de monitoramento da execução orçamentária

7.2.2.7. Revisão da legislação

- a. Apoio técnico para a regulamentação dos instrumentos jurídicos do Estatuto da Cidade que promovem o acesso à terra urbanizada para produção de HIS
- b. Apoio técnico para a revisão das Zeis quando da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo
- c. Proposta de revisão da Lei Moura (programa de requalificação de cortiços)

- d. Revisão da legislação de HIS de modo a acelerar a aprovação de empreendimentos e sua implantação

Índice de Figuras

Figura 1 – Intervenções isoladas (figura à esquerda) passam a ser articuladas em Perímetros de Ação Integrada (figura à direita)

Figura 2 – Regiões administrativas da Sehab e Subprefeituras do município de São Paulo

Figura 3 – Regiões administrativas da Sehab e sub-bacias hidrográficas do município de São Paulo - OK

Figura 4 – Assentamentos Precários e/ou Informais no Município de São Paulo

Figura 5 – Sub-bacias hidrográficas por prioridade de intervenção

Figura 6 – Organograma de Sehab

Figura 7 – Perímetros de Ação Integrada por Quadriênio – 2009 a 2024

Figura 8 – Domicílios em Assentamentos Precários por Sub-bacia Hidrográfica – Mananciais

Figura 9 – Perímetros de Ação Integrada Mananciais por Quadriênio – 2009 a 2024

Figura 10 – Domicílios em Assentamentos Precários por Sub-bacia Hidrográfica – Sul

Figura 11 – Perímetros de Ação Integrada Sul por Quadriênio – 2009 a 2024

Figura 12 – Domicílios em Assentamentos Precários por Sub-bacia Hidrográfica – Sudeste

Figura 13 – Perímetros de Ação Integrada Sudeste por Quadriênio – 2009 a 2024

Figura 14 – Domicílios em Assentamentos Precários por Sub-bacia Hidrográfica – Leste

Figura 15 – Perímetros de Ação Integrada Leste por Quadriênio – 2009 a 2024

Figura 16 – Domicílios em Assentamentos Precários por Sub-bacia Hidrográfica – Norte

Figura 17 – Perímetros de Ação Integrada Norte por Quadriênio – 2009 a 2024

Figura 18 – Domicílios em Assentamentos Precários por Sub-bacia Hidrográfica – Centro

Figura 19 – Perímetros de Ação Integrada Centro por Quadriênio – 2009 a 2024

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Domicílios por tipo de assentamento precário e por região administrativa de Sehab em 2009

Tabela 2 – Domicílios por tipo de assentamento precário e por região administrativa de SEHAB em 2009

Tabela 3 – Déficit por substituição da moradia existente em assentamentos precários por região, na cidade de São Paulo, em 2009

Tabela 4 – Investimento habitacional por fonte de recursos – 2005 -2010

Tabela 5 – Participação do orçamento da SEHAB no orçamento total da PMSP – 1994 – 2010

Tabela 6 – Aplicação das diversas fontes de recursos nos programas habitacionais da SEHAB

Tabela 7 – Previsão de Arrecadação de Recursos Financeiros para o período 2009 a 2024

Tabela 8 – Imóveis em estudo para a produção de HIS em São Paulo – 2009-2012

Tabela 9 – ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social no município de São Paulo – quantidade e superfície

Tabela 10 – Sehab – Produção de unidades habitacionais por tipos de produção entre 1970 e 2008

Tabela 11 – Governo do Estado. CDHU – Unidades contratadas no Município de São Paulo por programa estadual, de 2000 a 2008

Tabela 12 – União. Unidades contratadas no Município de São Paulo por fonte de recurso de 2000 a 2008

Tabela 13 – Unidades produzidas pelo município e contratadas pelo Estado e União entre 2000 e 2008 até 5 salários mínimos

Tabela 14 – Sehab. Unidades produzidas nos programas de combate à inadequação

Tabela 15 – Sehab. Famílias atendidas com ações de urbanização e requalificação nos programas de combate à inadequação

Tabela 16 – Sehab. Imóveis regularizados nos programas de combate à inadequação

Tabela 17 – Governo do Estado. CDHU – Unidades contratadas e atendimentos por programa estadual de combate à inadequação, de 2000 a 2008

Tabela 18 – Unidades produzidas e atendimentos no Município de São Paulo para o combate à inadequação, por fonte de recurso, entre 2000 e 2008

