

Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande
Estado de São Paulo

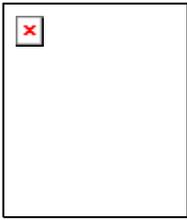
ANEXO I - LEI N° 1.547, DE 14 DE ABRIL DE 2011.

Termo de Responsabilidade

Nós, (nome dos membros da família), (qualificação de todos)....., residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua (endereço completo), declaramos, sob as penas da lei, que não possuímos outro imóvel, urbano ou rural, no território brasileiro e que, nunca fomos beneficiados por nenhum outro Programa de Regularização Fundiária. Declaramos ainda, que as informações aqui prestadas são a expressão da verdade e estamos cientes que, em caso de declaração falsa, importará em devolução, ao Fundo Municipal de Habitação da Estância Balneária de Praia Grande, dos valores gastos na regularização ou transferência do imóvel, e que estamos sujeitos as sanções penais cabíveis.

Praia Grande, dede 200....

Assinaturas



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

ANEXO II - LEI N° 1.547, DE 14 DE ABRIL DE 2011.

TERMO DE COMPROMISSO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

(Loteamento _____ - Estância Balneária de Praia Grande)

Pelo presente Termo de Regularização Fundiária, o morador _____, RG/CPF n° _____, lote ____, Quadra _____, Loteamento _____, abaixo firmado, neste ato concede ao morador _____, RG/CPF n° _____, lote ____,quadra _____, a metragem correspondente à parte que a edificação da casa deste avança sobre o terreno daquele. Tal ajuste de limites faz-se necessário para possibilitar a regularização do loteamento junto à Prefeitura Municipal e ao Registro de Imóveis. Após a regularização, o título de posse ou propriedade a ser expedido conterà a medida do lote que ficou estipulada de comum acordo entre as partes, nos termos do Projeto de Urbanização Especial, de conhecimento de ambos. O presente ajuste de limites de terreno é sem ônus para as partes, e possui caráter irrevogável e irreversível, não mais ensejando a tomada de medidas judiciais ou administrativas para reaver a metragem de lote ora concedida ao(s) vizinho(s).

Praia Grande, __ de _____ de 20__.

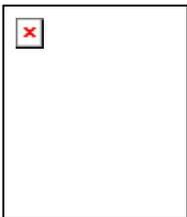
CONCEDENTE

RECEBEDOR

ANEXO III - LEI N° 1.547, DE 14 DE ABRIL DE 2011.

TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA DESOCUPAÇÃO DE ÁREA DE RISCO E AUTORIZAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE LOTE NO LOTEAMENTO

_____)



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

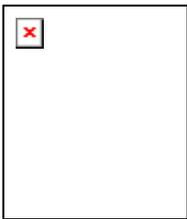
Pelo presente, o(a) Sr(a) _____, portador da Cédula de Identidade nº _____, CPF/MF nº _____, casado(a) com _____, ocupante da área de risco localizada no Loteamento _____, se **COMPROMETE** a desocupá-la no do prazo de 15 dias, a contar da data da assinatura do presente, transferindo-se para o lote nº __, da Rua _____, quadra __, no loteamento _____.

Ao desocupar a área de risco, não poderá o ocupante aliená-la ou cedê-la a qualquer título, sob pena de perder a autorização para ocupar o novo lote acima descrito. E, uma vez ocupado o novo lote, também não poderá o morador transferi-lo ou cede-lo a terceiros, sob pena de desocupação compulsória.

Estância Balneária de Praia Grande, de de 200

Ocupante da Área Sr.(a) _____

Testemunhas:



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

ANEXO IV - LEI Nº 1.547, DE 14 DE ABRIL DE 2011. PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE

1. INTRODUÇÃO

Este diagnóstico foi realizado em 2008 através do levantamento de dados documentados por órgãos Estaduais, como o do *Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme da Região Metropolitana da Baixada Santista - PRIMAHD/2005*, da *EMPLASA*, estudos para Revisão do Plano Diretor de Praia Grande, elaborado pela empresa *HIDROCONSULT*, levantamentos efetuados junto aos técnicos da Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, pesquisa amostral realizada *in loco* pela equipe da ETEP e em demais documentos acadêmicos, conforme nota específica.

Dividido em três capítulos, além da introdução, glossário e bibliografia, o presente documento visa apresentar o cenário atual do município da Estância Balneária de Praia Grande, no contexto urbano e habitacional, assim como, buscar alternativas para sanar os problemas de moradia, seja em relação do déficit habitacional propriamente dito ou à inadequação das residências.

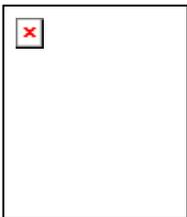
2. DIAGNÓSTICO FÍSICO-TERRITORIAL E SOCIOECONÔMICO

2.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA - RMBS

A Região Metropolitana da Baixada Santista é formada por nove municípios, sendo eles: Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente. Sua criação data de 1996, pela Lei complementar Estadual 815, e sua área total compreende 2.373 km², cerca de 1% da área do Estado, conforme dados da Fundação SEADE, que está distribuída em estreita faixa de planície litorânea, delimitada pela escarpa da Serra do Mar e pelo Oceano Atlântico.



Fonte: Instituto Geográfico e Cartográfico



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

A RMBS foi criada com o objetivo de se desenvolver um planejamento regional integrado, com “*cooperação dos diferentes níveis de governo, a utilização racional dos recursos e do território, a redução das desigualdades regionais e sociais, e a execução das funções públicas de interesse comum*”¹

ASPECTOS FÍSICOS

Possui cerca de “162,5 km de extensão de linha de costa em suas 83 praias. A altitude média das áreas mais planas em relação ao oceano varia entre 5 e 10 metros. Ao norte de todo território da RMBS localiza-se a escarpa da Serra do Mar, totalmente coberta por mata atlântica, com grande diversidade biológica e ecossistemas”².

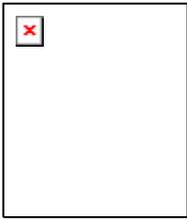
Em relação à hidrografia, a região é servida por inúmeros rios e córregos, além de áreas de manguezais e alagados, compreendendo uma área total de drenagem de 2.789 km², conforme dados do PRIMAC (Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos da RMBS/2002). Alguns dos principais rios existentes na região são: Itapanhaú, Itatinga, Preto, Branco, Cubatão e Quilombo. Todos os municípios integram a Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos 7 – UGRHI Baixada Santista.

A área de manguezais da bacia hidrográfica da Baixada Santista tem cerca de 120 km², o que corresponde a 52% do total do Estado de São Paulo, com 231km². As áreas de manguezais distribuídas por municípios desta região são em porcentual: Bertioga (15%), Cubatão (19%), Guarujá (12%), Itanhaém (3%), Mongaguá (0%), Peruíbe (5%), Praia Grande (7%), Santos (26%) e São Vicente (13%)³.

Em relação ao Meio Ambiente, merece atenção a degradação ambiental, que apesar de inúmeras legislações de preservação e ampliação dos sistemas de saneamento, é ocasionada pela emissão de poluentes no ar (mais freqüente em Cubatão, com suas inúmeras indústrias e refinarias) e no solo, com ocupação irregular de mangues, áreas de preservação permanente e encostas, esgotos lançados *in natura* em corpos d’água, dentre outros. Soma-se a esses fatores a sazonalidade da população, que tem seu crescimento acentuado em determinados períodos do ano, devido a grande vertente turística da região.

O mapa a seguir apresenta as Unidades de Conservação Ambiental da Baixada Santista, com extensa área caracterizada com o Parque Estadual da Serra do Mar:





Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

ACESSIBILIDADE

As principais vias de acessos à RMBS são:

Via Anchieta SP - 150 e Rodovia dos Imigrantes SP - 160: ligação entre a Baixada Santista e a Capital do Estado;

Rodovia Padre Manoel da Nóbrega SP-55 (antiga via Caiçara e Pedro Taques): ligação entre a RMBS e os municípios do Vale do Ribeira;

Rodovia Manoel Hyppólito do Rego: ligação com os municípios do Litoral Norte;

Rodovia Dom Paulo Rolim Loureiro SP-68: ligação com sub-região Leste da Região Metropolitana de São Paulo através do município de Mogi das Cruzes.

Com a duplicação da Rodovia dos Imigrantes e da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, o fluxo de veículos aumentou consideravelmente. Visando a melhoria do trânsito na região e facilitar o acesso, o município de Praia Grande em conjunto com o governo estadual modernizou a Rodovia SP 55 Acesso 291, criando a Via Expressa Sul, propiciando a interligação dos bairros sem a interferência dos veículos que atravessam o município.

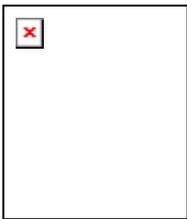
Consta, ainda, a presença da densa malha ferroviária com interligação com demais malhas nacionais e internacionais (países do Mercosul), configurada pelas Concessionárias Ferrovias Brasil (da antiga FEPASA) e MRS Logística (ramal da RFFSA), sendo que encontra-se desativada no município de Praia Grande.

Entretanto, o grande destaque no sistema de transportes é também a principal característica da RMBS: a presença do maior complexo portuário da América do Sul, localizado em Santos, que, com suas atividades, permite o escoamento da produção agrícola e industrial do Estado, tendo grande representatividade econômica e histórica para a região, pois proporcionou o seu desenvolvimento e crescimento. O Porto possui, segundo dados da Fundação SEADE, 7,8 milhões de m², cerca de 13 km de cais, 53 berços de atracação e grande terminal de contêineres.

E, por último, em relação ao transporte aéreo tem-se, ainda, o aeroporto regional de Itanhaém, com pousos e decolagens da aviação executiva do Estado, e a Base Aérea, em Vicente de Carvalho, no Guarujá, que se encontra em processo de transformação e adequação para sediar o Aeroporto Civil Metropolitano. O município de Praia Grande, por sua vez, é objeto de estudo para implantação de aeroporto de caráter internacional, ao longo da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, com ênfase no setor de cargas e complementar ao sistema de passageiros que venha a desafogar o tráfego de Congonhas/Cumbica.

2.1.1. Aspectos econômicos regionais

A RMBS é caracterizada por possuir diversas atividades econômicas, variando conforme o município, tendo, com enfoque nacional, desde o parque industrial de Cubatão e o Complexo Portuário de Santos até as atividades turísticas voltadas para as belezas



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

naturais e a praia propriamente dita, e, com enfoque regional, atividades relativas aos comércios atacadista, varejista e de suporte a exportação. A agropecuária não merece destaque na região devido as suas características topográficas e a baixa qualidade do solo, ressaltando-se, somente, a cultura de banana e palmito de pupunha.

“Em Cubatão, destaca-se o complexo químico-siderúrgico formado pelo pólo petroquímico, desenvolvido ao redor da Refinaria Presidente Bernardes, da Petrobras e da Companhia Siderúrgica Paulista – COSIPA⁴. Nesse município localizam-se também importantes indústrias de fertilizantes e químicas.”⁵

Já em Santos, a importância e o destaque de seu Porto, referência internacional e histórica para a região, resultado da configuração e amadurecimento do processo econômico do país e do Estado, gera o desenvolvimento de diversas atividades paralelas para o seu funcionamento, como no setor de transporte, voltado para cargas e movimentações de média e longa distância. Conforme dados da Federação Nacional dos Estivadores, o Porto de Santos movimentou em julho/08 quase 8 milhões de toneladas de cargas e movimentou US\$ 5,34 bilhões, sendo que, no período de janeiro a julho/08 chegou a cerca de US\$ 51,2 bilhões.

Com o turismo, o setor de serviços também se desenvolveu, pois buscou atender as áreas de alimentação, hospedagem, serviços pessoais e sociais, produzindo hotéis, flats, hipermercados, lojas de conveniências, shopping centers, além de aquecer o setor imobiliário com novos empreendimentos que atendam o chamado “turismo de veraneio”. Neste âmbito, temos que hoje *“a Baixada Santista é a região mais procurada do Estado para o turismo de veraneio, desfrutando da beleza paisagística de suas praias. Nos municípios de Santos e Guarujá, desenvolveram-se atividades voltadas ao turismo de negócios; Bertioga possui empreendimentos imobiliários de grande porte; Praia Grande, com novos investimentos urbanos, também ampliou os serviços turísticos; e Santos possui sete quilômetros de jardim-praia, além de inúmeras atrações e excelentes equipamentos turísticos e de lazer, contando com hotéis, flats, pensões e colônias de férias”*.⁶

A RMBS comporta diversos hospitais públicos e privados, como a Santa Casa de Misericórdia de Santos, hospital de referência na região; hospital Guilherme Álvaro, cujo órgão responsável é a Secretaria de Estado de São Paulo localizado também em Santos e, atualmente, no município de Praia Grande, o hospital Municipal Irmã Dulce, de media complexidade, com atendimento apenas pelo Sistema Único de Saúde, administrado pela Fundação ABC, mantenedora da Faculdade de Medicina do ABC.

Alem dos hospitais, a RMBS conta com diversas Faculdades e Universidades públicas e privadas, como a UNESP em São Vicente, UNIFESP em Santos e FATEC em Praia Grande, dentre outras.

A tabela a seguir apresenta dados de um estudo elaborado pela Fundação SEADE (fonte: Ministério do Trabalho) que contemplam a distribuição dos estabelecimentos, em números absolutos e percentuais, segundo o setor de atividade econômica nas instâncias federal, estadual e da RMBS:

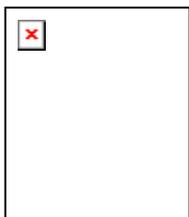
Distribuição do Número de Estabelecimentos, segundo os Setores de Atividades Econômicas: 1994-2004

Setores	1994			2004		
	Brasil	Estado de São Paulo	RMBS	Brasil	Estado de São Paulo	RMBS

⁴ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008. É denominada USIMINAS desde 2009.

⁵ FOCO – Publicação Integrante do Diagnóstico para Ações Regionais da Secretaria do Emprego e Relações do Trabalho do Estado de São Paulo / 2007, nº 13 – Fundação SEADE.

⁶ FOCO – Publicação Integrante do Diagnóstico para Ações Regionais da Secretaria do Emprego e Relações do Trabalho do Estado de São Paulo / 2007, nº 13 – Fundação SEADE.



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%
Agropecuária (1)	12155	0,8	2917	0,6	34	0,2	300364	11,4	63061	8,7	214	0,7
Indústria (2)	222840	13,8	76980	15,4	1575	7,0	374481	14,3	103335	14,3	1737	6,0
Comércio	483224	30,0	162092	32,5	6811	30,1	1028016	39,1	287381	39,7	9733	33,6
Serviços	358208	22,3	114292	22,9	6337	28,0	908391	34,6	267784	37,0	17229	59,5
Administração Pública (3)	9325	0,6	1694	0,3	41	0,2	14924	0,6	2155	0,3	43	0,1
Outros/ Ignorado	523277	32,5	140579	28,2	7854	34,7						
Total	1.609.029	100	498.554	100	22.652	100	2.626.176	100	723.716	100	28.956	100

Nota: (1) Agricultura, pecuária, silvicultura, exploração florestal, pesca, aquicultura e serviços relacionados com estas atividades. (2) Extrativa Mineral, Indústria de Transformação, Serviços Industriais de Utilidade Pública e Construção Civil. (3) Administração Pública, Defesa e Seguridade Social

Fonte: Ministério do Trabalho; Relação Anual de Informações Sociais, 1994 e 2004.

Conforme exposto anteriormente e de acordo com a tabela, o setor de serviços apresentou destaque significativo na economia, com o maior número de estabelecimentos (59,5% do total) na RMBS, seguido pelo de comércio (33,6%) e com menor destaque a indústria (6,0%), estando nos mais baixos índices a agropecuária (0,7%) e a administração pública (0,1%). O mesmo pode ser verificado, para o mesmo ano (2004), quanto à oferta de emprego nos setores de serviços e comércio, que contribuíram com, respectivamente, 52,3% e 21,0% dos empregos na região. Em relação à administração pública, a indústria e a agropecuária, os índices detectados foram, respectivamente, 13,3%, 12,7% e 0,7% de atendimento.

E, por fim, ainda conforme dados da Fundação SEADE, o Produto Interno Bruto - PIB da Baixada Santista, em 2005, foi de R\$ 21,9 bilhões, representando 3,0% do total do Estado.

2.1.2. Aspectos demográficos regionais

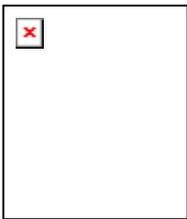
De acordo com dados do IBGE, a Região Metropolitana da Baixada Santista teve sua população estimada, em 2008, em 1,6 milhão de habitantes, que representa 4,0% da população total do Estado de São Paulo. A tabela abaixo apresenta o total por município:

Municípios	População / 2008 (1)		Densidade Demográfica (hab/km ²)	Taxa de Cresc. Anual da População 2000/2008 (%a.a.) (2)	Grau de urbanização (%) (2)
	Nº abs	%			
Bertioga	42.945	2,60	87,29	7,90	98,17
Cubatão	127.702	7,73	899,31	1,56	99,41
Guarujá	304.274	18,42	2.127,79	2,18	99,97
Itanhaém	85.977	5,20	143,53	3,40	98,98
Mongaguá	43.284	2,62	302,69	3,85	99,63
Peruíbe	57.151	3,46	175,31	3,64	98,21
Praia Grande	244.533	14,80	1.686,43	3,61	100,00
Santos	417.518	25,27	1.491,14	0,29	99,43
São Vicente	328.522	19,89	2.219,74	1,05	99,95
RMBS	1.651.906	100,00		1,90	99,61

Fonte: (1) IBGE de referência 1 de julho de 2008 - DOU, em 29 de agosto de 2008

(2) SEADE / 2008

Elaboração: ETEP



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

De acordo com a Fundação, o crescimento anual da população na RMBS no período de 2000-2008 foi de 1,90%, enquanto que no Estado foi de 1,48%, apresentando, portanto, um índice maior que o estadual.

O município de Santos é o mais populoso da RMBS, com 25,27% da população total, o que representa mais de 400 mil habitantes, seguido por São Vicente (19,89%) e Guarujá (18,42%), com pouco mais de 300mil habitantes cada. Em última posição do ranking populacional encontra-se Mongaguá, com menos de 50 mil habitantes e 2,62% do total. Os municípios de Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande concentram 78,39% da população regional.

O município de São Vicente é o mais adensado da região, com 2.219,74 hab/km², sendo seguido pelo Guarujá, com 2.127,79 hab/km², Praia Grande, com 1.686,43 hab/km² e Santos com 1.491,14 hab/km², estando todos acima do índice estadual, que apresentou 167,54 hab/km² (SEADE). Dentre os municípios analisados o que apresentou menor densidade demográfica foi Bertioga, com 87,29 hab/km². A RMBS se caracteriza com uma densidade de 683,17 hab/km². A grande maioria da ocupação se dá na área urbana, onde em todos os municípios analisados o grau de urbanização varia de 98,17% (Bertioga) a 100,00% (Praia Grande).

O Estado de São Paulo apresenta um processo de inversão na pirâmide etária da população, onde se constata um maior envelhecimento da população e redução do número de crianças e jovens. Este processo se repete na RMBS. *“Em 1980, a RA (Região Administrativa) de Santos já apresentava uma população ligeiramente mais velha do que a população média do Estado, perfil que se acentuou em 2007”*⁷.

Vale salientar que devido a sazonalidade turística da RMBS, alguns municípios como Praia Grande e Itanhaém, apresentam diversos problemas quanto à saturação de sua infra-estrutura, seja de saneamento ou do sistema viário, comprometendo a qualidade de vida e ambiental.

2.2 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE

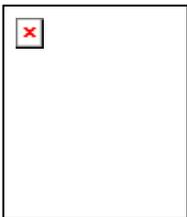
2.2.1. Perfil demográfico de Praia Grande

O município de Praia Grande teve sua ocupação originada de um processo de crescimento econômico e populacional dos vizinhos: Santos, Cubatão e Guarujá, que, não comportando a constante demanda por área livres, fez com que a população se direcionasse as cidades mais próximas, estabelecendo uma relação de “cidade-dormitório” com as mesmas.

Atualmente, recebe grande contingente populacional, proveniente de diversas cidades como São Paulo e Região Metropolitana, que busca, nas atividades turísticas municipais, suprir o lazer sazonal, assim o turismo de veraneio tem sido um dos principais fatores de crescimento urbano. Praia Grande ampliou seus serviços turísticos, onde executou 72 km de urbanização da orla marítima, organizou a pesca artesanal com a implantação de dois terminais de venda de pescado, além de possuir 72,277 km de ciclovias. A cidade concentra a maior quantidade de Colônias de Férias do Estado.

A seguir são apresentados alguns dados quantitativos do município de Praia

⁷ SEADE



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Grande extraídos de documentos de divulgação pública da Fundação SEADE e/ou IBGE.

O município de Praia Grande, conforme apresentado pelo IBGE no ano de 2008 (data de referência 01/07/08), conta com uma população de 244.533 habitantes, distribuída em uma área de 145,00 km², com densidade de 1.686 hab/km², concentrada 100,00% em área urbana.

Cerca de 24,30% da população possui até 15 anos (pouco acima do índice estadual de 23,73%) enquanto que, em seu extremo, 9,36% possuem 60 anos ou mais (abaixo do índice estadual de 10,29%), sendo o índice de envelhecimento municipal de 38,54%.