Tabela 19 - Hipóteses Macroeconômicas do PPA e do PlanHab - Taxas Estimadas de Crescimento do PIB (taxa média anual em %)

Tabela 20 - Produto Interno Bruto, Taxas de Crescimento do PIB e participações no Total Nacional - Brasil, Estado de São Paulo e Município de São Paulo - 2003 a 2007 (em R\$ de 2008)

Tabela 21 - Hipóteses Macroeconômicas 2010 a 2024

Tabela 22 - Hipóteses Macroeconômicas 2010 a 2024: PIB per capita e crescimento populacional: Brasil e Município de São Paulo

Tabela 23 - Carga Tributária Total, Federal, Estadual e Municipal - 1995 a 2007

Tabela 24 - Hipóteses de Crescimento das Receitas Governamentais 2010 a 2024, Brasil e Município de São Paulo

Tabela 25 – Projeção populacional do município de São Paulo – 2005 a 2020 – valores absolutos e taxas médias quinquenais de crescimento

Tabela 26 – População total, população adulta (mais de 25 anos), número de domicílios totais e ocupados: valores absolutos e taxas de crescimento – Município de São Paulo – 2000 a 2020

Tabela 27 – Projeção do número total de domicílios ocupados e do número médio de pessoas por domicílio no município de São Paulo – 2005 a 2024

Tabela 28 – Famílias residentes em domicílios particulares por classes de rendimento nominal mensal familiar – Brasil, Estado de São Paulo e Município de São Paulo – 2000 (em salários mínimos)

Tabela 29 – Distribuição percentual do número de domicílios segundo classe de renda média mensal em salários mínimos – Região Metropolitana de São Paulo, 1995 a 2008

Tabela 30 – Participação na renda total dos domicílios segundo a classe de renda média mensal em salários mínimos – Região Metropolitana de São Paulo, 2005 a 2008

Tabela 31 – Valores nominais e reais do salário mínimo de referência da PNAD – Setembro de 1995 a Setembro 2008

Tabela 32 – Grupos de atendimentos, características e valores de corte – Região Metropolitana de São Paulo, faixas de salário mínimo

Tabela 33 – Número de domicílios e renda média mensal segundo estratos de renda (referentes ao salário mínimo de 2000), Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo: 2000

Tabela 34 - Distribuição percentual dos domicílios e da renda média mensal domiciliar segundo estratos de renda (referentes ao salário mínimo de 2000), Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo: 2000

Tabela 35 - Renda média domiciliar segundo salário mínimo ano 2000 - Diferenças relativas entre o Município de São Paulo e a Região Metropolitana de São Paulo

Tabela 36 - Distribuição do rendimento mensal e valor do rendimento médio mensal real dos domicílios particulares permanentes, com rendimento por faixas de salários mínimos (SM) - Região Metropolitana de São Paulo – 2006, 2007 e 2008

Tabela 37 - Percentuais de domicílios segundo valores de corte para Grupos de Atendimento da Política Habitacional - Região Metropolitana de São Paulo – 2006 e 2008

Tabela 38 - Percentuais de domicílios segundo valores de corte para Grupos de Atendimento da Política Habitacional - Município de São Paulo, 2008

Tabela 39 - Projeção da População Residente em 1o de julho - Município de São Paulo

Tabela 40 - Estimativas de percentual de domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. Hipótese de Economia Estagnada ⁽¹⁾ - Município de São Paulo, 2008 a 2024

Tabela 41 - Estimativas de percentual de domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. Hipótese de Crescimento Econômico ⁽¹⁾ - Município de São Paulo, 2008 a 2024

Tabela 42 - Estimativas da Demanda Habitacional - Novos Domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. Hipótese de Estagnação Econômica⁽¹⁾ Município de São Paulo, 2008 a 2024

Tabela 43 - Estimativas da Demanda Habitacional - Novos Domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. Hipótese de Crescimento Econômico⁽¹⁾ Município de São Paulo, 2008 a 2024

Tabela 44 - Estimativas da Demanda Habitacional Acumulada entre 2009 e 2024 - Novos Domicílios do Município de São Paulo segundo faixas de salários mínimos usadas como critérios das políticas habitacionais. - Hipótese de Estagnação e de Crescimento Econômico - Município de São Paulo, 2008 a 2024

Tabela 45 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Mananciais em 2011

Tabela 46 – Plano de Ação Mananciais – Previsão de Intervenção nos Perímetros de Ação Integrada entre 2009 e 2024

Tabela 47 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação Mananciais - 2009 e 2024

Tabela 48 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Sul em 2011

Tabela 49 – Plano de Ação Sul – Previsão de Intervenção nos Perímetros de Ação Integrada entre 2009 e 2024

Tabela 50 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação Sul - 2009 e 2024

Tabela 51 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Sudeste em 2011

Tabela 52 – Plano de Ação Sudeste – Previsão de Intervenção nos Perímetros de Ação Integrada entre 2009 e 2024

Tabela 53 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação Sudeste - 2009 e 2024

Tabela 54 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Leste em 2011

Tabela 55 – Plano de Ação Leste – Previsão de Intervenção nos Perímetros de Ação Integrada entre 2009 e 2024

Tabela 56 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação Leste - 2009 e 2024

Tabela 57 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Norte em 2011

Tabela 58 – Plano de Ação Norte – Previsão de Intervenção nos Perímetros de Ação Integrada entre 2009 e 2024

Tabela 59 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação Norte - 2009 e 2024

Tabela 60 – Número de domicílios por tipo de assentamento precário na Região Centro em 2011

Tabela 61 – Plano de Ação Centro – Previsão de Intervenção nos Perímetros de Ação Integrada entre 2009 e 2024

Tabela 62 – Resumo da Previsão de Atendimento à Inadequação Centro - 2009 e 2024

Tabela 63 – Recursos financeiros e econômicos necessários por programa habitacional – 2009 a 2024

Tabela 64 – Fontes de Recursos Previstos conforme Programas Públicos Vigentes na Cidade de São Paulo – Município, Estado e União – 2009 a 2024

Tabela 65 – Proposta de destinação de recursos por programas habitacionais por fontes orçamentárias

Tabela 66 – Quantidade de m² de terreno necessário à provisão habitacional na Cidade de São Paulo até 2024, por faixa de renda e cota parte de terreno (4 hipóteses)

Tabela 67 – Unidades habitacionais lançadas pelo mercado privado por faixa de preço entre 2008 e julho 2011

Tabela 68 – Unidades habitacionais lançadas pelo mercado privado por faixa de preço entre 2008 e julho 2011 – área privativa média (m²)

Tabela 69 – Unidades habitacionais lançadas pelo mercado privado por faixa de preço entre 2008 e julho 2011 – Valor médio do m²

Tabela 70 – Plano Municipal de Habitação – Plano de Metas quantitativas por programa por quadriênio – 2009 a 2024

Índice de Quadros

Quadro 1 – Classificação dos assentamentos por tipo de inadequação fundiária e urbanística

Quadro 2 – Custos médios por família, adotados para os programas habitacionais de Sehab

Quadro 3 – Custos médios por família, estimados para os novos programas habitacionais de Sehab

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - Participação do PIB do Município de São Paulo e do Estado de São Paulo no PIB Nacional – 2003 a 2007

Gráfico 2 - Variações do PIB Trimestral 2002 a 2009 (Base Média de 2002 = 100,0) - Brasil e Estado de São Paulo – 2002 a 2009

Gráfico 3 – Números Índices dos Gastos com Habitação da União, Estados e Municípios do PlanHab (2008 = 100,0) – 2008 a 2023

Gráfico 4 - Números Índices dos Gastos com Habitação da União, Estados e Municípios (2008 = 100,0) – 2008 a 2023

Gráfico 5 – Taxas de crescimento da população total, população adulta (mais de 25 anos), número de domicílios totais e ocupados – Município de São Paulo – quinquênios 2000-2005, 2005-2010, 2010-2015 e 2015-2020

Gráfico 6 – População adulta (mais de 25 anos) em relação à população total (%) – Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo – 2000 a 2010

Gráfico 7 – Índice de GINI da renda domiciliar – Brasil, Sudeste e Região Metropolitana de São Paulo - 1998 a 2010

Gráfico 8 – Estimativa do índice de GINI para Região Metropolitana de São Paulo – 1995 a 2008

Gráfico 9 – Rendimento médio real familiar e domiciliar – Região Metropolitana de São Paulo – 1995 a 2009

Gráfico 10 – Distribuição da renda familiar do trabalho principal segundo decis – Região Metropolitana de São Paulo: 1995 a 2009