A taxa de Natalidade, para o ano de 2006, foi de 14,91 por mil habitantes, praticamente igual à apresentada pelo Estado (14,92/mil hab.), entretanto, a mortalidade infantil, em 2007, foi superior a Estadual, com 22,29 por mil nascidos vivos para 13,09. Já, em relação à mortalidade na infância, os índices alcançados pelo município (17,33 por mil nascidos vivos) se aproximam do estadual (15,59). Dentre os fatores que contribuem para o aumento de taxas de mortalidade infantil podem ser considerados a falta de saneamento e condições de vida precárias da família.

Em 2006, 74,72% das mães tiveram sete ou mais consultas pré-natais, índice muito próximo da média estadual, da ordem de 74,89%. O acompanhamento pré-natal é de suma importância para a qualidade de vida da mãe e do bebê, quando a saúde de ambos é monitorada e o sucesso do parto frequentemente alcançado.

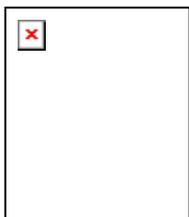
Conforme último levantamento SEADE (2004), o município está classificado no Grupo 2, conforme Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS), que considera as dimensões de riqueza, longevidade e escolaridade, indicando que, embora com níveis de riqueza elevados, não exibem bons indicadores sociais. Para este índice na “*Dimensão Riqueza*” houve uma elevação de 51 para 56, de 2002 para 2004, estando superior ao índice encontrado no Estado (52, em 2004).

Seguindo a tendência de elevação, estão os índices de “*Dimensão Longevidade*”, que passou de 55 para 65 e de “*Escolaridade*”, de 45 para 47. Entretanto, ambos os valores apresentados se encontram abaixo do estadual, que em 2004 foram de, respectivamente, 70 e 54.

O IDHM, Índice de Desenvolvimento Humano Municipal, para o ano de 2000, foi de 0,796, considerado como médio desenvolvimento, estando abaixo do nível estadual, considerado alto, com valor de 0,814. De acordo com SEADE, o IDHM é um “*Indicador que focaliza o município como unidade de análise, a partir das dimensões de longevidade, educação e renda, que participam com pesos iguais na sua determinação. Em relação à Longevidade, o índice utiliza a esperança de vida ao nascer (número médio de anos que as pessoas viveriam a partir do nascimento). No aspecto educação, considera o número médio dos anos de estudo (razão entre o número médio de anos de estudo da população de 25 anos e mais, sobre o total das pessoas de 25 anos e mais) e a taxa de analfabetismo (percentual das pessoas com 15 anos e mais, incapazes de ler ou escrever um bilhete simples). Em relação à renda, considera a renda familiar per capita (razão entre a soma da renda pessoal de todos os familiares e o número total de indivíduos na unidade familiar). Todos os indicadores são obtidos a partir do Censo Demográfico do IBGE. O IDHM se situa entre 0 (zero) e 1 (um), os valores mais altos indicando níveis superiores de desenvolvimento humano*”.

Alguns dados municipais relevantes:

Renda per capita (2000): 2,50 SM → abaixo dos encontrados na RMBS (2,89SM) e do Estado (2,92SM) / Taxa de analfabetismo da população de 15 anos ou mais (2000): 6,49% → acima do encontrado na RMBS (6,27%) e abaixo do Estado (6,64%) / Média de anos de estudos da população de 15 a 64 anos (2000): 7,31 → abaixo dos encontrados na RMBS (7,80) e do Estado (7,64) / Rendimento médio no Total de Vínculos Empregatícios (2006): R\$ 1.017,96 → abaixo dos encontrados na RMBS (R\$1.379,79) e do Estado



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

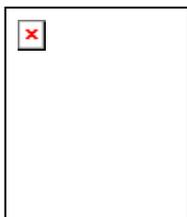
(R\$1.441,44).

No quadro a seguir estão quantificados os números de habitantes nos anos de 2000, 2007 e 2008, conforme informações do IBGE, além da densidade demográfica. Considerando-se o crescimento demográfico entre os anos de 2000 e 2008, o bairro Santa Marina apresentou o maior crescimento populacional, com 42% habitantes a mais, sendo seguido pelos bairros Princesa e Esmeralda (ambos com 34%) e Nova Mirim (31%). No outro extremo estão os bairros Militar e Boqueirão que apresentaram um decréscimo populacional de 9% e 2%, respectivamente. O município apresentou um acréscimo de 21% para o citado período.

Com exceção do bairro Princesa, os demais bairros com acréscimo populacional possuem grande faixa do território definida como ZEIS 1, que identifica “áreas ocupadas por população de baixa renda, indicadas para a regularização física, urbanística e fundiária”⁸.

Caracterização populacional dos bairros do Município de Praia Grande						
Bairro	2000 (hab)	2007(1) (hab)	2008(2) (hab)	Crescimento Populacional 2000-2008 (%)	Área (km ²)	Densidade Demográfica (hab/km ²) (3)
Canto do Forte	11.170	12.326	12.637	12	2,41	5.244
Boqueirão	9.009	8.853	8.811	-2	1,36	6.488
Guilhermina	10.406	11.764	12.127	14	1,98	6.119
Aviação	7.323	8.682	9.044	19	1,61	5.624
Tupi	9.858	11.359	11.759	16	1,85	6.373
Ocian	8.806	9.758	10.011	12	1,8	5.537
Mirim	3.802	4.563	4.766	20	1,84	2.585
Maracanã	4.175	5.444	5.783	28	1,88	3.074
Caiçara	5.747	7.133	7.503	23	2,79	2.687
Real	2.566	3.010	3.129	18	1,83	1.713
Flórida	1.187	1.414	1.474	19	1,21	1.221
Solemar	1.080	1.234	1.275	15	1,03	1.239
Bairro	2000 (hab)	2007(1) (hab)	2008(2) (hab)	Crescimento Populacional 2000-2008 (%)	Área (km ²)	Densidade Demográfica (hab/km ²) (3)
Cidade da Criança	2.003	2.284	2.358	15	3,57	661
Princesa	1.439	2.017	2.171	34	2,07	1.049
Imperador	0	0	0	0	4,25	0
Melvi	7.373	9.146	9.618	23	1,62	5.941
Samambaia	12.512	14.327	14.811	16	1,69	8.785
Esmeralda	10.188	13.344	15.452	34	1,48	10.476
Ribeirópolis	5.854	7.729	8.230	29	3,09	2.667

⁸ Conforme Lei Complementar 473/06 – Plano Diretor



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Andaraguá	0	0	0	0	4,34	0
Nova Mirim	10.867	14.662	15.673	31	3,12	5.027
Anhanguera	10.591	12.617	13.157	20	1,61	8.177
Quietude	6.077	7.941	8.438	28	1,05	8.059
Tupiry	8.913	11.751	12.508	29	0,87	14.328
Santa Marina	1.660	2.613	2.867	42	1,56	1.841
Antártica	9.404	10.564	10.874	14	3,63	2.995
Vila Sônia	12.109	16.159	17.239	30	5,87	2.936
Glória	6.532	8.010	8.404	22	0,62	13.643
Sítio do Campo	12.837	14.014	14.328	10	5,77	2.482
Xixová	0	0	0	0	1,89	0
Militar	94	88	86	-9	73,4	1
Serra do Mar	0	0	0	0	1,9	0
TOTAL	193.582	233.806	244.533	21	145	1.686

Fonte: Censo IBGE / CIDE – Elaboração: ETEP

Nota: (1) Resolução IBGE nº 7 de 07/10/2007, estimativa data de referência 1 de abril de 2007

(2) Estimativa data de referência 1 de julho de 2008, publicada no DOU, 29 de agosto de 2008

(3) Baseado na população estimada em 2008.

2.2.2. Projeções Demográficas para o Município de Praia Grande

Conforme o Plano Diretor da Estância Balneária da Praia Grande, *Lei Complementar 473/2006*, a projeção demográfica populacional, calculada para o horizonte até 2026, quando alcançará o montante de 367.838 habitantes.

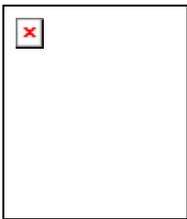
Ano	Homens		Mulheres		População Total	Taxas de Crescimento Anual (% a. a.)
	Total	Migratório	Total	Migratório		
1991	61.097	21.314	62.395	38.569	123.492	5,86
2000	94.521	26.311	99.061	58.190	193.582	5,12
2006	115.748	17.540	121.056	58.190	236.804	3,42
2011	135.225	14.404	140.376	14.267	275.601	3,08
2016	153.504	10.238	158.961	10.127	312.465	2,54
2021	170.400	10.089	176.265	9.980	346.665	2,10
2026	173.350	7.927	194.488	10.127	367.838	1,19

Fonte: Plano Diretor da Estância Balneária da Praia Grande, Lei Complementar 473/2006

A questão dos agrupamentos sub-normais, favelas e ocupações irregulares, caracterizadas dentro das denominadas ZEIS, pelo Plano Diretor, vem sendo discutida quando se consideram estatísticas de projeções demográficas que representem o crescimento populacional de uma determinada região ou município. Conforme o Centro de Estudos da Metrópole, que desenvolve estudos avançados sobre temas relacionados aos processos de urbanização e metropolização de São Paulo e outras cidades brasileiras, a questão populacional é amplamente discutida.

No âmbito destes estudos, MARQUES⁹ aponta que “no contexto metropolitano

⁹ MARQUES, Eduardo., TORRES, Haroldo G., SARAIVA Camila, “Favelas no Município de São Paulo: estimativas de população para os anos de 1991, 1996 e 2000”



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

brasileiro, a questão da vulnerabilidade socioeconômica tem como um dos seus temas centrais a questão das favelas. Este tipo de aglomeração urbana, amplamente disseminada pelas metrópoles do país, concentra domicílios com elevado grau de carências socioeconômicas, tanto em termos de oferta de serviços públicos, quanto relativos à infra-estrutura urbanística e renda pessoal dos moradores. Além disso, muitas destas áreas estão também sujeitas aos riscos ambientais, estando localizadas – por exemplo - em encostas sujeitas a deslizamentos, em fundos de vale sujeitos a inundações, em áreas de mangues e nas áreas ao longo das margens de rios”

Não por acaso, estimativas da população favelada ganharam um papel relevante no debate sobre as metrópoles brasileiras, tendo sido utilizadas como indicador da direção e do significado das mudanças metropolitanas recentes no país. Assim, apesar do aumento da oferta de serviços públicos e da melhoria de vários indicadores sociais ocorridos no Brasil nos anos 80 e 90, informações relativas a favelas têm sido usadas como indicadores da precarização das condições de vida nos centros urbanos. (...) a situação social da região metropolitana (paulista) se agravou sobremaneira, devido a uma combinação de aumento do desemprego e do emprego informal, combinado a um forte crescimento da violência e da população favelada.”

No Município de Praia Grande o cenário não é diferente, sendo que durante o período do verão, principalmente, há o incremento do comércio varejista de praia, com aumento do número de vendedores ambulantes na área da areia, nas principais ruas e avenidas e no entorno das rodovias.

As estimativas de população e de número de domicílios localizados em ZEIS tem por base o levantamento expedito que foi levado a efeito pela equipe social, visando atualizar, por meio de procedimentos amostrais, as informações relativas à população moradora em áreas de risco, em habitações sub-normais e/ou de interesse social.

Esse levantamento nos permite estimar a população moradora destes núcleos. Como resultado, a estimativa total dessa população estará muito próxima da realidade apresentada no Município, sendo possível, inclusive, avaliar também as taxas de crescimento desta população em cada parte da cidade e no seu conjunto.

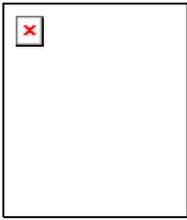
2.3. CARACTERIZAÇÃO DOS NÚCLEOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

O Plano Diretor da Estância Balneária de Praia Grande, formulado na Lei Complementar nº 473 de 27 de dezembro de 2006, em seu Art 28, considera “*para efeito da implementação de programas habitacionais de interesse social*” a definição de três categorias de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), sendo elas:

- I. ZEIS 1: Áreas ocupadas por população de baixa renda, indicadas para regularização física, urbanística e fundiária*
- II. ZEIS 2: Glebas e áreas vazias ou pouco ocupadas indicadas para a implantação de programas habitacionais de interesse social;*
- III. ZEIS 3: Áreas urbanizadas com parcela significativa de terras ou lotes vazios adequados para a implementação de programas habitacionais de interesse social”*

Tem-se, ainda, no § 4º, Artigo 29, que:

- “§ 4º - São considerados núcleos sub-normais os assentamentos com 20 ou mais domicílios, situados na zona urbana do Município, que se enquadrem em duas ou mais das seguintes situações:*
- I. Não sejam dotados dos serviços públicos de água e/ou energia elétrica;*
 - II. Não tenham acesso por rua oficial;*
 - III. Conttenham 10 ou mais domicílios em condições inadequadas de salubridade caracterizadas por falta de iluminação e*



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

ventilação;

IV. Contendam 10 ou mais domicílios em que residam mais de 4 pessoas por cômodo."

A partir destas definições foram estabelecidos os perímetros das ZEIS, onde, inclusive, foram identificadas as ocupações em áreas públicas, particulares e com habitação subnormal (sem condições sanitárias e de habitabilidade).

2.3.1. Processo de identificação dos núcleos

O estudo de MARQUES¹⁰ apresenta conceituações claras quanto às ocupações caracterizadas como favela, mas que no presente documento classificamos como de "interesse social".

Em sua análise, os agrupamentos podem ser identificados com a abertura de um processo administrativo interno à Prefeitura, por um Fiscal notificando a Secretaria de Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente¹¹ que vistoriou a área e a encontrou ocupada, ou quando ocorre processo judicial de reintegração de posse em área particular, em áreas de risco ou em áreas de preservação, sendo, também, gerado um processo administrativo.

Ao longo do tempo, essas informações foram consolidadas, com as áreas de interesse social sendo marcadas em mapas, assim como em tabelas. Em todos os casos, o elemento definidor do núcleo é a ilegalidade na propriedade da terra, ou seja, o fato dos moradores ocuparem terra que não é de sua propriedade.

"Vale destacar que existem vários tipos de irregularidade possíveis, sendo que elas podem se classificar em 4 grupos:

- 1.- Quanto à legislação edilícia,*
- 2.- Quanto ao uso do solo,*
- 3.- Quanto ao parcelamento do solo e*
- 4.- Quanto à propriedade.*

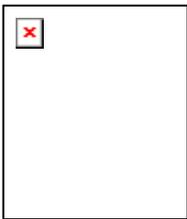
Os dois primeiros tipos, quanto à legislação edilícia e quanto ao uso do solo, estão presentes em toda a cidade, inclusive nas áreas habitadas pela população de alta renda, ocorrendo, por exemplo, quando uma edificação não respeita os recuos laterais e quando uma loja se localiza em uma rua de uso estritamente residencial (...). Nenhuma das duas impede o registro da propriedade fundiária, embora possam ser gerados conflitos com o poder público municipal que redundem em multas e dificuldades na regularização da edificação (no Registro de Imóveis ou na Prefeitura com o "habite-se") ou da atividade econômica ("alvará")."

Em relação ao parcelamento do solo (terceiro grupo), esta ilegalidade ocorre quando o loteador, responsável pelo parcelamento do loteamento, não conclui todo o processo de regularização do mesmo junto aos órgãos responsáveis ou realiza a sua implantação em desacordo com o aprovado.

"Se o loteamento foi produzido antes de 1979, os moradores podem ter conseguido o registro de sua propriedade junto ao Registro de Imóveis, mas, se foi posterior, não registraram seus terrenos, visto que a legislação federal (Lei nº 6766/79, chamada de Lei Lehman) passou naquele ano a considerar como pré-requisito para o registro de propriedade, a aprovação prévia do parcelamento pelas prefeituras municipais. Assim, quando ocorre esse tipo

¹⁰ MARQUES, Eduardo., TORRES, Haroldo G., SARAIVA Camila, "Favelas no Município de São Paulo: estimativas de população para os anos de 1991, 1996 e 2000". Neste item, os textos em itálico foram extraídos deste estudo.

¹¹ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008. Atualmente a Secretaria de Habitação e Meio Ambiente foi desmembrada da Secretaria de Urbanismo.



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

de irregularidade, temos um loteamento irregular que pode até mesmo ser clandestino, caso o loteador não tenha nem mesmo iniciado o processo de aprovação. Nesses casos, os moradores não têm título de propriedade, mas têm como provar que pagaram por ela sendo, frente ao judiciário, os proprietários legítimos dos terrenos”

O último item de ilegalidade está associado a ocupações que não respeitam nenhum tipo de legislação, seja em relação a aprovação da construção, do loteamento, do uso do solo ou da propriedade da terra, que é sempre de um terceiro (público ou privado). O que de fato ocorre é a ocupação de áreas livres, sem definição viária ou mesmo sem qualquer tipo de infra-estrutura, por habitações que, inicialmente, se apresentam muito precárias, mas que com o passar do tempo são melhoradas e, em inúmeros casos, se transformam em casas bem consolidadas e estruturadas. Os moradores não possuem documentação que comprovem a propriedade do lote, mas tem seu “imóvel” edificado e toda uma relação com a área e com os serviços públicos implantados em seu entorno, criando raízes e dificultado, em termos sociais e econômicos, qualquer tipo de remoção.

Neste contexto, podemos acrescentar os casos de assentamentos sobre áreas de risco de desabamentos (encostas), alagamento e de preservação ambiental, onde, neste último, os problemas resultantes afetam uma população muito maior, além dos limites do núcleo, intervindo no âmbito municipal ou regional.

A ilegalidade identificada neste último item desencadeia um grande esforço dos órgãos públicos municipais, estaduais e federais em amplas ações que vão além da regularização fundiária e da implantação de infra-estrutura, abrangendo programas sociais, de geração de emprego e construção de inúmeras unidades habitacionais, dentre outros.

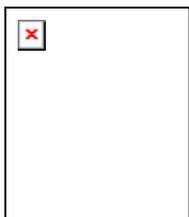
2.3.2. Estimativa da população moradora dos núcleos

Nos núcleos de assentamentos de interesse social, de uma maneira geral, a dinâmica populacional é intensa, com constante presença de novas construções, famílias de outros municípios que migram e necessitam de uma moradia ou de um cômodo dentro de moradias já concebidas. Quando o município é munido de uma estrutura administrativa que compreende uma fiscalização das áreas passíveis de serem invadidas, o controle passa a ser essencial e permite a elaboração de ações públicas mais realistas e menos custosas. Em Praia Grande, a Seção de Contenção de Invasão é responsável por esse acompanhamento e controle.

Levantamentos populacionais em assentamentos irregulares, como os realizados pelo IBGE, abrangem um universo um pouco distinto da realidade municipal, devido aos critérios adotados para a elaboração dos Censos, como, por exemplo, o fato de não serem contabilizados agrupamentos com até 50 moradias. É importante salientar que esses núcleos “são problemas reais que devem ser considerados como prioridades de políticas públicas tanto devido aos seus aspectos sociais quanto seus extensos aspectos ambientais”.

O Centro de Estudos da Metrópole (CEM) desenvolveu um estudo para o Ministério das Cidades sobre as estimativas dos assentamentos precários que “consiste na construção de estimativas populacionais e cartográficas referentes a assentamentos precários, obtidas com o desenvolvimento de metodologias estatística e cartográfica para um conjunto selecionado de Municípios brasileiros, considerando os setores censitários urbanos e os rurais de extensão urbana. Essa metodologia identifica territórios específicos, no interior das cidades, que podem ser considerados áreas de assentamentos precários, e estima a população ali residente, assim como as características sociais de seus habitantes. Essa informação é entendida como um insumo inicial para o planejamento de políticas urbanas e habitacionais, tanto para o Ministério das Cidades como para os próprios governos locais”.

Neste estudo foram comparados os dados referentes às condições de vida dos setores classificados como subnormais pelo IBGE com os demais setores, identificando,



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

desta maneira, áreas com características muito semelhantes àquelas e que passaram a ser denominadas como “setores precários” de acordo com metodologia empregada. Assim, tanto os *setores subnormais* (IBGE) quanto os *setores precários* (CEM) delimitam áreas de assentamentos de interesse social, com problemas relativos a propriedade do lote, ausência ou insuficiência de infra-estrutura urbana, áreas de risco, de preservação ambiental, entre outros.

Por meio deste estudo foram levantados, para o Município de Praia Grande, os dados apresentados na tabela a seguir, com ano base 2000:

Pessoas em Setores Subnormais (IBGE)	Pessoas em Setores Precários (CEM)	Pessoas em Setores Subnormais + Setores Precários	Total de Pessoas em todos os Tipos de Setores	% de pessoas em Assentamentos Precários
2.958	11.805	14.763	192.404	7,67%
Domicílios em Setores Subnormais (IBGE)	Domicílios em Setores Precários (CEM)	Domicílios em Setores Subnormais + Setores Precários	Total de Domicílios em todos os Tipos de Setores	% de Domicílios em Assentamentos Precários
755	2.970	3.725	55.018	6,77%

Conforme o quadro, em 2000 o universo de pessoas residentes em setores subnormais e precários foi de 14.763 (7,67% da população), distribuídas em 3.725 domicílios.

Somando-se a este trabalho, para a elaboração Diagnóstico Situacional foram realizadas pesquisas amostrais com os moradores dos 74 núcleos de interesse social apontados no Plano Diretor, como assentamentos de sub-normalidade e áreas de interesse social (classificadas como ZEIS), a fim de se levantar questões relativas a número de habitantes, de domicílio, tempo de residência, renda, composição familiar, infra-estrutura local, dentre outros.

Por meio das pesquisas amostrais, para o ano de 2007, e de fotos aéreas, foram contabilizadas 9.855 moradias e uma população de 36.676 habitantes.

Uma característica importante dos assentamentos precários em Praia Grande é o fato de não se observar a sua localização na porção litorânea da cidade, estando a maior parte ao norte da rodovia Padre Manoel da Nóbrega/SP-55.

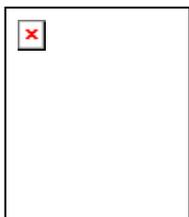
3. DIAGNÓSTICO HABITACIONAL DE PRAIA GRANDE

3.1. Avaliação da dinâmica da habitação em Praia Grande

O município de Praia Grande é composto por 32 bairros, sendo cortado pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, onde treze deles se localizam entre a citada rodovia e a praia (sul) e dezenove entre a via e a Serra do Mar e as divisas com os municípios de São Vicente e Praia Grande (norte). A população estimada¹² para a primeira área é de 88.405 habitantes, enquanto que para a segunda é de 156.128 habitantes.

A empresa HIDROCOLSULT, no âmbito do *Contrato de Prestação de Serviços, referentes à Revisão do Plano Diretor da Estância Balneária de Praia Grande e Adequação da*

¹² Dados IBGE, 1 de julho de 2008



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Legislação de Ordenamento do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo, Etapa A, apresentou análises referentes à dinâmica do crescimento da ocupação territorial do município.

Conforme esta análise prévia, na expansão urbana no período 1996/2002, se verificou que a mesma se concentrou na face norte “*restringindo-se basicamente aos avanços de ocupação nas bordas das áreas urbanizadas dos diversos loteamentos existentes, à ocupação parcial das glebas não loteadas e ao preenchimento dos vazios existentes nos loteamentos (regulares ou não) anteriormente ocupados*”. Sendo, ainda, “*muitas destas áreas de expansão constituem ocupações irregulares, com diversos tipos de ilegalidade, que vão desde a ocupação de faixas “non aedificandi” e ocupação de áreas de mangue, à invasão de propriedades, dentre outros*”.

Neste estudo foram considerados dados estatísticos da Secretaria de Finanças – SEFIN, referentes ao lançamento do IPTU e da Secretaria de Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente – SEURB¹³, referentes à aprovação de projetos.

Bairros	Res. Unifam. (1)		Res. Multifam. (2)		Outros Usos (3)		Total (4)		% Outros Usos (3) / (4)		% Multi-Familiar (2) / (1+2)		% Multi-Familiar (Bairro / Município)	
	Nº de unidades	Área (m ²)	Nº de unidades	Área (m ²)	Nº de unidades	Área (m ²)	Nº de unidades	Área (m ²)	Nº	Área	Nº	Área	Nº	Área
Antártica	4.619	373.707	547	31.806	398	63.747	5.664	469.260	7	14	11	8	1	1
Aviação	2.521	242.875	8.354	663.866	331	59.947	11.206	966.688	3	6	77	73	11	11
Boqueirão	4.856	555.519	19.831	1.401.847	1.686	221.695	26.373	2.179.061	6	10	80	72	26	24
Caiçara	7.196	619.906	6.283	512.971	576	69.432	14.055	1.202.308	4	6	47	45	8	9
Flórida	6.306	655.074	2.477	203.349	393	52.107	9.176	910.530	4	6	28	24	3	3
Guilhermina	3.211	339.329	14.434	1.115.374	611	108.816	18.256	1.563.520	3	7	82	77	19	19
Melvi	1.369	105.113	3	228	64	13.279	1.436	118.619	4	11	0	0	0	0
Mirim	7.795	690.912	2.402	183.745	744	121.827	10.941	976.484	7	12	24	19	3	3
Ocian	4.210	377.666	10.336	673.097	1.231	159.824	15.777	1.210.586	8	13	71	64	13	11
Quiétude	4.397	373.029	193	14.779	392	79.100	4.982	466.908	8	17	4	4	0	0
Sítio do Campo	3.064	279.338	106	11.853	265	320.598	3.435	611.788	8	52	3	4	0	0
Solemar I	2.706	295.834	778	60.503	173	16.062	3.657	372.399	5	4	22	17	1	1
Solemar II	1.680	137.065	179	9.353	85	20.293	1.944	166.731	4	12	10	6	0	0
Trevo	4.326	309.315	7	666	177	41.769	4.510	351.750	4	12	0	0	0	0
Tupi	4.445	408.166	11.563	1.001.490	694	72.971	16.702	1.482.627	4	5	72	71	15	17
Total	62.701	5.762.868	77.493	5.864.927	7.820	1.421.467	140.194	13.049.261	5	11	55	50	100	100

Fonte: Cadastro Imobiliário

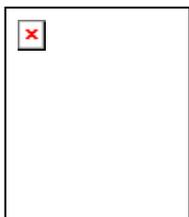
bairros anterior à atualização do Plano Diretor (Lei nº 473/2006). De acordo com o mesmo, o município contava com cerca de 13 milhões de m² construídos para cerca de 148 mil unidades contribuintes, sendo 89% da área construída destinada a usos residenciais, que, por sua vez, se subdividiam em 55% de unidades multifamiliares e 45% unifamiliares.

O crescimento entre os anos de 2008 e 2004, conforme o quadro a seguir, foi de 1.539.821,18m², representando um aumento da ordem de 11,8%, sendo que para as residências térreas o percentual foi de 4,25% enquanto que a pluri-habitacional (multifamiliar) foi de 21%, em relação a área construída.

O número de unidades totais passou de 148.014 para 163.337, tendo um aumento de 10,35%. Para outros tipos de ocupação, o aumento de unidades foi de 12,13% e de área 4,4%.

Tipo de Ocupação	2004	2008
------------------	------	------

¹³ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008. Atualmente a Secretaria de Habitação e Meio Ambiente foi desmembrada da Secretaria de Urbanismo.



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

	Unidades	m ²	Unidades	m ²
Residência Térrea	62.701	5.762.868,00	64.864	6.007.761,49
Pluri-habitacional	77.493	5.864.927,00	89.704	7.097.340,11
Outros usos	7.820	1.421.467,00	8.769	1.483.981,58
Total	148.014,00	13.049.262,00	163.337,00	14.589.083,18

Fonte: Seplan/cadastro imobiliário

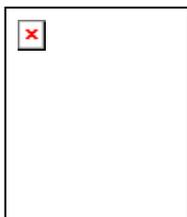
O bairro do Boqueirão apresenta a maior área ocupada por outros usos (não residenciais), com 171.933,20m², o que representa 22,47% da ocupação do bairro, sendo que 77,53% da ocupação é residencial (uni ou pluri-habitacional), já o bairro de Mirim/Ocian possui a maior porcentagem de ocupações por outros usos, com 91,55% da área.

Em todos os demais bairros o uso residencial é sempre superior a 50% da área, sendo que em Nova Mirim, Quietude/Anhanguera, Samambaia e Samambaia/Esmeralda a ocupação é 100% residencial, não havendo outros usos.

Já o uso residencial multifamiliar acha-se concentrado espacialmente. Nos bairros Canto do Forte, Boqueirão, Guilhermina/Sítio do Campo, Tupi, Caiçara e Tupy/Tupiry, com áreas totais variando de 984.522,33m² a 434.500,53m². Nesses bairros estão concentrados 56,5% da área construída para uso residencial multifamiliar de todo o município e 20,25% de toda a área comercial do município.

Bairros	Residencia Térrea	Plurihabitacional	Outros	Total
	Area (m ²)			
Anhanguera	79.415,06	2.558,99	10.515,81	92.489,86
Anhanguera/Ocian	16.476,51	462,79	5.107,87	22.047,17
Antartica	215.079,10	4.216,97	33.963,55	253.259,62
Aviacao	220.406,05	750.115,24	42.196,32	1.012.717,61
Boqueirao	160.218,16	433.018,68	171.933,20	765.170,04
Boqueirao/Canto do Forte	26.547,61	131.779,66	5.665,29	163.992,56
Boqueirao/Sitio do Campo	47.767,81	13.558,36	41.898,26	103.224,43
Caicara	537.726,25	581.787,05	60.156,66	1.179.669,96
Caicara/Maracana	72.245,96	26.040,80	12.257,04	110.543,80
Caicara/Melvi	8.014,60	241,29	352,01	8.607,90

Bairros	Residência			Total
	Térrea	Plurihabitacional	Outros	
Florida	270.672,76	73.776,00	17.795,28	362.244,04
Gloria/Aviacao	25.885,68	1.392,93	8.919,42	36.198,03
Gloria/Guilhermina	18.498,97	1.017,44	14.594,00	34.110,41
Guilhermina	237.148,76	716.014,52	36.950,88	990.114,16
Guilhermina/Sitio do Campo	127.210,86	634.186,01	84.060,47	845.457,34
Imperador/Real	124.332,49	10.213,84	3.470,75	138.017,08
Maracanã	367.642,81	39.782,25	34.306,85	441.731,91
Maracanã/Mirim	94.687,09	1.505,23	4.117,63	100.309,95
Maracanã/Samambaia	55.181,82	9.729,39	4.805,77	69.716,98
Melvi	122.940,19	559,27	14.999,95	138.499,41
Mirim	24.141,57	15.514,63	4.450,86	44.107,06



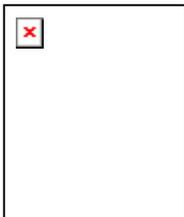
Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Mirim/Nova Mirim	262.884,01	111.132,62	41.750,59	415.767,22
Mirim/Ocian	298,35	6.801,10	76.923,27	84.022,72
Nova Mirim	5.022,72	248,56		5.271,28
Ocian	120.525,01	390.787,82	91.515,36	602.828,19
Ocian/Anhan./Sta. Marina	112.000,38	114.193,21	23.642,43	249.836,02
Ocian/Anhanguera	77.753,64	107.113,54	10.026,81	194.893,99
Ocian/Nova Mirim	61.465,86	48.091,80	8.755,49	118.313,15
Ocian/Quietude	42.853,48	134.811,51	10.111,17	187.776,16
Princesa	11.153,58	333,61	4.582,31	16.069,50
Princesa/Imperador	24.590,62	8.430,18	4.591,14	37.611,94
Quietude	73.550,28	4.340,00	8.177,98	86.068,26
Quietude/Anhanguera	3.700,36			3.700,36
Real	269.509,45	125.242,20	24.386,16	419.137,81
Real/Caicara	14.986,47	1.192,50	403,24	16.582,21
Real/Princesa	100.482,77	14.605,39	10.119,37	125.207,53
Ribeiropolis	76.067,26	427,65	8.469,47	84.964,38
Samambaia	123.176,89	2.540,75		125.717,64
Samambaia/Esmeralda	1.419,12	78,71		1.497,83
Samambaia/Serra do Mar	42.270,54	666,43	10.107,63	53.044,60
Sítio do Campo	261.317,41	11.962,85	48.134,21	321.414,47
Solemar	32.556,09	9.361,18	4.125,47	46.042,74
Solemar/Cidade da Criança	243.098,28	45.236,45	14.907,41	303.242,14
Solemar/Florida	33.399,08	1.525,35	1.684,27	36.608,70
Tupi	116.391,82	625.411,48	20.442,71	762.246,01
Tupi/Aviação/Antártica	61.621,87	11.421,43	41.785,41	114.828,71
Tupi/Ocian/Quietude	28.501,52	14.939,97	6.075,49	49.516,98
Tupi/Quietude	68.720,49	92.293,21	11.150,13	172.163,83
Tupi/Tupiry	283.283,75	434.500,53	66.541,58	784.325,86
Vila Sonia	149.061,53	48.843,90	25.313,54	223.218,97
A CONFERIR	2.334,79	16.045,67	868,37	19.248,83
NAO LOCALIZADO	77.200,25	282.584,92	261.662,13	621.447,30
Total	6.007.761,49	7.097.340,11	1.483.981,58	14.589.083,18

Fonte: Seplan/cadastro imobiliário

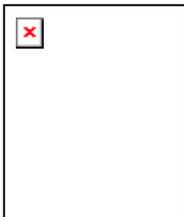
A evolução da ocupação populacional dos bairros, entre os períodos de 1991 a 2008, é apresentada na tabela abaixo, onde são consideradas as populações e suas densidades demográficas. No ano base 1991, a divisão dos bairros era distinta da atual (revisada no Plano Diretor, Lei Complementar 473/2006), passando de 15 para 32. Assim, a tabela apresenta uma compatibilização destes setores a fim de facilitar a sua leitura e podermos proceder a um comparativo do adensamento do município.



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Bairros Antigos até 2006	1991		2000		2008				
	Área (Km ²)	população hab	densidade hab/km ²	população hab	densidade hab/km ²	Bairros Atuais a partir de 2007	Área (Km ²)	população hab	densidade hab/km ²
Boqueirão	3,77	18.442	4.894,37	20.121	5.339,97	Canto do Forte	2,41	12.637	5.243,57
						Boqueirão	1,36	8.811	6.488,22
Guilhermina	1,98	8.039	4.056,00	10.406	5.250,25	Guilhermina	1,98	12.127	6.118,57
Aviação	1,61	4.955	3.081,47	7.323	4.554,10	Aviação	1,61	9.044	5.624,38
Tupi	1,85	7.243	3.925,75	9.858	5.343,09	Tupi	1,85	11.759	6.373,44
Ocian	1,85	7.148	3.874,25	8.806	4.772,90	Ocian	1,81	10.011	5.537,06
Mirim	3,73	4.439	1.191,68	7.977	2.141,48	Mirim	1,84	4.766	2.584,60
						Maracanã	1,88	5.783	3.074,43
Caiçara	2,79	3.332	1.193,41	5.747	2.058,38	Caiçara	2,79	7.503	2.687,32
Flórida e Solemar I	4,06	3.395	835,59	4.833	1.189,52	Real	1,83	3.129	1.712,64
						Flórida	1,21	1.474	1.221,21
						Solemar	1,03	1.275	1.239,07
Solemar II	5,64	1.946	345,28	3.442	610,72	Cidade da Criança	3,57	2.358	661,25
						Princesa	2,07	2.171	1.048,79
						Serra do Mar (parcial)	-	0	-
Melvi	5,87	2.569	437,43	3.171	539,93	Imperador	4,25	0	0,00
						Melvi	1,62	9.618	5.940,70
						Serra do Mar (parcial)	-	-	-
Trevo	6,25	16.598	2.656,96	32.756	5.243,48	Samambaia	1,69	14.811	8.784,70
						Esmeralda	1,48	15.452	10.475,93
						Ribeirópolis	3,09	8.230	2.666,88
						Andaraguá	4,34	0	-
						Serra do Mar (parcial)	-	0	-

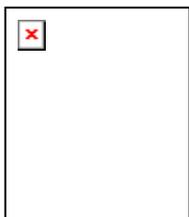


Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Bairros Antigos até 2006	1991			2000		Bairros Atuais a partir de 2007	2008		
	Área ⁽¹⁾ (Km ²)	população hab	densidade hab/km ²	população hab	densidade hab/km ²		Área ⁽¹⁾ (Km ²)	população hab	densidade hab/km ²
Quietude	8,20	15.958	1.945,15	34.768	4.237,93	Santa Marina	1,56	2.867	1.841
						Nova Mirim	3,12	15.673	5.027
						Quietude	1,05	8.438	8.059,22
						Anhanguera	1,61	13.157	8.177
						Tupiry	0,87	12.508	14.328
Antártica e Sítio do Campo	17,78	29.334	1.649,46	44.280	2.489,88	Antártica	3,63	10.874	2.994,77
						Vila Sônia	5,87	17.239	2.936,30
						Glória	0,62	8.404	13.642,86
						Sítio do Campo	5,77	14.328	2.482,33
						Xixová	1,89	0	0,00
Militar	1,90	94	49,47	94	49,47	Militar	73,12	86	1
						Serra do Mar	1,90	0	0
Total	67,27	123.492		193.582			145,00	244.533	

Fonte: Estimativa IBGE 2008 para população total, data de referência 1 de julho de 2008. População por bairro estimada por SEPLAN (2008)



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Alguns bairros como Imperador e Melvi (na área anteriormente denominada somente como Melvi) apresentaram grande crescimento populacional, com cerca de 274% habitantes a mais em 2008 do que em 1991, sendo seguidos por Nova Mirim, Anhanguera, Quietude, Tupiry e Santa Marina (antigo Quietude) com 230% de habitantes a mais. Esses bairros, com crescimento populacional representativo se localizam ao norte da rodovia, onde estão distribuídas as áreas com habitação de interesse social.

Na porção sul, entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a praia, os bairros que apresentaram maior crescimento, da ordem de 137%, foram Mirim e Maracanã (antigo Mirim). Já o que obteve o menor crescimento foi Solemar (antigo Solemar II).

O município teve um crescimento de 98% de sua população total entre os anos de 1991 e 2008, estando 63,84% da população atual concentrada nas áreas ao norte do município, entre a via e a Serra do Mar. Os bairros Tupiry, Glória e Esmeralda apresentam densidades demográficas acima de 100hab/ha, com os respectivos índices: 143,08, 136,43 e 104,76.

Dessa forma, temos que, a porção norte de Praia Grande vem passando por um processo acelerado de adensamento, concentrando cada vez mais a população residente no município.

Conforme relatório elaborado pela HIDROCONSULT, os dados levantados do Cadastro Imobiliário municipal de 2005 indicavam a existência de uma área de terrenos urbanos vagos total de 46.453.449,97m², conforme quadro a seguir:

Área de Terrenos Urbanos - 2005				
Situação	Área de Terreno (m ²)			% glebas
	Lotes	Glebas	TOTAL	
Vagos	10.403.291,79	36.050.158,18	46.453.449,97	78
Construídos	19.112.979,49			
TOTAL	29.516.271,28	36.050.158,18	65.566.429,46	55
% lotes vagos	35			

Fonte : Cadastro Imobiliário Prefeitura de Praia Grande / Elaboração: HIDROCONSULT

3.2. ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES

O município de Praia Grande possui diversas associações de bairro cadastradas, além de associações e cooperativas, que desenvolvem ações diversas na comunidade. Em 2002, uma parceria da "Associação Pró-moradia Sítio do Campo e Adjacência" com a CDHU, resultou na realização de 192 apartamentos, pelo Programa Mutirão, na Vila Mirim, com investimento de R\$ 3.435.176,06. Tem-se, ainda, pelo Programa denominado Parceria com Associação e Cooperativa¹⁴ também da CDHU, a previsão para a construção de 99 sobrados, no conjunto Residencial Praia Grande, com investimento de R\$ 999.000,00 (data base out./07).

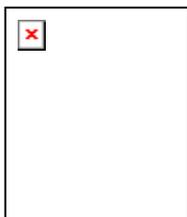
A Cooperativa Habitacional da Família Militar do Estado de São Paulo está desenvolvendo a construção de 50 casas unifamiliares destinadas ao Grupo Militar, com recursos próprios.

O quadro a seguir relaciona as entidades cadastradas no município, aptas para buscar recursos públicos e ou privados voltados para construção de habitação de interesse social.

Dentre essas associações podemos informar que atualmente¹⁵ somente duas desenvolvem construções habitacionais no município sendo a Cooperativa Habitacional da

¹⁴ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008. A execução desta parceria não obteve êxito.

¹⁵ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008.

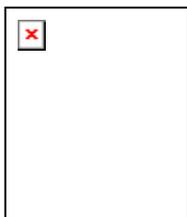


Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Família Militar com recursos próprios e Associação Pró Moradia Sitio do Campo que foi responsável pela execução do Conjunto Vitória com recursos do CDHU e busca recursos no Programa Credito Solidário do Governo Federal e parceria com CDHU do Governo Estadual.