Gráfico 11 – Índice de Gini do rendimento do trabalho principal – Região Metropolitana de São Paulo – 1995 a 2009

Gráfico 12 - Perfil distributivo da renda segundo domicílios - Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo: 2000

Gráfico 13 - Perfil distributivo da renda segundo domicílios - Região Metropolitana de São Paulo e Município de São Paulo: 2008

Gráfico 14 - Projeções sobre a Renda Média Mensal Real com Hipótese de Crescimento - Região Metropolitana de São Paulo

Gráfico 15 - Projeções sobre a participação dos Grupos de Atendimento na Renda Total Critérios de atendimento PlanHab de dezembro de 2007 - Região Metropolitana de São Paulo 2001 a 2024

Créditos

GILBERTO KASSAB
Prefeito

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Ricardo Pereira Leite
Secretário

Elton Santa Fé Zacarias
Secretário Municipal de Infraestrutura Urbana e de Habitação (2009-2010)

Elisabete França
Secretária Adjunta

José Frederico Meier Neto
Chefe de Gabinete

COORDENAÇÃO GERAL DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Tereza Beatriz Ribeiro Herling
Plano Municipal de Habitação

SUPERINTENDÊNCIA DE HABITAÇÃO POPULAR

Elisabete França
Superintendente

DIRETORES

Alonso López
Divisão Técnica Regional Centro

Carlos Alberto Pellarim
Divisão Técnica Regional Sul

Felinto Carlos Fonseca da Cunha
Divisão Técnica Regional Leste

Helen Mara Monpean
Divisão Técnica Financeira

Luiz Henrique Girardi
Divisão Técnica Regional Sudeste

Luiz Henrique Tibiriçá Ramos
Divisão Técnica de Obras e Projetos

Maria Cecília Sampaio Freire Nammur
Divisão Técnica Regional Norte

Nancy Cavallete da Silva
Divisão Técnica de Trabalho Social

Nelci Alves da Silva Valério
Divisão Técnica de Contratos

COORDENADORES DE PROGRAMAS E PROJETOS

Ademir Moreno Escribano
Eliene Corrêa Rodrigues Coelho
Habisp – Sistema de Inf. pa ra Habitação

Darcy Gebara Ramos Francisco
Programa de Regularização Fundiária de Favelas

Fabienne Hoelzel
Projetos Urbanísticos

Keila Prado Costa
Comunicação Institucional (Publicações)

Luiz Fernando Arias Fachini
Projeto de Urbanização de Nova Jaguaré

Marcel Sanches da Costa
Plano Municipal de Saneamento

Márcia Maria Fartos Terlizzi
Programa de Regularização Fundiária 3R

Maria Teresa Diniz
Projeto de Urbanização de Paraisópolis

Rita de Cássia Corrêa Madureira
Coordenação Social do Programa Mananciais do Alto Tietê

Ricardo Corrêa Sampaio
Programa Mananciais do Alto Tietê

Vanessa Padiá de Souza
Projeto de Urbanização de Heliópolis

Violêta Saldanha Kubrusly
Secretaria Executiva do CMH

DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO (RESOLO)

Ana Lucia Callari Sartoretto
Diretora de Departamento Técnico

Luiza Harumi A. Martins
Assessora Técnica

Maria Helena M. H. Cintra
Assessora Técnica

Hatsumi Miura
Diretora de Div. Adm/RH e Financ.

Claudia Emilia David Hernandez
Diretora de Divisão Técnica Urbanístico

George Artur Falsetti
Diretor de Divisão Técnica de Projetos e Obras

João Justiniano dos Santos
Diretor de Divisão Técnica de Informações

Rute Alves de Andrade e Clemente
Diretora de Divisão Técnica Social

Maria Eulina Martins Ulhôa Cintra
Assessora Técnica

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO (COHAB)

Ricardo Pereira Leite
Diretor Presidente

Jose Ricardo Franco Montoro
Vice Presidente

Élcita Ravelli
Diretora Administrativa

Angela Luppi Barbon
Diretora Comercial e Social

Eduardo Meda Solai
Diretor Financeiro

Hisae Gunji
Diretor Técnico

Marcelo Rodrigues da Silva
Diretor de Patrimônio

Aloisio Cesar de Resende
Diretor de Participação

ASSESSORIAS

Sérgio Duran
Assessoria de Imprensa

Vera Lúcia Silveira Rosa de Barros
Assessora Jurídica – GAT/SE/CMH