Nº	Entidade	Presidente	Endereço	CEP
1	CENTRO SOCIAL DE AÇÃO COMUNITÁRIA DO CONJ. HAB. RECANTO DO FORTE	Sidinei Barbosa da Penha (Chiquinho do Caiçara)	Rua 7 - Bloco D2 nº 42 apto 33 - Forte	11700-570 - Praia Grande - SP
2	SOCIEDADE AMIGOS DO JARDIM MATILDE	Dante Scalzareto (Cunha)	Rua Tiradentes, nº 275 apto 601 Forte	11700-290 - Praia Grande - SP
3	SOCIEDADE AMIGOS DO JARDIM GUILHERMINA	Oswaldo Rodrigues	Rua Bolívia, 140 apto 94 - Jd. Guilhermina	11701-740 - Praia Grande - SP
4	SOCIEDADE AMIGOS MELHORAMENTOS DOS BAIRROS REUNIDOS - SÍTIO DO CAMPO	Giovane Dantas Prado	Rua Matheus Cipullo, 24 - Guilhermina - antigo campo do DER.	11724-140 - Praia Grande - SP
5	ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS DO SÍTIO DO CAMPO	Marconi de Oliveira Cordeiro	Rua Adilson Wladimior Cassurcio, 47 - Sitio do Campo	11725-200 - Praia Grande - SP
6	SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DOS BAIRROS FORÇA COMUNITÁRIA NOSSA SENHORA DA PENHA	Flávio Moura Rodriguez	Rua Roberto Santos, nº 40 Jardim Aprazível	11.723-160 - Praia Grande - SP
7	SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DA VILA ANTARTICA	Marcos Antonio da Silva	Rua Augusto Ribeiro Pacheco, 120 - Vila Antartica	11721-110 - Praia Grande - SP
8	SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DA VILA SÃO JORGE	Rômulo Brasil Rebolças	Rua Carlos Gomes, 150 Cidade Ocian	11704-190 - Praia Grande - SP
9	SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO MAXLAND	Paulo Nogueira Mano	Rua Eugênio Messiano, 4263 - CASA 2 Maxland	11720-110 - Praia Grande - SP
10	SOCIEDADE PRO BENEFICÊNCIA E MELHORAMENTOS DO BAIRRO ILHA DAS CAIEIRAS	Maria Regina dos Santos Moraes	Rua São Francisco de Assis, 4.110 Bairro Caieiras	11720-020 - Praia Grande - SP
11	ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO JARDIM QUIETUDE	Francisco Olegário Silva Filho (chiquinho)	Rua Fernando Sanches Carneiro, 209 Jd. Quietude	Praia Grande - SP
12	SOCIEDADE AMIGOS DO BAIRRO QUIETUDE	Maria Solange Oliveira Casanova (SOL)	Rua Milton Daniel's, 455	Praia Grande - SP
13	SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO JARDIM ROBERTO ANDRAUS	José Rildo de Oliveira	Rua Antonio Cardoso Ferreira, nº 500 Bairro Quietude	11718-140 - Praia Grande - SP
14	SOCIEDADE DOS MORADORES E AMIGOS DO B. V.MIRIM - GLEBA III - N.ESPERANÇA	Adelino José dos Santos	Rua Particularl, nº 12 Jardim Anhanguera	11717-410 - Praia Grande - SP
15	CENTRO COMUNITÁRIO DE VILA MIRIM III - NOSSA SENHORA APARECIDA	José Hibson Gomes da Silva	Rua Arnaldo Perticaratti, 587 - Vila Mirim	11717-300 - Praia Grande - SP
16	ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS MORADORES DO JD. ALOHA	Luiz Augusto de Oliveira Morgado	Rua Dorival Thomas, nº 119 - Jardim Aloha	11717-090 - Praia Grande - SP
17	SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DO JARDIM DO TREVÓ E ADJACENTES	Edgard Ferreira	Av. Agostinho Ferreira, 11	Praia Grande - SP
18	SOCIEDADE DE MELHORAMENTOS DA VILA RIBEIRÓPOLIS	Severiano Bispo dos Santos - INATIVA	Rua Agostinho Ferreira, 1790	11714-170 - Praia Grande - SP



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Nº	Entidade	Presidente	Endereço	CEP
19	ASSOCIAÇÃO DE MELHORAMENTOS DO BALN.ESMERALDA	Valdemir Romão	Av.Hermenegildo Pereira de França, 448 - balneário Esmeralda	11713-290 - Praia Grande - SP
20	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM SAMAMBAIA	Djalma Felipe de Oliveira Junior	Rua Luiz Alberto Caldas de Oliveira, nº 27 Jd. Samambaia	11712-560 - Praia Grande - SP
21	ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO SÍTIO TUBAIARÚ	Luiz José da Silva	Rua dos Carvalhos nº45	11712-510 - Praia Grande - SP
22	SOCIEDADE AMIGOS DOS BALNEÁRIOS MELVI, ABC, MONTE SERRAT E JURUBAÍBA.	Maria Verônica da Silva Witkowski	Rua Profª Heleny Rosa, 88 - Melvi	11700-290 - Praia Grande - SP
23	SOCIEDADE AMIGOS DO BALNEÁRIO MARAMBAIA	Odair Correia da Silva - INATIVA	Rua Santo Agostinho, 175	11706-150 - Praia Grande - SP
24	SOCIEDADE AMIGOS DA VILA CAIÇARA	Élio Rodrigues da Silva	Rua José Alexandre C6, 156, apto 1001 - Vila Caiçara	11706-430 - Praia Grande - SP
25	SOCIEDADE AMIGOS DO JARDIM IMPERADOR	Cleber Teixeira		11707-310 - Praia Grande - SP
26	SOCIEDADE AMIGOS DE VILA BALNEÁRIA	Nelson Marcelino	Rua São Lourenço, 74 Local Sr. Messias	11707-490 - Praia Grande - SP
27	SOCIEDADE AMIGOS DO JARDIM REAL	Luiz Sergio Pereira de Pontes	Rua Dair Borges, nº 113, Boqueirão	Praia Grande - SP
28	SOCIEDADE AMIGOS DO BALNEÁRIO FLÓRIDA	Marcelo Flogi	Rua dos Gerânios, 466 - Balneário Flórida	11708-280 - Praia Grande - SP
29	SOCIEDADE AMIGOS DO DISTRITO DE SOLEMAR	Sonia Regina Carvalho da Cunha	Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 4277 - Solemar	11709-490 - Praia Grande - SP
30	Associação Pró Moradia Sitio do Campo e Adjacência	José Vitorino da Silva Lima	Rua Nancy Feliciano 776 vila Tupiry	Praia Grande - SP
31	Cooperativa Habitacional da Família Militar do Estado de São Paulo	Carlota Pinto da Silva	Av. Dr. Roberto de Almeida Vinhas, 26085	Praia Grande - SP

3.3. IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Para efeito da implementação de programas habitacionais de interesse social, foram consideradas as áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, estabelecidas pela Lei Complementar nº 473 de 27 de dezembro de 2006, Plano Diretor da Estância Balneária de Praia Grande, conforme apresentado no item 2.3 deste Diagnóstico:

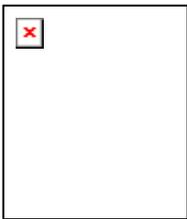
Foram determinadas três categorias de ZEIS, a saber:

“ZEIS 1: Áreas ocupadas por população de baixa renda, indicadas para regularização física, urbanística e fundiária

ZEIS 2: Glebas e áreas vazias ou pouco ocupadas indicadas para a implantação de programas habitacionais de interesse social;

ZEIS 3: Áreas urbanizadas com parcela significativa de terras ou lotes vazios adequados para a implementação de programas habitacionais de interesse social.”

O estabelecimento de ZEIS significa reconhecer a diversidade de ocupações existente nas cidades, além da possibilidade de legalizar estes assentamentos e, portanto, de extensão do direito de cidadania a seus moradores.



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

O estabelecimento de ZEIS municipais tem os seguintes objetivos:

- “a) permitir a inclusão de parcelas da população que foram marginalizadas da cidade, por não terem tido possibilidades de ocupação do solo urbano dentro das regras legais ;*
- b) permitir a introdução de serviços e infra-estrutura urbana nos locais onde eles antes não chegavam, melhorando as condições de vida da população ;*
- c) regular o conjunto do mercado de terras urbanas, pois reduzindo-se as diferenças de qualidade entre os diferentes padrões de ocupação, reduz-se também as diferenças de preços entre elas ;*
- d) introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos em urbanização para consolidar os assentamentos ;*
- e) aumentar a arrecadação do município, pois as áreas regularizadas passam a poder pagar impostos e taxas - vistas nesse caso muitas vezes com bons olhos pela população, pois os serviços e infra-estrutura deixam de ser encarados como favores, e passam a ser obrigações do poder público ;*
- f) aumentar a oferta de terras para os mercados urbanos de baixa renda”¹⁶*

No município de Praia Grande, as áreas, definidas como ZEIS 1, abrangem desde assentamentos que podem ser caracterizados subnormais, com habitações sem condição de habitabilidade e/ou localizadas em área de risco ou de preservação ambiental, até loteamentos que necessitam regularizar a situação fundiária dos lotes, passando por áreas com ausências de um ou mais item de infra-estrutura (rede de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto e de resíduos sólidos, eletricidade, iluminação pública, etc). O tratamento dado aos diferentes assentamentos envolve ações específicas, não podendo ser generalizadas a medida que serão empregadas.

A identificação das ZEIS 2 possibilita ao município o direcionamento no emprego de conjuntos habitacionais e/ou novos loteamentos, pois abrange áreas maiores, onde a implantação de empreendimentos complexos se torna mais viável. Estas áreas, muitas vezes não são públicas, mas tem preferência para a aquisição em relação a demais compradores privados.

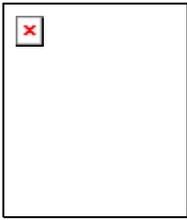
Nas ZEIS 3, tem-se a possibilidade de implantação de unidades habitacionais complementares, para atendimento do déficit habitacional do bairro, por exemplo, e de equipamentos institucionais que complementem serviços insuficientes para atendimento a população de baixa renda.

De uma maneira geral, a definição das ZEIS no município pretende trazer resultados benéficos para toda a cidade, sob vários aspectos:

Urbanísticos: integrando áreas tradicionalmente marginalizadas da cidade; diminuindo os riscos das ocupações, estabilizadas pela urbanização; possibilitando a implantação de infra-estrutura nos assentamentos (pavimentação, iluminação, saneamento, transporte, coleta de lixo); possibilitando projetar espaços e equipamentos públicos para as ocupações.

Ambientais: melhorando o ambiente construído para os moradores; diminuindo a ocorrência de danos decorrentes de ocupação em áreas de risco (como deslizamentos ou enchentes).

¹⁶ Definição dada pelo centro de estudos “dph”, da Fundação Charles Léopold Mayer para o Progresso do Homem.



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Jurídicos: facilitando a regularização fundiária dos assentamentos; possibilitando a aplicação de instrumentos como o usucapião e a concessão do direito real de uso.

Políticos: rompendo com políticas clientelistas e eleitoreiras que envolvem investimentos públicos e implantação de infra-estrutura; reconhecendo os direitos de cidadania das populações envolvidas.

Sociais: enfraquecendo o estigma que existe em relação aos assentamentos de baixa renda e fortalecendo a auto-estima da população que ali vive; reconhecendo a diversidade de usos e ocupações que compõem a cidade.

3.4. DÉFICIT HABITACIONAL

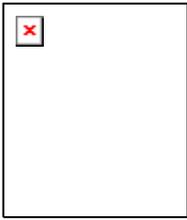
A Fundação João Pinheiro (FJP) desenvolveu, para o Ministério das Cidades, metodologia para a identificação do Déficit Habitacional no Brasil, seja por município, região metropolitana e/ou Estado. Os critérios adotados pela Fundação classificam os problemas habitacionais em duas categorias: déficit e inadequação domiciliar, sendo:

Déficit Habitacional - Necessidade imediata de construção de novas moradias para resolução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em um certo ponto no tempo:

- ✓ ***“Domicílios rústicos:*** *domicílios que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, construídas com materiais inapropriados como, por exemplo: paredes de taipa não revestida, madeira aproveitada e material de vasilhame; piso de terra, madeira aproveitada, tijolo de barro cozido ou de adobe; cobertura de madeira aproveitada, palha, sapé ou material de vasilhame. Trata-se de domicílios que apresentam desconforto para seus ocupantes, além de riscos de desmoronamento e contaminação por doenças em decorrência de suas precárias condições de salubridade.*
- ✓ ***Domicílios improvisados:*** *domicílios instalados em locais construídos para fins não residenciais que, no momento em que foi realizada a pesquisa, serviam de moradia como, por exemplo, lojas, fábricas, embarcações, carroças, vagões de trens, tendas e grutas.*
- ✓ ***Domicílios com coabitação familiar:*** *compreende a soma das famílias conviventes secundárias com as famílias que viviam em cômodos cedidos ou alugados (considerados como domicílios com coabitação disfarçada). As famílias conviventes secundárias são famílias constituídas por, no mínimo, duas pessoas que residem em um mesmo domicílio junto com outra família denominada principal. Cômodos são compartimentos usados como moradia localizados, por exemplo, em cortiços, cabeças-de-porco, entre outros.*
- ✓ ***Domicílios cujos moradores possuem ônus excessivo com aluguel:*** *domicílios com famílias que recebem até três salários mínimos e tem 30% da sua renda familiar comprometida com aluguel. Foi utilizado parâmetro do antigo Banco Nacional de Habitação (BNH) e da Caixa Econômica Federal (CEF) que considera tal porcentagem o máximo tolerável de gasto direto com habitação. No caso de domicílios com famílias conviventes, a FJP considerou apenas a renda da família principal.”¹⁷*

Inadequação do Domicílio - Reflete problemas na qualidade de vida dos moradores, que, por sua vez, não são relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações, e sim a especificidades internas de um estoque dado. Não requer nova unidade e sim melhoria na

¹⁷ Plano Nacional de Habitação – Elaboração: Via Pública, LabHab-FUPAM, Logos Engenharia



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

unidade existente.

- ✓ **“Domicílios com adensamento interno excessivo:** domicílios com mais de três pessoas por dormitório definido como o cômodo utilizado, com exceção do banheiro, para essa finalidade em caráter permanente por morador do domicílio na data de referência da pesquisa.
- ✓ **Domicílios com carência de serviços de infra-estrutura:** foram considerados como inadequados os domicílios que não possuem um ou mais serviços básicos de distribuição de água e de energia elétrica, coleta de lixo e de esgoto.
- ✓ **Domicílios com inadequação fundiária urbana:** domicílios com moradores que declararam não ter a propriedade do terreno e sim apenas da construção. A ilegalidade fundiária urbana passou a ser considerada como caso de inadequação, por causa da insegurança na permanência dos moradores na habitação.
- ✓ **Domicílios sem unidade sanitária interna:** a metodologia da FJP não permite a soma dos domicílios computados no déficit habitacional com aqueles caracterizados como inadequados. Tampouco se pode somar os domicílios incluídos nas diferentes categorias de inadequação habitacional. Estas somatórias incorrem em dupla contagem.”

Com base nos levantamentos divulgados nestes estudos (IBGE 2000), o município de Praia Grande contava com uma população total de 193.582 habitantes, distribuídos em 54.941 domicílios particulares permanentes, sendo 742 em aglomerados subnormais, o que representa 1,35% do total de domicílios no município. Neste contexto, o IBGE apontou um déficit habitacional de 4.837 e aproximadamente 19.463 moradias inadequadas. Os quadros a seguir apresentam a distribuição destes dados.

Estimativa dos Componentes do déficit Habitacional - 2000 (1)				
Domicílios Improvisados	Famílias Conviventes	Cômodos	Domicílios Rústicos (2)	Total
187	4.109	446	95	4.837

(1) Déficit habitacional básico: soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos.

(2) O total dos domicílios rústicos das regiões, unidades da Federação, microrregiões e regiões metropolitanas inclui as estimativas inferiores a 50 unidades

Fonte:Ministério das Cidades / Secretaria Nacional de Habitação - 2004/2005 - Déficit Habitacional no Brasil

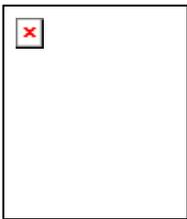
Inadequação dos Domicílios Urbanos - 2000							
Inadequação Fundiária (1)		Adensamento Excessivo (1)		Domicílio sem Banheiro (1)		Carência de Infra-estrutura (2)	
absoluto	% dos domic. urbanos	absoluto	% dos domic. urbanos	absoluto	% dos domic. urbanos	absoluto	% dos domic. urbanos
2.808	5,11	6.823	12,42	568	1,03	9.264	16,86

(1) Apenas casas e apartamentos urbanos.

(2) Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infra-estrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

Fonte:Ministério das Cidades / Secretaria Nacional de Habitação - 2004/2005 - Déficit Habitacional no Brasil

A fim de complementar e adequar os estudos existentes para a realidade municipal atual, A ETEP desenvolveu pesquisas amostrais (2007) nos aglomerados de interesse social, delimitados pelas ZEIS e pelo Plano Diretor (Lei 473/06). Esta pesquisa, em 74



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

aglomerados, identificou a existência de 36.676 pessoas residentes em 9.855 domicílios, conforme Diagnóstico Situacional.

O contexto urbano e ambiental de Praia Grande, com grandes áreas de preservação, como mangues, Serra do Mar, Várzeas dos Rios Preto e Branco, Morro do Xixová, reflete na ocupação de áreas de risco. Alguns importantes estudos desenvolvidos no âmbito da Região Metropolitana da Baixada Santista, como P.R.I.M.A.H.D (Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação desconforme da RMBS) e P.R.I.M.A.C (Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos da RMBS) apontam a necessidade de ações públicas de desocupação em prol da qualidade de vida da população e do Meio Ambiente.

Os domicílios localizados nas citadas áreas representam um déficit habitacional, já que a remoção das moradias será necessária para a recuperação ambiental e a segurança de seus moradores. Conforme comparativo entre os aglomerados pesquisados e os limites das áreas de preservação se pode estimar a quantidade de edificações a serem relocadas na ordem de **1.110** unidades.

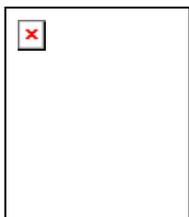
Somando-se a este levantamento, consideramos o mapa elaborado pela empresa HIDROCOLSULT (responsável pelo levantamento de dados que resultou na revisão do Plano diretor Municipal) denominado “*Áreas Passíveis de Intervenção, Visando a Regularização Ambiental, Fundiária e Urbanística*”. Neste levantamento, as áreas identificadas como “Núcleo de Habitação Subnormal”, são aqueles com mais de 20 unidades de moradia, sem condições sanitárias e de habitabilidade, sendo incluídas no déficit habitacional. Com a compatibilização dessas áreas com as anteriores buscou-se não realizar a duplicação da contagem dos domicílios. O total de moradias apuradas foi de **690**.

Assim, considerando-se as ocupações em área de preservação e as áreas ocupadas por aglomerados sub-normais descritas acima, temos um total de **1.800** moradias que configuram o déficit habitacional do município para as famílias inseridas em ZEIS. O enfoque deste trabalho é o atendimento a esta população devido a sua vulnerabilidade social e econômica, estando sem condições de se enquadrar no mercado formal para suprir sua necessidade de habitação. É importante destacar que o déficit habitacional municipal vai além das 1800 unidades levantadas, pois engloba outras faixas de renda e situação econômica, além de áreas não inseridas nos perímetros das ZEIS definidas no Plano Diretor Municipal.

Durante a pesquisa amostral, foram levantadas moradias onde o critério de habitabilidade se apresentou ruim. Entretanto, conforme análise de campo, estas moradias poderiam ter sua condição adequada com o emprego de reforma e adequação através de recebimento de material de construção e orientação de técnicos da construção civil, disponibilizados pela municipalidade. Excluindo os domicílios quantificados nas considerações anteriores para o déficit habitacional, totalizamos **574** edificações que necessitam de auxílio. Nota-se que, como a pesquisa efetuada foi amostral, eventuais moradias consideradas como adequadas a receber o auxílio de matérias de construção venham a ser classificadas como déficit habitacional devido a sua precariedade elevada.

Em relação à inadequação domiciliar, temos que os aglomerados de interesse social, pesquisados carecem de uma maior abrangência de infra-estrutura, principalmente em relação à coleta de esgoto, que na sua maioria a ausência deste sistema abrange 100% da área. Outro fator relevante é a falta de titularidade da propriedade devido à ocupação ser caracterizada como invasão de áreas públicas e privadas.

Tem-se ainda o fator de ausência de unidades sanitárias nos domicílios, muito freqüente nestes aglomerados. Entretanto, nesta compatibilização de dados este quantitativo não está sendo contemplado a fim de se evitar a duplicidade de habitações, podendo ser atendido dentro dos domicílios com condição de habitabilidade “ruim”.



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

3.5. OFERTA HABITACIONAL

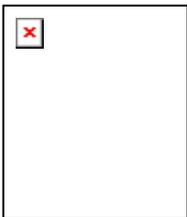
A cidade de Praia Grande apresenta alguns programas habitacionais já concluídos e outros em andamento. Conforme dados apresentados a seguir, pela Prefeitura de Praia Grande, os primeiros conjuntos habitacionais implantados no município foram na década de 70 com 400 U.H, o Conjunto Residencial Canto do Forte e em 1983, com 1.766 unidades no Conj. Habitacional Samambaia. Foram entregues, até a data do levantamento, entre pública e particular, 4.591 unidades, além de haver 1390 em construção e 320 em projeto.

Serão destinadas ao município 160 unidades pelo PAR/CDHU (já finalizadas) e 210 pela Prefeitura (em fase de construção), num total de 370 unidades habitacionais para atendimento da população. As demais unidades são obras da iniciativa privada, a serem disponibilizadas no mercado formal.

Nome	Nº de unidades	Bairro	Inaugurado	Agentes Promotores
Conj. Residencial Recanto do Forte	400	Canto do Forte	Década de 70	COHAB
Conj. Hab. Verdes Mares	796	Canto do Forte	Em construção	Particular
Conj. Hab.D.E.R	24	Sítio do Campo	Maior/05	Município – Praia Grande
Conj. Hab. Dos Bancários	299	Aviação	Ago/2002	Particular
Conj. Res. Portal do Sol	160	Vila Sônia	Finalizado	PAR / Caixa Econômica Federal
Conj. Hab. Parque dos Eucaliptos	192	Vila Sônia	Em construção	Particular
Conj. Residencial Vila Sônia	160*	Vila Sônia	Finalizado	PAR / CDHU
Nº 9597/2002	160	Vila Sônia	Projeto	Particular
Conj. Habitacional Júlio Couto	68	Vila Sônia	Out/2000	Município – Praia Grande
Conj. Res. Andorinhas	160*	Vila Sônia	Finalizado	PAR / CDHU
Nº 8187/2002	192	Vila Sônia	Em andamento	Particular
Conj. Gaiivotas	160	Vila Sônia	Finalizado	PAR / Caixa Econômica Federal
Parque dos Trigos	354	Antártica	240 inauguradas	Particular
Conj. Res. Safira	160	Quietude	Finalizado	PAR / Caixa Econômica Federal
Conj. Res. Topázio	160	Quietude	Finalizado	PAR / Caixa Econômica Federal
Conj. Hab. Jd. Anhanguera	266	Anhanguera	Jan/03	Município – Praia Grande
Conj. Res. Família Militar	728	Nova Mirim	678 inauguradas	Particular
Conj. Hab. Vitória	192	Nova Mirim	Out/02	CDHU
Conj. Hab. Jóia	126	Esmeralda	Dez/04	Município – Praia Grande
Conj. Hab. Samambaia	1766	Samambaia	Dez/83	INOCOOP
Conj. Hab. Abaeté	160*	Princesa	Finalizado	PAR / CDHU
Conj. Hb. Nogueira	160	Princesa	Projeto	Particular
Conj. Res. Parque das Flores	78	Princesa	Finalizado	Particular
Conj. Hab. Vila Helena	66	Canto do Forte	Em construção Prev. Dez./08	Município – Praia Grande
Conj. Hab. Vila Tupiry	64	Tupiry	Em construção Prev. Dez./08	Município – Praia Grande
Conj. Hab. Palmeiras	80	Esmeralda	Em construção/ Prev. Jul/09	Município – Praia Grande
TOTAL FINALIZADA	5257			

*A soma das unidades destes 3 empreendimentos totaliza 480, sendo 320 destinadas a famílias provenientes de Cubatão e 160 de Praia Grande

Fonte: Departamento de Planejamento Estratégico e Gestão – Divisão de Planejamento Urbano – 2007



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

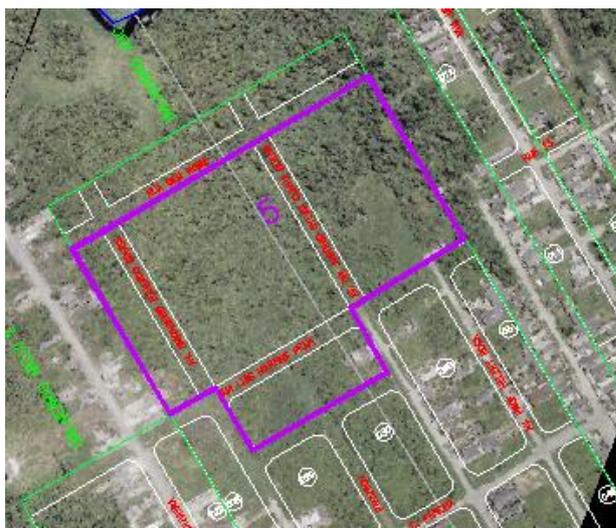
Elaboração: ETEP

De acordo com o Plano Diretor, foram delimitadas 5 áreas como ZEIS 2 (áreas indicadas para a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social). Nenhum dos conjuntos listados anteriormente faz parte destas áreas, havendo, portanto, uma reserva de espaço para a edificação de novas unidades.

Nas imagens aéreas a seguir, estão ilustradas as áreas destinadas a ZEIS 2, que totalizam, aproximadamente, 387.500,00m²¹⁸.

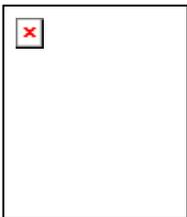


Bairro: Cidade da Criança – Núcleo 3 e 4



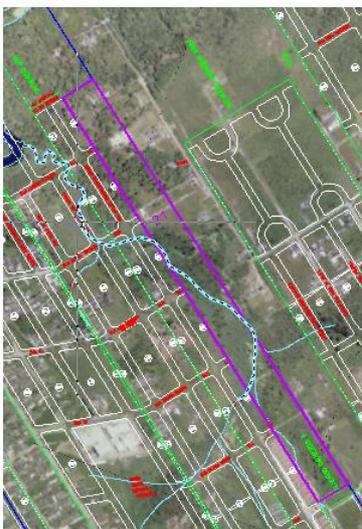
Bairro: Melvi: Núcleo 5

¹⁸ área conforme plantas extraídas do Plano Diretor Municipal revisado – Lei 473/06

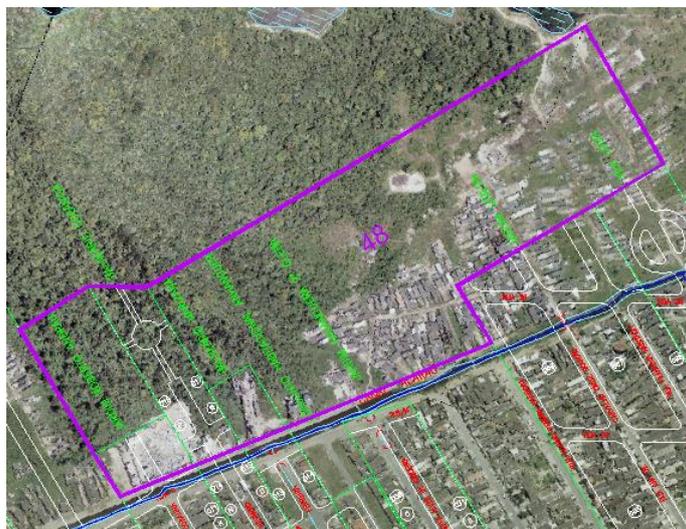


Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

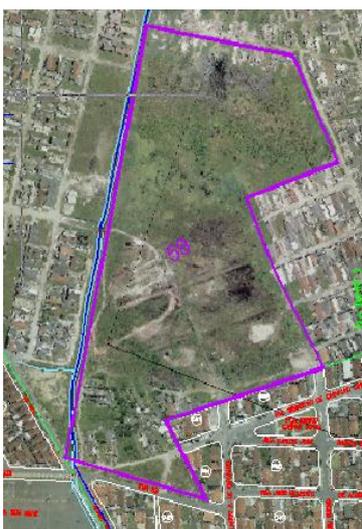
Estado de São Paulo



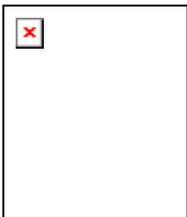
Bairro: Ribeirópolis – Núcleo 21



Bairro: Santa Marina – Núcleo 48



Bairro: Santa Marina – Núcleo 48



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

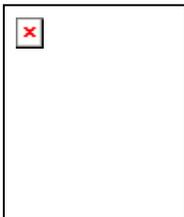
Estado de São Paulo

Além das citadas áreas, há ainda espaços vazios no interior das zonas classificadas como ZEIS 3, que possibilitam a implementação de unidades isoladas ou em pequenos núcleos. Para estas áreas a Prefeitura deverá proceder a um levantamento detalhado, compatibilizando o cadastro imobiliário com a situação real de campo.

3.6 PESQUISA NOS NÚCLEOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

No documento de apresentação do “Diagnóstico Situacional”, estão apresentados os resultados das pesquisas aplicadas nos Núcleos Habitacionais, onde são abordados todos os agrupamentos, com suas especificidades. Na tabela a seguir apresentamos um resumo dos dados levantados.

Os agrupamentos totalizaram uma população de 36.367 habitantes distribuídos em 9.855 domicílios, sendo que a grande maioria deles não apresenta redes de coleta de esgoto, sendo carentes, inclusive, em diversos outros serviços públicos. Em relação a condição de habitabilidade, onde é verificado o estado de conservação da casa, iluminação e ventilação natural, reboco, piso, pintura, etc., foi desenvolvida pesquisa junto ao morador e às lideranças, havendo, portanto, diferenças em relação a qualidade da habitação, analisadas como boa, regular ou ruim. De uma maneira geral, a conceituação quanto a habitabilidade por parte da pesquisa amostral apresenta uma maior quantidade de domicílios em estado ruim.



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

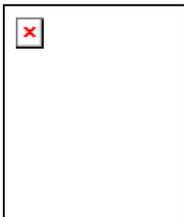
Estado de São Paulo

Planilha de Agrupamentos – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – Prefeitura Municipal de Praia Grande

Núcleos	Nome	Pop.	Domic	Infra - Estrutura Existente %							Habitabilidade %					
				Água	Inst. Sanit. (3)	Inst. Elet.	Dreng.	Coleta de lixo	Ilum. Pub.	Pav.	Pesquisa (1)			Liderança (2)		
											B	Rg	R	B	Rg	R
1 e 2	Jd Alice e Balneário Solemar	700	150	30	-	90	-	-	70	-	39	22	39	65	25	10
6	Jd. Jurubaiba, Monte Serrat e Monte Serrat II	285	75	90	-	100	-	-	100	90	28	61	11	47	40	13
7	Jd Jurubaiba	533	230	-	-	-	-	-	-	80	30	49	21	37	47	16
8	Tubaiaurú	1141	285	100	-	80	-	80	100	80	71	20	09	70	13	17
9 a 13	Rio Mar	2416	631	100	-	100	-	100	100	-	45	26	29	35	47	18
14	Jd. Silmara	3124	647	100	-	100	-	100	100	-	26	56	18	10	37	53
15,16,17	Balneário Esmeralda	2284	817	100	-	100	-	100	100	-	24	45	31	18	51	31
18 e 19	Jd. Sônia Regina	566	156	100	-	100	-	100	50	-	17	33	50	33	47	20
20	Palmeiras II	100	20	-	-	100	-	100	100	-	-	-	100	37	17	46
22	Cruzeiro do Sul	1158	279	80	-	100	-	100	100	-	36	48	16	17	63	20
23	Maracanã Mirim	56	16	100	-	100	-	100	100	-	100	-	-	20	53	27
24	Faixa Maracanã Mirim e Jd Ribeirópolis	681	198	100	-	100	-	100	100	-	12	64	24	10	60	30
25	Complexo Administrativo	115	30	70	-	90	-	80	70	-	25	75	-	20	63	17
26,27,30	Balneário Emboassu	496	124	70	60	80	20	80	70	30	12	63	25	27	60	13
28 e 29	Balneário Celimar	282	69	80	30	90	20	90	90	80	10	50	40	40	47	13
31,32,33	Mirim I e III	1709	390	70	30	100	30	30	100	30	19	70	11	24	46	30
34 e 35	Balneário Yolanda	639	173	100	-	100	-	-	90	-	9	74	17	15	53	32
36	Vila Califórnia	456	147	90	-	90	-	-	80	-	5	74	21	20	50	30
37,38,39	Favela da Mirim	1484	414	100	-	100	-	-	80	50	9	66	25	31	44	25
40,41,44	Parque Acapulco e Brasterra	1217	322	100	-	100	-	-	100	-	19	56	25	19	49	32
42 e 45	Balneário Mirasol	261	92	100	-	100	-	-	100	-	15	77	8	12	53	35

(1) Dado levantado na pesquisa amostral com o morador / (2) Dado levantado em pesquisa realizada com as Associações/Lideranças / (3) Existência de rede de esgoto oficial, conforme informação do morador

B: Bom Rg: Regular R: Ruim



Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Estado de São Paulo

Núcleos	Nome	Pop.	Domic	Infra - Estrutura Existente %							Habitabilidade %					
				Água	Inst. Sanit. (3)	Inst. Elet.	Dreng.	Coleta de lixo	Hum. Pub.	Pav.	Pesquisa (1)			Liderança (2)		
											B	Rg	R	B	Rg	R
43 e 46	Balneário Mirante	400	136	100	-	100	-	-	100	-	17	66	17	13	53	34
47	Vila Alice e Roberto Andraus	221	79	100	-	100	-	-	100	-	-	80	20	17	43	40
49	Balneário Oceânica	38	15	100	-	100	-	-	100	30	-	-	100	7	53	40
50	Balneário Marisana	45	9	100	-	100	-	-	100	-	100	-	-	10	40	50
51	Brasterra	526	157	100	-	100	-	-	100	-	15	75	10	13	43	44
52	Jd Anhanguera II	54	18	100	100	100	100	100	100	100	33	67	-	33	57	10
53	Jd Eriwalsan	564	175	100	100	100	100	100	100	100	14	64	22	25	57	16
54	Jd Leblon e Vila Lucia	2127	627	100	100	100	100	100	100	100	10	72	18	27	53	20
55,56,57	Jd dos Universitários / Prolong Balneário Alvorada	609	193	100	100	100	100	100	100	100	37	58	5	68	21	11
58	Jd Quietude II	1552	483	100	70	100	100	100	100	100	50	38	12	27	53	20
60 e 61	Prolong. Da Vila Tupiry / Caieiras II	7553	1910	60	-	70	-	70	80	-	15	48	37	20	58	22
62 e 63	Vila Tupi	230	90	60	-	70	-	70	60	40	12	25	63	25	52	23
64	Balneário Maxland	213	55	50	-	70	-	100	60	50	-	75	25	3	10	87
65	Vila São Jorge	152	32	100	100	100	100	100	100	100	75	-	25	30	57	13
66 a 72	Vila Sônia	2084	467	100	50	70	40	100	50	80	37	45	18	24	49	27
73	Vila Isabel e Jd aprazível	53	14	100	70	80	70	100	80	90	-	100	-	27	47	20
74	Jd marília	552	130	100	-	90	-	100	100	100	13	62	25	50	33	17
		36.676	9.855													

1) Dado levantado na pesquisa amostral com o morador / (2) Dado levantado em pesquisa realizada com as Associações/Lideranças/ (3) Existência de rede de esgoto oficial, conforme informação do morador

B:Bom Rg: Regular R: Ruim

Nota: Os Núcleos 5, 21, 48 e 59 são considerados ZEIS 2 (Glebas e áreas vazias ou pouco ocupadas indicadas para a implantação de programas habitacionais de interesse social) não ocupados e, portanto, não pesquisados.

Algumas das ações que deverão ser implantadas, a fim de sanar os problemas habitacionais e de infra-estrutura dos núcleos listados, se referem a:

- ✓ Remoção das habitações localizadas em Áreas de Preservação Permanente, e/ou áreas de risco, com reassentamento em áreas livres do próprio loteamento ou implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS;
- ✓ Remoção das habitações localizadas em Áreas Públicas invadidas, inclusive leito de vias, com reassentamento em áreas livres do próprio loteamento ou implantação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social – EHIS;
- ✓ Reurbanização das áreas remanescentes;
- ✓ Implantação de rede de água, esgoto, drenagem, regularização de vias
- ✓ Regularização fundiária

3.6.1 Audiência Pública

A realização de Audiência Pública busca conscientizar a população da importância de sua participação no processo de elaboração do Plano Municipal de Habitação, sendo uma maneira de se levantar as expectativas e necessidades dos moradores, organizados em Associações ou não.

Das Audiências Públicas realizadas em 12/11/2007 e 27/11/2007, que contou com 677 sugestões por bairro/núcleo, a expectativa de obtenção da casa própria se apresentou como a mais relevante, com 19% das sugestões, sendo seguida pela necessidade de saneamento, com 14% e de pavimentação viária (11%). Outro ponto levantado pela população foi a importância da legalização dos lotes, onde o morador passa a ser proprietário de fato, se integrando como cidadão.

Dentre as demais sugestões apresentadas pela população, em ordem decrescente, foram: redução do IPTU, melhoria da iluminação pública, no transporte público, instalação de equipamentos urbanos como as UBS, regularização das invasões, segurança pública, financiamentos para funcionários, urbanização dos assentamentos, instalação de creches, escolas, áreas de lazer, programas habitacionais como o PAR, planos de HIS, regularização por usucapião e, por último, melhoria no sistema de correio.

Nota-se que a realização de algumas ações dependem da resolução de outras, por exemplo: para regularizar os lotes é necessário regularizar os assentamentos, com a implantação de infra-estrutura urbana (rede de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem urbana, pavimentação, energia elétrica) e eventuais remoções de moradias.

Assim, é importante salientar que a questão habitacional é muito ampla e aborda questões diversas, que muitas vezes não são identificadas de imediato pela população, mas que, em algum momento, tem características deficitárias, que requerem providências eficazes.

3.7. PROGRAMAS E AÇÕES EXISTENTES

A Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande vem desenvolvendo, nos últimos anos, vários programas e ações que visam melhorar a qualidade de vida da população moradora no município, bem como promover a inserção das comunidades mais carentes no contexto municipal. As ações implantadas utilizam recurso do Fundo Municipal de Habitação e Municipal.

3.7.1. Regularização Fundiária

O Programa de regularização fundiária da Prefeitura de Praia Grande visa ordenar o solo urbano, inserindo o proprietário na estrutura formal do município. O Programa não se limita a uma determinada faixa de renda, abrangendo, portanto, as necessidades de todo o município.

“Inconsistências entre as bases físicas de vários parcelamentos implantados e suas bases jurídicas apontam para problemas estruturais que vão desde a sobreposição de títulos, vazios não titulados, implantação em desacordo com o projeto aprovado e registrado, entre outros. Essas distorções são observadas de forma generalizada em todo o território do município independentemente do nível de consolidação e do padrão dos assentamentos.”¹⁹

De acordo com informações municipais²⁰, as ações públicas já regularizaram 171 lotes no Núcleo Caieiras I e estão em execução:

1. Regularização por usucapião coletivo.
Processo de usucapião de 1.233 famílias do Núcleo Caieiras II, junto ao Poder Judiciário;
2. Em elaboração projeto de lei e adequação do título de propriedade junto a Serventia Predial, além da conferência e recadastramento dos ocupantes:
Área pública municipal: 662 famílias dos Núcleos V. Tupiry, Jd. Nicinha, Jd. Mara e Jd. Silmara;
Área Pública Estadual: 303 famílias do Núcleo Mirim;
Área Particular: 786 famílias do Jd. Monte Serrat I e II e Jd Quietude II.
3. Em estudo para propositura de cadastramento e regularização urbanística:
Famílias que residem nos núcleos identificados no anexo VI do Plano Diretor;
Famílias que residem em pequenos núcleos localizados entre a praia e a rodovia, e em loteamentos sobrepostos.

3.7.2. Promoção de Arquivamento de Plantas de Loteamentos

A Promoção de Arquivamento de Plantas e Loteamentos consiste na conferência e encaminhamento ao Cartório de Registro de Imóveis, das Plantas Aprovadas pela Prefeitura de parcelamentos do solo regulares que não foram registrados no Cartório de Registro de Imóveis. Esta ação permite a continuidade do processo documental do lote, gerando Escritura e titularidade da terra.

Existem 42 loteamentos aprovados anteriores a Lei Federal 6766/1979 que não se encontram registrados junto a Serventia Predial local e que serão objeto de arquivamento de planta.

Na regularização da documentação também podem ser constatadas incompatibilidades e se estabelecem os procedimentos para as complementações das ações necessárias a conclusão dos processos.

Dos 223 loteamentos constantes nos arquivos municipais, 68 encontravam-se sem plantas arquivadas na Serventia Predial, sendo que, desde 1997, foram regularizados 24 loteamentos. Em 2008 foram arquivadas as plantas dos loteamentos Jd Marabá e V. Palomar, sendo a meta municipal, arquivar 42 loteamentos.

¹⁹ Dados HIDROCONSULT

²⁰ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008.

3.7.3. Programa de Contenção de Invasões

Este Programa foi efetivado em 1998 com resultados significativos, conforme dados expostos a seguir, onde atuam equipes de fiscalização em áreas públicas, particulares e de preservação ambiental, contendo a ocupação indiscriminada em locais impróprios à moradia. Hoje²¹, a Seção de Contenção é composta por 9 agentes de fiscalização, que atuam em 4 duplas circulando nas áreas propensas a ocupação desordenada, em especial nas APPs.

*“Conforme relatório da Comissão Especial de Regularização de Loteamentos, de outubro de 2003, as ocorrências de assentamentos irregulares decresceram significativamente do período de 1996 a 1998 para o período de 1998 a 2003, quando o programa foi desenvolvido. De fato, na zona situada entre a orla e a Rodovia/Acesso 291/55, o crescimento registrado no período de 1996 a 1998 foi de 217%, enquanto que entre 1998 e 2003 não foram registradas novas ocorrências. Na zona situada ao norte da Rodovia/Acesso 291/55, o crescimento entre 1996 e 1998 foi de 355% e de apenas 28% no período de 1998 a 2003 ”*²². A atuação da fiscalização atua de maneira intensiva e tem como missão, dentre outras, uma área de 5.085,61ha que abrange dois Parques Estaduais, e a aplicação da Lei Complementar 499/2007.

Atualmente²³ o município conta com sete motocicletas, um veículo, um micro computador/impressora e um rádio Nextel para a ronda e atividades fins. Entretanto, como meta para melhoria dos trabalhos, a municipalidade está criando²⁴ junto a Guarda Civil Municipal a formação de Pelotão Civil Ambiental, que atua intensivamente na área de preservação ambiental e em glebas que não foram objeto de parcelamento do solo.

Está previsto para 2009 uma equipe com 10 guardas civis ambientais, devidamente treinados, e para 2010 um acréscimo de 10 GCM além de barcos, veículos 4X4, e 8 câmeras de monitoramento localizadas em área propensas a ocupação desordenada.

3.7.4. Remoções de Habitações

A Prefeitura realiza a remoção de habitações, e de seus moradores, localizadas em áreas de risco, assentamentos subnormais, de preservação ambiental, em faixa de domínio do sistema viário, dentre outras. Algumas dessas ações visam a integridade física da população e/ou a complementação de algum outro Programa em andamento.

Nesse contexto foram removidas aproximadamente 500 famílias, onde 484 integraram programas habitacionais, 14 reintegradas no próprio local e 2 retornaram ao local de origem, sendo erradicadas dos Núcleos Cemitério e Alphaville, algumas ocupações esparsas junto à faixa de domínio do DER, canais e em área de preservação.

3.7.5. Produção de Lotes Urbanizados

Tem-se ainda, como ação municipal, no âmbito do atendimento das questões habitacionais a produção de lotes urbanizados, distribuídos pelo município, principalmente pelas ZEIS. O objetivo da identificação e preparação destes lotes é acolher famílias em situações emergenciais ou em risco.

3.7.6. Produção de Unidades ou Conjuntos Habitacionais

²¹ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008.

²² Dados HIDROCONSULT

²³ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008.

²⁴ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008.

A fim de atender o déficit habitacional, ocasionado por situações de risco, emergenciais, remoções por necessidade de outros programas municipais, etc, a Prefeitura, por meio de recursos próprios ou externos, vem implantando novas habitações, em unidades ou conjuntos.

As produções de habitação somam, atualmente²⁵, 4.690 moradias, sendo: 1712 apartamentos (Recanto do Forte, Conjunto Vitória, PAR e PAR/CDHU) e 2.978 casas (Samambaia, Família Militar, Jd Anhanguera, Júlio Couto, Balneário Jóia, DER). Dentre esses, 484 habitações foram executadas pelo poder público municipal e são monitoradas pelo Serviço Social do Departamento de Habitação.

Em execução pelo poder público municipal, há 66 unidades do programa de reurbanização da favela Vila Helena, 80 unidades habitacionais do Balneário Palmeiras, que atenderão famílias que ocupam áreas públicas, nos bairros Esmeralda e Ribeirópolis, e um grupo de 64 famílias que ocupava os Alojamentos Provisórios no bairro Tupiry, quando será extinto este equipamento criado em 1.999.

Todas as 210 unidades em execução integram o programa Carta de Crédito Operações Coletivas- FGTS da Caixa Econômica Federal. Ainda, com este agente, no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), foram construídos 1.120 apartamentos, buscando atender famílias com rendimento entre três a seis salários mínimos (conforme exigência do Programa) que, inclusive, tem restringido o acesso às unidades produzidas. Já, em convênio com a CDHU, no Programa PROLAR-Mutirão Associativo, foram construídos 192 apartamentos em 2002, no Conjunto Habitacional Vitória.

Promovidos e destinados exclusivamente a policiais militares, foram edificadas no município, 678 casas unifamiliares e outras 50 se encontram em construção pela Cooperativa Habitacional da Família Militar do Estado de São Paulo.

A atuação da CDHU no município está apresentada no quadro abaixo:

Nome	Conjunto	Programa	Modalidade	UH	Valor unitário	Valor total
Empreendimentos entregues - 1995/2006						
Praia Grande A (Jd Quietude)	Vitória	Mutirão	MT	192	21.336,77	3.435.176,06
Empreendimentos entregues na gestão - 2007/2010						
Praia Grande	-	PLCOR (1)	-	1	-	-
Praia Grande	-	PLCRH (2)	-	1	-	-
Empreendimentos programados / em produção						
Diversos	-	-	-	713	-	22.514.560,00

(1) Pró-lar atuação em cortiço / (2) Pró-lar Crédito Habitacional

Fonte: Portal CDHU

3.7.7. Acompanhamento Social

A realização dos Programas Habitacionais requer um acompanhamento social junto à população em todas suas etapas, realizado por equipe técnica da Prefeitura. Entre as atividades há, ainda, o cadastro sócio-econômico de famílias que residem em núcleos e locais de habitações subnormais.

Seja em novos programas ou na manutenção dos já existentes, o trabalho social deve ser constante, a fim de se estabelecer uma relação de confiança entre a população e os órgãos públicos, havendo cooperação mútua para o pleno desenvolvimento das atividades

²⁵ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008.

previstas. Um dos trabalhos realizados pelos técnicos da Prefeitura no âmbito social se deu na relocação e acompanhamento diário de 484 famílias para novas unidades habitacionais.

3.8. RECURSOS PARA FINANCIAMENTOS

Além do próprio Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social poderão ser aportados fundos para habitação de interesse social de outras fontes, conforme listados a seguir. Os dados apresentados foram extraídos dos portais oficiais das respectivas entidades:

3.8.1 Governo do Estado de São Paulo – CDHU, Banco Nossa Caixa²⁶:

“Secretaria de Estado da Habitação, por meio da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), é responsável pela política habitacional paulista. A CDHU já construiu 257 mil moradias entre 1995 e 2007. Os programas desenvolvidos são dirigidos exclusivamente para a população de baixa renda, atendendo famílias na faixa de um a dez salários mínimos, priorizando aquelas com renda até três salários. Diante da nova diretriz para a política habitacional do Estado, a Secretaria e a CDHU trabalham com objetivos bem definidos: a regularização fundiária e a urbanização de favelas, principalmente nas regiões metropolitanas da Capital, de Campinas e da Baixada Santista, contudo, sem deixar de construir novas moradias de acordo com as necessidades específicas dos municípios do Interior.

Regularizar o uso e ocupação do solo, recuperar locais ambientalmente degradados, criar condições de preservação e manter áreas de preservação permanente e de proteção aos mananciais são objetivos dessa intervenção”²⁷

De acordo com dados da CDHU, no ano de 2008 havia seis empreendimentos programados ou em produção no município de Praia Grande, onde o recurso total é de R\$ 22.514.560,00.

Empreendimentos programados / em produção					
Nome	Programa	Modalidade	UH	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
PHAI 001/08 (1)	Crédito Habitacional	Carta de Crédito	100	24.925,00	1.246.250,00
R. Praia Grande	Parceria com Associações e Cooperativas	Crédito Associado	99	10.000,00	990.000,00
Serv. 29/06/06	Crédito Habitacional	Carta de Crédito	34	63.430,00	1.078.310,00
Abaete	Compra de Imóveis	Aquisição	160	40.000,00	6.400.000,00
Andorinhas	Compra de imóveis		160	40.000,00	6.400.000,00
Vila Sonia	Compra de Imóveis	Aquisição	160	40.000,00	6.400.000,00

(1) Programa Habitacional de Integração

Fonte: Portal CDHU

Por meio do Programa de Parceria com os Municípios do Estado de São Paulo

²⁶ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008. O Banco Nossa Caixa foi incorporado ao Banco do Brasil, desde 2.009.

²⁷ Portal CDHU - www.saopaulo.sp.gov.br/acoes/cdhu.htm

(Decreto 46.549/2002 e Resolução SH05/2002), a Secretaria de Habitação está autorizada a celebrar convênios para a realização de obras de infra-estrutura urbana e de unidades habitacionais. Conforme orientações do Programa, o município deve entrar com contrapartida financeira para as obras e fornecer o terreno para o empreendimento, além de apoiar o trabalho social.

As modalidades de execução são pela Administração Direta (material e mão-de-obra parcial sem BDI) e Autoconstrução / Mutirão (material, administração, ferramentas e treinamentos). Os valores estimados para os empreendimentos são:

Valores de Repasse por unidade Habitacional (2007)	2 dormitórios	3 dormitórios
Infra-estrutura e melhorias urbanísticas	R\$ 4.610,00	R\$ 4.710,00
Unidade habitacional	R\$ 18.390,00	R\$ 20.790,00
TOTAL	R\$ 23.000,00	R\$ 25.500,00

3.8.2 Governo do Estado de São Paulo – AGEM, Banco Nossa Caixa²⁸:

“A Agência Metropolitana da Baixada Santista - AGEM, foi criada através da Lei Complementar Estadual Nº 853, de 23 de dezembro de 1998, como entidade autárquica com sede e foro em município da Região Metropolitana da Baixada Santista. A AGEM tem por finalidade integrar a organização, o planejamento e a execução das funções públicas de interesse comum na Região Metropolitana da Baixada Santista”. Em seu auxílio foi criado o Fundo de Desenvolvimento Metropolitano da Baixada Santista – FUNDO, que tem como finalidade “dar suporte financeiro ao planejamento integrado e às ações conjuntas dele decorrentes, no que se refere às funções públicas de interesse comum entre o Estado e os Municípios integrantes da Região Metropolitana da Baixada Santista”.²⁹

A Lei Complementar Estadual nº 815, de 30/07/96, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.833, de 28/01/98, especifica que:

“Artigo 5º - As funções públicas de interesse comum serão definidas pelo Conselho de Desenvolvimento da Região Metropolitana da Baixada Santista, entre os seguintes campos funcionais:

- I - planejamento e uso do solo;*
- II - transporte e sistema viário regional;*
- III - habitação;*
- IV - saneamento básico,*
- V - meio ambiente;*
- VI - desenvolvimento econômico; e*
- VII - atendimento social.”*

Assim, os recursos do FUNDO podem ser direcionados a intervenções em assentamentos, principalmente aqueles localizados em áreas de preservação ambiental, onde a sua situação prejudica a qualidade das águas e degrada a flora e fauna.

Entre os anos de 2001 e 2007, o FUNDO financiou projetos diversos nos municípios da Baixada Santista, num valor total de R\$ 33.569.655,97, havendo projetos já concluídos e outros ainda em andamento.

Entre 1999/2008, os depósitos efetuados pelo Governo do Estado foram de R\$ 16.076.164,00 e pelos Municípios de R\$ 16.383.076,03, num total de R\$ 32.459.240,03, além de R\$ 10.873.107,63 de rendimentos auferidos.

²⁸ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008. O Banco Nossa Caixa foi incorporado ao Banco do Brasil, desde 2.009.

²⁹ Dados do Portal da AGEM

Conforme Balancete Financeiro de 31/08/2008, a reserva líquida para investimentos futuros é de R\$ 1.889.997,15.

3.8.3 Governo Federal – Gestor: Ministério das Cidades / Agente Operador: Caixa Econômica Federal (CAIXA) – Plano de Aceleração do Crescimento - PAC, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, OGU, FGTS, FAR, FDS, FAT, Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES):

a) PAC – Plano de Aceleração do Crescimento

A previsão de investimentos para o período de 2007-2010 na região Sudeste³⁰: em *INFRA-ESTRUTURA SOCIAL E URBANA* é da ordem de 41,8 bilhões de reais (total nacional 170,8 bilhões) e em *HABITAÇÃO*³¹ é de 23,9 bilhões de reais, dividido em R\$ 19,1 bilhões para moradia e R\$ 4,8 bilhões para urbanização de favelas, sendo o total de famílias atendidas de 1.785.000. No âmbito nacional, o investimento chega a um montante de 55,90 bilhões de reais onde 3.960.000 de famílias serão atendidas.

Em relação à Habitação, as fontes de recursos previsão 2007-2010 no âmbito nacional, é expresso na tabela abaixo:

Fontes de Recursos para Saneamento Básico - BRASIL - 2007/2010		
Fonte	Prioridade de Investimento	Inv. (R\$ bilhões)
OGU	Saneamento integrado em favelas e palafitas (PPI)	4
	Água, esgoto, destinação final de lixo e drenagem urbana em cidades de grande e médio porte – inclui desenvolvimento institucional (PPI)	4
	Água, esgoto, destinação final de lixo e drenagem urbana em cidades de até 50 mil habitantes.	4
	Subtotal	12
FGTS / FAT	Financiamentos a Estados, municípios e Companhias de saneamento.	12
	Financiamento a Prestadores Privados e Operações de Mercado	8
	Subtotal	20
Contrapartida de Estados, Municípios e Prestadores.		8
TOTAL		40

Fonte: Portal do Governo Brasileiro

Fontes de Recursos para Habitação BRASIL - 2007/2010			
Fonte	Moradias	Urbaniz. de Favelas	Inv. (R\$ bilhões)
Financiamento (1)	32,5	4,0	36,5
OGU	4,4	5,7	0,1

³⁰ Dados oficiais do Governo relacionados no Portal www.brasil.gov.br

³¹ Inclui contrapartida dos Estados, Municípios e Pessoas Físicas.

Contrapartida (2)	7,4	1,9	9,3
Subtotal	44,3	11,6	55,9
SBPE Poupança	42,0	-	42,0
Contrapartida (3)	8,4	-	8,4
Subtotal	50,4	-	50,4
TOTAL	94,7	11,6	106,3

(1) Inclui subsídios do FGTS para famílias até 5 S.M.

(2) Recursos de Estados, Municípios e Pessoas Físicas.

(3) Recursos de Pessoas Físicas.

Fonte: Portal do Governo Brasileiro

PRAIA GRANDE - INVESTIMENTO - INFRA ESTRUTURA SOCIAL E URBANA -			
SANEAMENTO			
Proponente	Tipo	Previsto 2007-2010 (milhares)	Estágio
SABESP	Ampliação do sistema de esgotamento sanitário - 8 estações elevatórias, rede coletora e emissários	38.700,0	Contratado
SABESP	Ampliação do sistema de esgotamento sanitário nas Sub-Bacias 05 a 10 - redes, ligações, coletor-tronco e redes coletoras auxiliares e nas Sub-Bacias 11 a 15 - redes, ligações, 2 estações elevatórias	21.890,1	Contratado
SABESP	Ampliação do sistema de esgotamento sanitário - redes coletora, 2.200 ligações, coletor-tronco e complementação de estações elevatórias	14.716,6	Contratado
SABESP	Complementação das obras de remanejamento de redes coletoras	28.612,2	Contratado
Município	Construção e Equipamentos para 1 Galpão de triagem para Catadores (M)	328,3	Em Contratação
SABESP	Desenvolvimento institucional - projeto para o desenvolvimento e a melhoria operacional da Unidade de Negócio Baixada Santista	46.190,5	Contratado
SABESP	Implantação de sistema de esgotamento sanitário - Núcleo Caieiras - 1.600 ligações	8.301,4	Contratado
SABESP	Implantação do sistema de esgotamento sanitário - Vila Mirim III	4.352,0	Contratado
SABESP	Implantação do sistema de esgotos sanitários nas Subbacias 13, 14, 15, 15-a e 16, compreendendo: redes coletoras, 5 estações elevatórias e linhas de recalque coletoras, 5 estações elevatórias e linhas de recalque	27.766,9	Contratado
HABITAÇÃO			
Município	Elaboração de Plano Municipal de Habitação	78,8	Obra
Município	Produção Habitacional - Terrenos do Campo	299,3	Contratado
Município	Urbanização - Caieiras - Nova Mirim	5.738,7	Contratado
Município	Urbanização - Vila Mirim III, Caieiras, Trevo, Melvi, Jardim Real e Princesa	142.500,0	Obra

Fonte: Relatório de Investimentos do PAC no Estado de São Paulo - abril/2008 -

b) Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários; Habitação de Interesse Social - HIS;

OBS: Necessária contrapartida.

Ação Provisão Habitacional de Interesse Social

"A ação objetiva apoiar estados, Distrito Federal e municípios no acesso da

população com renda familiar mensal de até R\$ 1.050,00 (um mil e cinqüenta reais)³² à habitação digna, regular e dotada de serviços públicos, em localidades urbanas ou rurais, mitigando as desigualdades sociais e contribuindo para a ocupação urbana planejada”. Destina-se a produção ou aquisição de Unidades Habitacionais e requalificação de imóveis (valor máximo de repasse R\$ 23.000,00/família), Lotes Urbanizados (valor máximo de repasse R\$ 9.000,00/família), e apoio à prestação de serviços de assistência técnica para HIS. Considerando um déficit máximo total em municípios de até 4.999 unidades o repasse do Programa atinge o valor máximo de R\$ 500.000,00, para déficits entre 5.000 a 9.999 o valor é de R\$ 1.000.000,00.

Ação Provisão Habitacional de Interesse Social – Modalidade Assistência

Técnica:

“A ação visa apoiar estados, Distrito Federal e municípios na melhoria dos padrões de salubridade, segurança e habitabilidade das edificações produzidas, reformadas ou ampliadas no âmbito do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, por intermédio de apoio à prestação de serviços de assistência técnica, assim entendida como o conjunto de ações voltadas à mobilização e organização comunitária, elaboração de projetos, acompanhamento e execução da obra, trabalho social e jurídico, de forma coletiva ou individual”

Os valores de referência para 2008 são: em Assistência Técnica Individual de R\$40.000,00 para faixa de atendimento de 100 a 200 unidades habitacionais, Assistência Técnica Coletiva de R\$40.000,00 para faixa de atendimento de 100 a 200 unidades habitacionais, e Assistência Técnica para Mobilização e Organização Comunitária de R\$30.000,00 para faixa de atendimento de 100 a 200 pessoas

Ação de Apoio à Produção Social da Moradia.

“A ação de Produção Social da Moradia possui por objetivo apoiar entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional no desenvolvimento de ações integradas e articuladas que resultem em acesso à moradia digna, situada em localidades urbanas ou rurais, voltada a famílias de baixa renda, assim consideradas aquelas que recebam até R\$ 1.125,00 de rendimento mensal bruto, articulando recursos e iniciativas da população e de organizações sociais, com envolvimento das comunidades nas ações de autoconstrução e mutirão. A Ação de Produção Social da Moradia será implementada por intermédio das seguintes modalidades: Produção ou Aquisição de Unidades Habitacionais; Produção ou Aquisição de Lotes Urbanizados; e Requalificação de Imóveis”

Para a produção ou aquisição de unidades habitacionais ou requalificação de imóveis o valor máximo de repasse por família é de R\$ 30.000,00, para a produção ou aquisição de lotes urbanizados o valor é de R\$ 8.500,00. Em ambos os casos o número máximo de famílias atendidas por proposta é de 150.

c) OGU

OBS: Necessária contrapartida.

Habitar Brasil BID-HBB

“O Programa HABITAR BRASIL BID ficou formatado com os seguintes objetivos:

³² Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008. Segundo critérios de exigibilidade estabelecido por meio da Portaria nº 140, de 05 de março de 2.010, do Ministério das Cidades, define renda familiar mensal bruta limitada a R\$ 1.395,00 (um mil trezentos e noventa e cinco reais)

- contribuir para elevar os padrões de habitabilidade e de qualidade de vida das famílias, predominantemente aquelas com renda mensal de até 3 salários mínimos, que residem em assentamentos subnormais, localizados em Regiões Metropolitanas, aglomerações urbanas e capitais de Estados;
- estimular os governos municipais a desenvolver esforços para atenuar os problemas dessas áreas, tanto nos efeitos como nas causas, inclusive as institucionais, que os originam; e
- aprofundar o conhecimento setorial dos problemas de habitação e infraestrutura urbana do país.

Para atingir esses objetivos, o Programa foi dividido em dois subprogramas, cujas ações são interdependentes e de execução simultânea:

- Subprograma de Desenvolvimento Institucional – DI, com objetivo de capacitar as prefeituras em todos os aspectos pertinentes à gestão do setor habitacional urbano, e desenvolver ações de capacitação e estudos setoriais de interesse do âmbito da política nacional.
- Subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais – UAS, que trata da implantação e execução de projetos integrados para urbanização de assentamentos subnormais.”

Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH.

Objetiva oferecer acesso à moradia adequada a cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios. Oferece subsídio destinado diretamente à complementação do preço de compra/venda ou construção das unidades residenciais, variável basicamente de acordo com a localização do imóvel. Destino a população com renda até R\$ 1.140,00. Valor de investimento ou avaliação das unidades habitacionais: R\$ 28.000,00, em municípios integrantes de regiões metropolitanas.

d) FGTS

OBS: Necessária contrapartida.

Carta de Crédito Individual

Objetiva conceder financiamentos a pessoas físicas para fins de aquisição, construção, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, propiciando ainda a aquisição de cesta de material de construção ou a aquisição de lote urbanizado.

Modalidade Operacional	Habitação Popular		
	Valores Máximos (em R\$)		
	Venda Avaliação	Investimento	Renda Familiar Bruta
Aquisição de Unidade Habitacional Nova	72.000,00	-	3.900,00
Construção ed Unidade Habitacional	-	72.000,00	3.900,00
Aquisição de Unidade Habitacional Usada	72.000,00	-	3.000,00
Conclusão, Ampliação, Reforma ou Melhoria de Unidade Habitacional	-	62.000,00	2.400,00
Aquisição de Material de Construção	-	62.000,00	1.500,00
Aquisição de Lote Urbanizado	20.000,00	-	1.500,00

Carta de Crédito Associativo

Objetiva conceder financiamento a pessoas físicas, associadas em grupos formados por condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, Companhias de Habitação (COHAB) ou empresas do setor da construção civil. O Programa abrange: produção de lote urbanizado, construção de unidade habitacional ou aquisição de unidades novas produzidas pelo programa. Podem acessar os financiamentos pessoas físicas com renda familiar mensal bruta máxima de R\$ 1.500,00 para obtenção de financiamentos na modalidade Produção de Lotes Urbanizados.

Modalidade Operacional	Habitação Popular	
	Valores Máximos (em R\$)	
	Avaliação ou Investimento	Renda Familiar Bruta
Construção ou Aquisição de Unidades Habitacionais	80.000,00	3.900,00
Reabilitação Urbana	80.000,00	3.900,00
Produção de Lotes Urbanizados	20.000,00	1.500,00

Fonte: INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 26, DE 29 DE SETEMBRO DE 2005

Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público- Pró-

Moradia:

Objetiva oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal de até R\$ 1.050,00, por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta. Modalidades: Urbanização de Assentamentos Precários, Produção de Conjuntos Habitacionais, e Desenvolvimento Institucional. Valores máximos de investimento por família R\$ 20.000,00 a R\$ 30.000,00, conforme o tipo de intervenção.

e) FAR

Programa de Arrendamento Residencial – PAR

Objetiva oferecer moradia à população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra, com operação de aquisição de empreendimentos novos, a serem construídos, em construção ou a recuperar/reformar. Destinado à famílias com renda mensal de até R\$1.800,00. No caso de profissionais da área de segurança pública, especialmente os policiais civis e militares, admite-se renda mensal de até R\$2.800,00. O valor máximo de aquisição é de R\$ 40.000,00³³.

f) FDS

OBS: Necessária contrapartida.

Programa Crédito Solidário

Objetiva o financiamento habitacional a famílias de baixa renda organizadas

³³ Ministério das Cidades - PORTARIA No 493, DE 4 DE OUTUBRO DE 2007.

em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada. Destinado a aquisição de terreno e construção; construção em terreno próprio; construção em terrenos de terceiros; conclusão, ampliação ou reforma de unidade habitacional; aquisição de unidades construídas, de imóveis para reabilitação urbana com fins habitacionais, e outras modalidades a serem autorizadas pelo gestor das aplicações, direcionado às Famílias organizadas de forma associativa com renda bruta mensal de até R\$ 1.125,00.

Valores Máximos de Financiamentos (em R\$)		
Porte / Localização do município	Conclusão, Ampliação e Reforma	Demais Modalidades
Distrito federal e municípios integrantes das Regiões Metropolitanas das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Baixada Santista e Belo Horizonte.	10.000,00	30.000,00
Número de Unidades		
População do Município	Número máximo de unidades habitacionais por empreendimento, inclusive rurais	Número máximo de unidades habitacionais urbanas dispersas
De 50.0001 a 300.000 habitantes	100	50

g) FAT / Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES)

Programa Multissetoriais Integrados - PMI

Objetiva oferecer acesso à infra-estrutura urbana, à moradia adequada e aos serviços públicos básicos para a população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento mensal de até 3 S.M, por intermédio do financiamento de projetos de investimentos e ações integradas e assentamentos precários. Operado pelo BNDES.

h) Caixa Econômica Federal – CAIXA

CC FGTS – Operações Coletivas

Carta de Crédito FGTS: linha de crédito que permite a formalização de parceria com entidades organizadoras no intuito de facilitar o acesso à casa própria para pessoas com renda familiar bruta R\$200,00 a R\$ 1.750,00, para modalidade Aquisição de lote urbanizado cuja renda é de R\$ 200,00 a R\$ 900,00. Limites de financiamento, valor venal e prazo de amortização são definidos de acordo com a modalidade e da garantia adotada.

Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários

“O Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários tem por objetivo promover a urbanização, a prevenção de situações de risco e a regularização fundiária de assentamentos humanos precários, articulando ações para atender as necessidades básicas da população e melhorar sua condição de habitabilidade e inclusão social.”

OBS: valores não informados.

Programa Morar Melhor

“O Programa Morar Melhor tem por objetivo promover ações integradas de desenvolvimento urbano nas regiões de maior concentração de pobreza do país, contribuindo para a universalização da cobertura dos serviços de saneamento básico e ambiental, ampliando a oferta de habitações e promovendo a melhoria das condições de habitabilidade e da infra-estrutura urbana, destinando-se a áreas com frágil base econômica.”

Recursos: OGU

OBS: valores não informados.

3.8.4 INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo

O INOCOOP-SP desenvolve em parceria com empresas da iniciativa privada bem como com agentes públicos a organização e realização de empreendimentos habitacionais a preços justos. Presta assessoria a Cooperativas, Construtoras, Prefeituras, Associações, etc., nas áreas técnica, jurídica, social, administrativa e mercadológica, desde a fase de escolha de terrenos, desenvolvimento de projetos, aprovações, obtenção de financiamentos, até a efetiva construção e entrega das moradias.

Em dezembro de 1983, o INOCOOP entregou 1.766 unidades habitacionais no município de Praia Grande, no Conjunto Habitacional Samambaia. Os valores investidos não foram disponibilizados.

3.8.5 Iniciativa privada, com recursos próprios ou com financiamento governamental.

Os investimentos da iniciativa privada são muito variáveis, pois flutuam conforme a classe social que esta pretende atender, desde a classe de alta renda até as baixas. O foco turístico do município tem direcionado a execução de empreendimentos voltados a habitações de veraneio e/ou com padrões mais elevados.

3.9 MARCOS REGULATÓRIOS E LEGAIS

✓ Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade - Lei, no Capítulo I – Diretrizes Gerais, que estabelece normas destinadas a orientar a construção da política urbana, em todas as instâncias do poder público, aponta, dentre as diretrizes, a necessidade de proteger o direito de moradia às populações que vivem em condições precárias:

“...XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;”

Para a efetiva implementação das diretrizes preconizadas no Capítulo I, o Estatuto apresenta, no Capítulo II, os instrumentos da política urbana. Destacamos que dentre os referidos instrumentos os destinados à regularização fundiária e urbanística são: a usucapião especial de imóvel urbano e a aplicação de zonas de interesse social.

O Plano Diretor do Município de Praia Grande definiu três categorias de ZEIS, onde se concentram assentamentos de interesse social, classificados como subnormais, com necessidade de adequação da infra-estrutura e/ou da regularização fundiária.

✓ Lei Federal 6.766, de 1979, que estabelece parâmetros urbanísticos mínimos a serem adotados nos projetos de loteamentos, exceto:

*“...quando o loteamento se destinar a urbanização específica”
(art.4º,II).*

"(...)A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento" (art.4, parágrafo 1.º, com redação dada pela Lei n.º 9.785 de 29-1-1999)

A utilização de índices urbanísticos reguladores para os assentamentos existentes freqüentemente não seriam apropriados devido às condições gerais dos parcelamentos.

Faz-se necessário, portanto o estabelecimento de uma concepção especial para as diferentes áreas, consolidada através de um plano urbanístico adequado às especificidades locais, visando a melhoria das condições de habitabilidade dos moradores, bem como possibilitando a implantação de infra-estrutura.

Acrescenta-se que, a infra-estrutura mínima para os parcelamentos urbanos é definida na Lei Federal 6.766/79 nos parágrafos acrescentados na alteração feita pela 9.785/99.

"Parágrafo 5.º Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Parágrafo 6.º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar."

(Lei Federal n.º6.766 de 19-12-1979, parágrafos 5.º e 6.º acrescentados pela Lei n.º 9.785 de 29-1- 1999)

O fundamento básico da inclusão de zonas especiais de interesse social é assegurar a não-remoção dos assentamentos irregulares, mediante plano específico de urbanização, que permita o estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para o assentamento.

✓ Constituição Federal

Concessão de Uso Especial para fins de Moradia: Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 183 da Constituição Federal: *"O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil."*

É reconhecido o direito à concessão de uso especial para fins de moradia.

É vetada a aquisição do domínio pleno sobre as terras públicas através de usucapião, conforme o parágrafo terceiro do mesmo artigo:

"Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião"

Assim, a concessão de direito especial de uso para fins de moradia é o instrumento hábil para a regularização fundiária das terras públicas informalmente ocupadas pela população de baixa renda.

Os artigos do Estatuto da Cidade que propunham a regularização de imóveis públicos ocupados (artigos 15-20) foram vetados quando da sanção da lei, contudo, foram parcialmente incorporados à Medida Provisória 2.220.

Concessão do Direito Real de Uso: a posse da terra pela população que ocupa áreas públicas foi garantida por meio do instrumento da Concessão do Direito Real de Uso, instituído em âmbito nacional pelo Decreto-Lei n.º271/67, que permite ao poder público legalizar espaços públicos utilizados para fins residenciais.

A Concessão de Direito Real de Uso também é regulamentada no âmbito estadual, por meio das constituições estaduais. No Estado de São Paulo, trata-se do art.63, parágrafo 1 da respectiva Constituição Estadual.

A Concessão de Direito Real de Uso é aplicável a terrenos de propriedade particular ou pública, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de utilização de interesse social entre outros:

“Artigo 7º- É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social.”

A Lei de Registros Públicos, Lei n.º6.015/73, posterior ao Decreto-Lei, prevê a necessidade de registro do “uso” sobre imóveis.

A efetivação da Concessão de Direito Real de Uso depende de autorização legislativa, avaliação prévia e licitação, na modalidade de concorrência. A avaliação e a concorrência pública ficam dispensadas no caso de concessões destinadas à habitação popular, conforme artigo 17, I, “f”, da Lei Federal n.º 8.666/93, com redação dada pela Lei Federal n.º8.883/94.

✓ Lei Federal 11.124, de 16 de junho de 2005, que cria o Sistema e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;

Com esta lei, o Sistema nacional de Habitação de Interesse Social cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social e seu Conselho Gestor, tendo como agente operador a Caixa Econômica Federal e recursos provenientes do FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador), FGTS (Fund de garantia por Tempo de serviço), FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social), entre outros.

Este fundo é destinado a implementação de políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda e envolve ações de aquisição de áreas, execução de loteamentos e unidades/conjuntos habitacionais, regularização fundiária, recuperação de moradias, entre outros.

Para a utilização do Fundo pela municipalidade, a mesma deve oferecer contrapartida de investimento e elaborar um Plano Local de Habitação de Interesse Social.

“Art. 22. O acesso à moradia deve ser assegurado aos beneficiários do SFHIS, de forma articulada entre as 3 (três) esferas de Governo, garantindo o atendimento prioritário às famílias de menor renda e adotando políticas de subsídios implementadas com recursos do FNHIS”.

✓ Plano de Aceleração do Crescimento do Governo Federal e suas disposições legais complementares;

“O governo federal criou o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que tem como um dos pilares, a desoneração de tributos para incentivar mais investimentos no Brasil. Pelo PAC está prevista a redução de tributos para os setores de semicondutores, de equipamentos aplicados à TV digital, de microcomputadores, de insumos e serviços usados em obras de infra-

estrutura, e de perfis de aço. O plano contempla também medidas fiscais de longo prazo, como é caso do controle das despesas com a folha de pagamento e a modernização do processo de licitação, fundamentais para garantir o equilíbrio dos gastos públicos”.

As medidas econômicas para o crescimento econômico do País abrangem: Estímulo ao Crédito e ao Financiamento, Melhoria do Ambiente de Investimento, Desoneração e Administração Tributária, Medidas Fiscais de Longo Prazo e Consistência Fiscal³⁴

O PAC tem como premissas básicas em Saneamento buscar a universalização do atendimento, implementar a Lei de Saneamento Básico, garantir política estável de financiamento, promover intervenções integradas e sustentáveis nas favelas e apoiar a preparação de projetos, obras e ações de desenvolvimento institucional dos prestadores.

Em relação a política Habitacional, o PAC apresenta as seguintes Necessidades, Ações e Instrumentos:



* Exclusivo para construção de novas moradias

Fonte: Portal do Governo Brasileiro

✓ Plano Diretor, Lei Complementar 473, de 27 de dezembro de 2006;

O Plano Diretor Municipal, atualizado em 2006, determina uma Política de Habitação com a promoção de regularização física e fundiária, criação de programas de atendimento à população, inclusão social e criação de três categorias de ZEIS, sendo que para a ZEIS 1 (ocupação irregular e desqualificada) podem ser utilizados os instrumentos de usucapião coletivo, Direito de Preempção e Transferência do Direito de Construir, para a ZEIS 2 (glebas pouco adensadas) são possibilitados o Direito de Preempção e Transferência do Direito de Construir e, por último, para ZEIS 3 (áreas com terrenos vazios ou lotes em áreas mais urbanizadas) dispõem-se o instrumento de Direito de Preempção voltado a programas sociais.

“Art.29 – Para implementar a política habitacional do Município (...), o Executivo deverá observar as seguintes diretrizes de caráter geral:

- I. Priorizar a intervenção em assentamentos situados em áreas de risco e naqueles considerados sub-normais;
- II. Promover o reassentamento dos assentamentos que ocupam áreas legalmente protegidas dando utilização adequada às mesmas;
- III. Assegurar a articulação do sistema viário e a integração do

³⁴ Portal do Governo Brasileiro: www.brasil.gov.br/pac

núcleo com seu entorno, nos projetos de regularização urbanística e fundiária;

IV. Garantir a plena integração de ação dos diferentes setores da Administração Municipal na elaboração dos programas habitacionais, em especial nos casos de regularização fundiária;

V. Submeter à apreciação do Conselho Municipal de Habitação³⁵ os programas de intervenção em núcleos subnormais.

(...) § 2º - Terão direito à participação nos programas habitacionais municipais, as famílias que comprovarem residência no Município há mais de 5 anos consecutivos.

(...) § 4º - São considerados núcleos sub-normais os assentamentos com 20 ou mais domicílios, situados na zona urbana do município, que se enquadrem em duas ou mais das seguintes situações:

I. Não sejam dotados dos serviços públicos de água e/ou energia elétrica;

II. Não tenham acesso por rua oficial;

III. Conttenham 10 ou mais domicílios em condições inadequadas de salubridade caracterizadas por falta de iluminação e ventilação;

IV. Conttenham 10 ou mais domicílios em que residam mais de 4 pessoas por cômodos”

O Plano tem ainda considerações sobre a educação ambiental, sendo que:

“Art 66. – A Educação ambiental deverá ser promovida:

(...) IV. No âmbito de projetos de desenvolvimento urbano e habitacional, como forma de otimizar suas condições de uso”

Em relação a organização territorial, no Art 67, tem-se que esta deverá respeitar as diretrizes de “(...) VIII. Promover a parceria com o setor privado em programas de desenvolvimento urbano e habitacional, tendo em vista as restrições orçamentárias do município face às crescentes demandas decorrentes do processo de desenvolvimento regional”. Os padrões dos assentamentos em ZEIS são mais permissivos do que no restante da cidade, permitindo a adequação e regularização das ocupações fora do mercado formal.

Os principais instrumentos da política urbana, que por sua vez necessitam de Decreto que os regulamente são:

Parcelamento, edificação ou utilização compulsórias

Direito de Preempção para usos voltados a HIS, preservação ambiental ou patrimônio histórico;

Outorga onerosa do direito de construir, tendo seus recursos destinados a implementação de ações nas ZEIS;

Transferência do direito de construir.

✓ Lei de Ordenamento do Uso, da Ocupação e do Parcelamento do Solo, Lei Complementar 499 de 26 de dezembro de 2007:

“Art 1º - Esta Lei Complementar dispõe sobre o controle do uso, ocupação e parcelamento do solo para fins urbanos no território da Estância Balneária de Praia Grande, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município, observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes”

“Parágrafo único - O controle é exercido pelo Município mediante a aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo, do

³⁵ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008. O Conselho Municipal de Habitação foi revogado pela Lei Municipal nº 1.326, de 29 de setembro de 2.006, o qual instituiu em substituição o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

licenciamento de atividades, da fiscalização da efetiva observância dos termos dos alvarás de aprovação e licenciamento, bem como da aplicação das sanções nos casos previstos em lei.”

Importante salientar que esta Lei regulamenta o uso do solo proveniente de um mercado formal, o que em casos de assentamentos informais e subnormais, localizados em ZEIS, deverá ser regulamentada Lei específica, já que os parâmetros da Lei 499/07 são inviabilizados para a realidade construtiva dessas ocupações.

- ✓ Lei de instituição do CGHIS (Conselho Gestor de Habitação de Interesse Social) e criação do FMHIS (Fundo Municipal de Interesse Social), Lei 1326 de de setembro de 2006;

O FMHIS *“de natureza contábil, tem por objetivo centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda”* e o Conselho Gestor tem a responsabilidade de gerir este Fundo, sendo constituído por 25% de seus integrantes por representantes *“dos movimentos populares que tenham por objetivo principal viabilizar soluções para os problemas habitacionais do Município”*

A Secretaria de Habitação preside o Conselho, e este deverá promover e divulgar programas e condições de acesso da população às ações do Fundo, além de realizar audiências públicas para a participação da sociedade.

- ✓ Lei Estadual nº 8.510, de 29 de dezembro de 1993 que dispõe sobre parcela pertencente aos municípios, do produto de arrecadação do imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias, (critério utilizando repasse em função das áreas de parques estaduais no município - ICMS Ecológico).

A transferência aos municípios dos recursos do Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) atinge 25% do valor arrecadado e se dá na forma da Lei Estadual nº 8.510 de 29 de dezembro de 1993, que alterou a Lei Estadual nº 3201, de 23 de dezembro de 1981, que dispõe sobre a parcela pertencente aos municípios do produto da arrecadação do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação - ICMS.

A definição dos critérios de distribuição, constam do Artigo 1º que tem a seguinte redação:

“Artigo 1º - Os índices de participação dos municípios no produto de arrecadação do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação serão apurados, anualmente, na forma e prazo estabelecidos pela Secretaria da Fazenda para aplicação no exercício seguinte, com observância dos seguintes critérios:

I - 76 % (setenta e seis por cento), com base na relação percentual entre o valor adicionado em cada município e o valor total do Estado nos dois exercícios anteriores ao da apuração;

II - 13 % (treze por cento), com base no percentual entre a população de cada município e a população total do Estado, de acordo com o último recenseamento geral realizado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;

III - 5 % (cinco por cento), com base no percentual entre o valor da receita tributária própria de cada município e a soma da receita

tributária própria de todos os municípios paulistas;
IV - 3 % (três por cento), com base no percentual entre a área cultivada de cada município, no ano anterior ao da apuração, e a área cultivada total do Estado, levantadas pela secretaria de Agricultura e Abastecimento;
V - 0,5 % (meio por cento), com base no percentual entre a área total, no Estado, dos reservatórios de água destinados à geração de energia elétrica e a área desses reservatórios no município, existentes no exercício anterior, levantadas pela secretaria de Energia;
VI - 0,5 (meio por cento), em função de espaços territoriais especialmente protegidos existentes em cada município e no Estado, observados os critérios estabelecidos no Anexo desta lei;
VII - 2 % (dois por cento), com base no resultado da divisão do valor correspondente a esse percentual pelo número de municípios do Estado existentes em 31 de dezembro do ano anterior ao da apuração.
§ 1º - Para os efeitos desta lei, considera-se receita tributária própria a contabilizada no exercício anterior ao da apuração, proveniente exclusivamente dos impostos previstos na constituição da República.”

- ✓ Decreto nº 46.549, de 18 de fevereiro de 2.002 que dispõe sobre a Loteria Estadual de São Paulo, denominada Loteria da Habitação³⁶

Como forma de implementação de programas habitacionais e sociais, pelo artigo 14 de referido Decreto, a Secretaria de Estado da Habitação ficou autorizada a celebrar convênios com os Municípios do Estado, desde que observadas as exigências contidas no Decreto nº 40.722, de 20 de março de 1996. A Secretaria da Habitação publicou a Resolução SH nº005, de 14 de março de 2002, objetivando “estabelecer regras, procedimentos e condições operacionais para assegurar a destinação dos recursos do Fundo Estadual da Habitação”.

Além disso, as obras a serem executadas nos Conjuntos Habitacionais edificados pela CDHU ou COHAB's Municipais estão condicionadas à comprovação de ausência: da infra-estrutura pretendida e a prova da disponibilidade do imóvel pelo Poder Público ou entidade a ele vinculada.

“Art. 14 - O resultado líquido da exploração da Loteria da Habitação será convertido em Fundo, denominado Fundo Estadual da Habitação, a ser integralmente aplicado em programas habitacionais geridos e desenvolvidos pela Secretaria da Habitação, mediante convênio com os Municípios.
Parágrafo único - Observado o disposto no artigo 3º da Lei nº 10.871, de 10 de setembro de 2001, os recursos serão destinados, a fundo perdido, para a execução de projetos com as seguintes finalidades:
1. construção de moradias populares;
2. execução de infra-estrutura de drenagem, rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, pavimentação de vias públicas, guias e sarjetas;
3. aquisição, reforma ou ampliação de equipamentos sociais para conjuntos habitacionais, tais como creche, centro comunitário, parque infantil, clínica médica, clínica dentária e quadras de esporte.”

- ✓ Decreto nº 47.924, de 4 de julho de 2003

Autoriza a Secretaria da Habitação a, representando o Estado, celebrar

³⁶ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008. Revogado pelo Decreto Estadual nº 53.977, de 28 de janeiro de 2.009.

Convênios com os municípios do Estado de São Paulo, visando a transferência de recursos para implementação do Programa Pró- Lar – Melhorias Habitacionais e Urbanas.

“Art. 4º - Ficam as Prefeituras Municipais obrigadas a assumir a contrapartida de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor total do projeto aprovado pela Secretaria da Habitação”.

4. ESTRATÉGIAS PARA ELABORAÇÃO DO PMHIS

O Plano Municipal de Habitação da Estância Balneária de Praia Grande tem como objetivo geral a melhoria da qualidade urbana e habitacional, assim como a inserção da população carente à cidade oficial, empregando os recursos e instrumentos necessários ao enfrentamento das necessidades atuais e futuras.

4.1 DIRETRIZES E OBJETIVOS

Os objetivos deste Plano estão de acordo com a política habitacional do Município, conforme determinado no Plano Diretor (Lei Complementar nº 473/06) e com a Política Nacional de Habitação, sendo:

- ✓ Suprir as necessidades habitacionais do município, priorizando a população de baixa renda com HIS, combatendo o déficit habitacional e garantindo o direito universal à moradia digna e a terra urbanizada;
- ✓ Promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos classificados como de interesse social, seja os subnormais ou aqueles em melhores condições, revertendo o processo de segregação sócio-espacial da cidade e a ocupação de áreas de preservação ambiental (mangues, Serra do Mar, parques e APPs);
- ✓ Promover a sustentabilidade social, econômica e ambiental dos programas habitacionais, com ações de abrangência social e técnica;
- ✓ Atender total ou parcialmente as expectativas da população, levantadas em Consultas Públicas.

Os caminhos para se alcançar os objetivos pré-definidos anteriormente podem se dar em diversas maneiras. A seguir apresentamos as principais diretrizes do Programa Habitacional:

- ✓ Inibição do adensamento e da ampliação dos assentamentos precários, urbanizados ou não, assim como, coibição de novas ocupações por assentamentos habitacionais irregulares em áreas inadequadas para esta finalidade, tais como as áreas de preservação ambiental e de proteção aos mangues, áreas de risco e áreas de bem de uso comum do povo;
- ✓ Desenvolvimento de projeto de intervenção para a urbanização e regularização das ocupações em área de mananciais, APPs e parques, de forma a promover o equilíbrio entre proteção e ocupação.
- ✓ Realização de programas de reabilitação física e ambiental em áreas de risco, ou legalmente protegidas, hoje ocupadas, e não passíveis de urbanização e regularização.
- ✓ Garantia do atendimento habitacional das famílias a serem removidas devido a obras de urbanização ou por estarem instaladas em áreas de risco;
- ✓ Promoção da participação da população nos processos de adequação dos assentamentos seja quanto à remoção de moradias quanto na regularização fundiária;
- ✓ Promoção de melhoria das habitações em assentamentos precários, urbanizados ou em processo de urbanização, através de ações de assistência técnica à autoconstrução e de crédito para reforma, ampliação ou melhoria das habitações, adequação das instalações

- sanitárias, elétricas;
- ✓ Garantia ao apoio e ao suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua habitação;
 - ✓ Aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Município, como direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, para facilitar o acesso a terra urbanizada, para viabilizar programas habitacionais de interesse social, permitindo a utilização adequada de áreas vazias ou subutilizadas;
 - ✓ Direcionamento dos recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir para investimentos nos diversos programas habitacionais de interesse social e urbanização e regularização de assentamentos precários;
 - ✓ Criação ou consolidação de programas, projetos ou ações que viabilizem a ocupação habitacional nas ZEIS 2 e 3, estabelecendo parâmetros edilícios e urbanísticos, bem como procedimentos de aprovação específicos para os empreendimentos habitacionais de interesse social.
 - ✓ Criação de um “Banco de Terras” a fim de se identificar áreas livres para o atendimento as necessidades habitacionais e de equipamentos públicos, com aprimoração de um sistema de banco de dados de áreas públicas e privadas, que garanta informações atualizadas acerca da origem, destinação, uso e regularidade perante o registro de imóveis, identificando imóveis aptos a viabilizar programas habitacionais;
 - ✓ Desenvolvimento, com os Cartórios de Registro de Imóveis, de resoluções para os problemas relativos à aprovação e registro dos parcelamentos e dos lotes resultantes dos processos de urbanização;
 - ✓ Determinação de ações visando à solução de pendências contratuais e de regularização de registros imobiliários, relacionadas à produção habitacional já realizada, como conjuntos e unidades habitacionais;
 - ✓ Articulação de forma democrática nas instâncias municipal, estadual e federal de política e financiamento habitacional, visando à otimização dos recursos disponíveis, aprimorando e ampliando a captação de recursos junto a outras esferas de governo (federal e estadual) e agentes financeiros (CEF, BNDES), para projetos habitacionais;
 - ✓ Busca de financiamento nos programas habitacionais públicos compatíveis com os rendimentos de aposentadoria e pensão, bem como reserva da parcela das unidades habitacionais de interesse social para idosos nos programas habitacionais públicos ou subsidiados com recursos públicos, de acordo com legislação estabelecida pelo Estatuto do Idoso, e para atendimento a pessoas portadoras de deficiência;
 - ✓ Respeito à acessibilidade universal e específica nos projetos de urbanização e habitacional;
 - ✓ Garantia de participação da população moradora e dos movimentos que lutam por moradia, bem como das ONGs, entidades técnicas e empresariais, na definição das ações e prioridades e no controle social da política habitacional;
 - ✓ Promoção de “parcerias com o setor privado em programas de desenvolvimento urbano e habitacional, tendo em vista as restrições orçamentárias do município face às crescentes demandas decorrentes do processo de desenvolvimento regional”³⁷
 - ✓ Articulação das ações da política habitacional a programas dirigidos à inclusão social, através da geração de renda, emprego e capacitação dos grupos excluídos ou vulneráveis.
 - ✓ Em conjunto com os demais municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista, desenvolver programas para atuar nos problemas que extrapolem os limites municipais nos âmbitos habitacionais e ambientais.

³⁷ Art 67, VIII – Plano Diretor Municipal da Estanca Balneária de Praia Grande.

4.2 PROGRAMAS E AÇÕES

O Plano Local de Habitação do município da Estância Balneária de Praia Grande está focado na busca de alternativas para minimizar, e até erradicar, o déficit habitacional, conforme dados apresentados anteriormente no “Diagnóstico Habitacional”³⁸ e de acordo com os objetivos e diretrizes já especificados, além do resultado de audiência pública com a população. Sendo assim, o Plano contém quatro macro programas, que por sua vez tem suas linhas de atuação diferenciadas. Cabe salientar que, freqüentemente, em algum dos processos os Planos se cruzam e interagem, buscando uma solução completa e satisfatória.

Programa 1 – DIREITO À MORADIA DIGNA

O Plano de Habitação Municipal, busca, com base no Estatuto da Cidade e em seu Plano Diretor, cumprir a função social da cidade e da propriedade urbana. A população urbana de Praia Grande (100%) necessita de ações que venham combater o déficit habitacional e a inadequação das moradias localizadas em assentamentos precários e, para tanto, deverá se comprometer, direta ou indiretamente, na produção de unidades habitacionais (horizontais ou verticais) para suprir o déficit municipal, e no fornecimento de subsídios, técnicos e/ou construtivos, para a melhoria da condição de habitabilidade das edificações.

Os novos empreendimentos habitacionais, previstos nas ZEIS, devem contemplar a infra-estrutura básica necessária a uma unidade de vizinhança, devendo ser previstos os equipamentos públicos que porventura não estejam presentes nas proximidades da área, tais como, educação, lazer, cultura, comércio e serviços, além da previsão de oferta de transporte, criando desta forma, novas centralidades que poderão propiciar melhora qualidade de vida tanto para a população já residente nas proximidades, bem como para aquelas que venham a habitar esses novos empreendimentos.

a) Produção de Unidades/Conjuntos Habitacionais

Para sanar o déficit habitacional é essencial a produção de novas moradias, que pode se dar pelo município, setor privado, associações comunitárias ou movimentos de moradia, pelo poder estadual ou federal, através de linhas de crédito diversas, preferencialmente para a população com renda familiar de até 3 S.M, que estão mais distantes do mercado formal.

Com a iniciativa privada a Prefeitura pode atuar como parceira ao reduzir impostos, revisar legislação tributária municipal, viabilizar regularização de lotes e parcelamentos, direcionar investimentos nas ZEIS, interceder junto a financiamentos públicos estaduais e/ou federais. Já com as Associações, a Prefeitura também pode assessorar no financiamento por outras esferas de governo ou por recursos próprios, suprimindo com infra-estrutura os empreendimentos novos, com apoio para a regularização fundiária e no trato com a população.

Ao atuar em parceria com Estado e Federação, a Prefeitura freqüentemente entra com contrapartida financeira, seja por meio de crédito, terrenos ou assessorias.

Neste contexto, a municipalidade deve estabelecer um “Banco de Terras”, onde todos os lotes vagos são levantados e caracterizados, quanto a propriedade (pública ou

³⁸ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008, o qual encontra-se disponível para consulta junto ao órgão municipal competente.

privada), condições físicas, área, perímetro, declividade, serviço público do entorno, dentre outros. A manutenção desse Banco possibilita a busca de recursos e viabiliza a provisão de unidades habitacionais.

b) Adequação da moradia

Através de financiamento de material de construção e orientação técnica, a adequação da moradia com reformas e ampliações se torna uma alternativa ao déficit habitacional, pois considera que a família, desde que instalada fora de área de risco e/ou de preservação ambiental, possa permanecer na sua atual localização, mas vivendo em uma moradia digna, compatibilizando suas necessidades. Neste Programa, o município deverá estabelecer critérios para os créditos disponibilizados por família, assim como o comprometimento máximo da renda, além de, para as adaptações da moradia, providenciar projetos e equipe técnica seja internamente ou em parceria com outras instituições (ONGs, Faculdades, Institutos, etc).

Programa 2 – REQUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL EM ASSENTAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade da população residente em assentamentos de interesse social, muitas vezes em situação precária, este Programa tem como ação a implantação de infra-estrutura básica, o ordenamento urbano e a identificação e remoção de população em área de risco e/ou de preservação ambiental, assim como o controle de novas ocupações, a fim de conter a expansão de construções irregulares e inadequadas.

“O processo de urbanização busca melhorar a qualidade de vida dos moradores” dos assentamentos, “garantindo o acesso a uma fração mínima de terra (lote mínimo) por família, de forma que permitam a edificação de uma moradia digna e o acesso independente ao sistema viário e a todas as redes de infra-estrutura com ligações domiciliares individuais.”³⁹

a) Urbanização

Integração do assentamento a cidade, adotando padrões urbanísticos diferenciados da cidade formal, mas que garantam seu acesso aos equipamentos e serviços públicos, como rede de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação e drenagem. Sendo necessário, deverá ser reordenado o espaço construído, com remoção de moradias a fim de se instaurar a infra-estrutura básica, havendo, principalmente a divisão dos lotes a fim de caracterizá-lo, posteriormente, com escritura de posse e registro em cartório.

No processo de urbanização, a construção de equipamentos comunitários também deve ser previstas, conforme a carência do entorno e a solicitação dos moradores, podendo contemplar praças, creches, Centros Comunitários, centros de serviços, comércio, dentre outros.

b) Remoções em áreas de preservação ambiental e de risco

Promoção de recuperação do meio ambiente, com a remoção de moradias em Áreas de Preservação Permanente junto a corpos d'água, em Parques como a Serra do Mar e o Morro Xixová, e mangues, que degradam não somente no nível pontual, mas também no nível municipal, contaminando o solo e as águas, com lançamentos inadequados de esgoto e resíduos

³⁹ Plano Local de Habitação do município de Santo André

sólidos. Com a remoção das moradias é possível se proceder à recuperação ambiental das áreas degradadas, instaurando áreas de lazer e preservando áreas anexas.

Em relação às áreas de risco a remoção de construções passa a ser essencial, a fim de se garantir a integridade física de seus moradores. Conforme o risco apresentado, após a remoção deverá ser eliminada ou minimizada a situação de insalubridade e de risco geotécnico, sendo realizada a construção e redes provisórias de água e/ou esgoto, melhoria no sistema viários e a consolidação geotécnica, com construção de muros de arrimos por exemplo.

Ambas as remoções se enquadram como possíveis déficits habitacionais, havendo a necessidade de provisão de moradias para suprir a demanda emergente.

c) Contenções de novas ocupações

A fiscalização urbana deve ser constante, pois a dinâmica de ocupação da população de baixa renda é muito rápida e a todo instante novas edificações são erguidas irregularmente e ampliando a necessidade de provisão habitacional.

Programa 3 – REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A regularização fundiária vem no intuito de regulamentar a situação do lote e/ou moradia perante a municipalidade, configurando a cidadania a população, a partir do momento que o morador passa a ser proprietário efetivo de sua casa e/ou lote.

a) Regularização de loteamentos implantados

A regularização de loteamentos implantados requer ações diversas, inclusive com possibilidade de regulamentação apropriada a assentamentos de interesse social, com legislação mais flexível e mais compatível com esta realidade.

b) Implantação de loteamentos pelo poder público

Considerando a necessidade de disponibilizar área livres para a ocupação de moradias, os lotes urbanizados atendem a uma demanda diferenciada, que passa a ocupar área “organizada”, servida de infra-estrutura oficial, com salubridade, estabilização geotética e sem riscos a população.

c) Regularização de UH implantadas pelo Estado/Município

Regularização fundiária das unidades habitacionais já implantadas por órgãos públicos, com geração de escrituras em Cartório de Imóveis.

Programa 4 – INTEGRAÇÃO SOCIAL

A articulação do Plano Diretor com a política habitacional, e a ampla participação da sociedade e dos movimentos organizados por moradia na construção dos mesmos, são fundamentais para garantir o cumprimento da função social da propriedade e da democratização do acesso à terra e à moradia. A formulação participativa neste Plano Municipal de Habitação é um avanço nesse sentido, sendo fundamental a manutenção dos processos participativos na implementação, gestão e revisão do Plano. Para tanto, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, com representação assegurada de diversos segmentos sociais da cidade, inclusive dos movimentos por moradia, é garantia mínima legal.

No capítulo do Plano Diretor sobre a Gestão democrática da Cidade se estabelece a participação ampla da sociedade em decisões diversas como: Lei de Diretrizes Orçamentárias, Plano Plurianual de Investimentos, Orçamentos Anuais, etc.

a) Acompanhamento Social

Nas diversas fases das ações propostas se faz necessário o acompanhamento social, a fim de se conhecer as expectativas da população, assim como estabelecer uma relação de parceria para o pleno desenvolvimento das atividades propostas. A realização de banco de dados das famílias moradoras em assentamentos de interesse social possibilita o controle e gestão do acompanhamento social.

b) Programas de inserção da população ao mercado de trabalho

Os projetos de urbanização dos assentamentos, sempre que possível, articulam-se com projetos de geração de trabalho e renda, devendo-se criar oportunidades para os moradores das áreas urbanizadas desenvolverem ou abrirem 'negócios' e atendendo a demanda de serviços e comércio do bairro (ou entorno).

c) Participação da População / Audiências / Consultas Públicas

Desde a fase de projeto, conclusão das obras e acompanhamento pós ocupação, a participação da população é de suma importância, pois aponta as necessidades e as conveniências dos moradores, assim como viabiliza a efetiva implantação das soluções propostas. A partir do momento que a população se sente valorizada e integrada com as mudanças, a manutenção dos benefícios é facilitada, com redução de vandalismos e a integração moral das pessoas com as intervenções. Há uma relação de parceria e proteção.

A realização de reuniões, audiências, pesquisas cadastrais e amostrais e a consulta de opinião, por meio de Consultas Públicas, são meios de se integrar a população ao processo a ser desenvolvido, seja no âmbito da urbanização ou regularização fundiária de assentamentos, seja na remoção e relocação de famílias.

4.3 METAS, RECURSOS E FONTES DE FINANCIAMENTO.

Conforme apresentado no item 3.8 "*Recursos para financiamento*" são apresentados as possíveis fontes para o financiamento das ações dos Programas, sendo por recursos próprios da Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande, receitas extras (outorga onerosa e imposto progressivo no tempo, a serem regulamentados), Fundo Municipal da Habitação, Governo do Estado: CDHU e AGEM, Governo Federal: PAC, FNHIS, OGU, FGTS, FAR, FDS, FAT (BNDES), Caixa Econômica Federal e iniciativa privada⁴⁰.

A concretização do Plano Local de Habitação se tornará viável, considerando uma alteração no quadro nacional, estadual e municipal, com uma maior atenção ao setor habitacional e ao planejamento urbano, desde a criação do Estatuto da Cidade e a implantação do Sistema Nacional de Habitação. Considerando o funcionamento do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social ampliando os recursos não onerosos da União, adesão do Estado de São Paulo ao SNH e manutenção do adicional de 1% do ICMS vinculado à habitação, repassado ao Fundo Estadual, submetido ao controle do Conselho Estadual, ampliam-se as possibilidades de investimentos e atendimento à população.

⁴⁰ Levantamento elaborado pela ETEP Consultoria em 2.008, entretanto devido a incorporação do Banco Nossa Caixa com o Banco do Brasil, este também disponibiliza financiamento habitacional.

O histórico de investimento habitacional no município não se apresentou muito satisfatório nos últimos 25 anos, já que desde 1983 somente 4.857 unidades foram entregues (conforme tabela apresentada anteriormente, *item 3.5*), com aproximadamente 194 unidades por ano. Para as unidades produzidas pela CDHU, total de 192 finalizadas, o valor investido foi de R\$ 3.435.176,05, e em processo de finalização, para as 713 unidades, o valor estabelecido foi de R\$ 22.514.560,00.

As dificuldades para solucionar as propostas dos Programas, como a readequação dos assentamentos e a construção de novas unidades habitacionais, dependem de uma operacionalização estruturada. A maior parte dos núcleos apresenta pequeno porte, sendo que a construção de estratégias de atuação nos mesmos é factível, mas pressupõe a formação de capacidades estatais na área, assim como da implantação de um sistema de construção industrial, visando à diminuição dos custos e a maior velocidade de implantação das edificações.

De acordo com a pesquisa amostral, realizada pela ETEP, nos núcleos/aglomerados localizados em ZEIS (Plano Diretor), compatibilização das áreas de preservação (mangues, parques) e de aglomerados subnormais (sem condição de habitabilidade) foram contabilizados 1.800 unidades consideradas como déficit habitacional e 574 que necessitam de adequação em relação ao aspecto construtivo, com auxílio de material e de apoio técnico.

A meta deste Plano Local de Habitação de Interesse Social é atender a esta demanda, seja a curto, médio ou longo prazo, conforme a obtenção de recursos, suprimindo a municipalidade com o mínimo de 1.800 unidades habitacionais, 574 auxílios de material de construção, além de obras de infra-estrutura para adequação de todos os assentamentos e a respectiva regularização fundiária do parcelamento projetado e/ou existente, para um total de 8.055 domicílios remanescentes (excluído o quantitativo do déficit).

Programas	Ação	Descrição	Meta	Prazo (1)
Programa 1 - DIREITO À MORADIA DIGNA	a) Produção de Unidades/ Conjuntos Habitacionais	Construção de 1.800 unidades habitacionais para suprir o déficit	180 unidades por ano (total: aprox. 1800 UH)	longo
	b) Adequação da moradia	Auxílio a 574 moradores através de instrução técnica e financiamento para aquisição de material de construção para ampliação ou reforma da moradia, adequando-a a um padrão de qualidade mais digno e, sendo necessário, realizando a construção de banheiro.	100 unidades por ano (total: aprox. 574 moradias)	médio
Programa 2 - REQUALIFICAÇÃO URBANA E AMBIENTAL EM ASSENTAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL	a) Urbanização	Reestruturação do assentamento, com implantação ou complementação da infra-estrutura urbana: rede de abastecimento de água, coleta de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação e drenagem, além de áreas de lazer e estabelecimentos institucionais, caso seja carente o assentamento	74 assentamentos localizados em ZEIS	longo
	b) Remoções em áreas de preservação ambiental e de risco	Remoção de famílias e suas respectivas habitações de áreas consideradas de risco, a fim de garantir a integridade física dos moradores e contenção do risco, além de remoção daquelas localizadas em área de APP/mangue a fim de recuperar a qualidade ambiental e conter expansões.	Aprox. 10 assentamentos	médio
	c) Contenções de novas ocupações	Equipe que realize fiscalização constante para conter a ocupação de áreas irregulares	Nas áreas de interesse ecológico definidas no Plano Diretor: mangue, Serra do Mar, Morro	constante

Programas	Ação	Descrição	Meta	Prazo (1)
Programa 3 – REGULARIZAÇÃO O FUNDIÁRIA OBS: para o melhor desenvolvimento deste programa deverá ser criada legislação municipal específica para áreas de ZEIS, tanto em relação às edificações quanto ao parcelamento.	a) Regularização de loteamentos implantados	Regularizar junto a Prefeitura e Cartório de Registro de Imóveis os loteamentos existentes, com adequação da infraestrutura e eventual remoção de edificações e instalação de equipamentos sociais e áreas de lazer, conforme regulamentação.	74 assentamentos localizados em ZEIS	longo
	b) Implantação de loteamentos pelo poder público	Identificação de áreas livres para a implantação de loteamentos, com infraestrutura e equipamentos públicos, destinados a aquisição da população de baixa renda.	9 loteamentos, considerando que cada loteamento seja composto por 200 unidades habitacionais (total de 1800 UH, conforme déficit)	médio
	c) Regularização de UH implantadas pelo Estado/ Município	Regularização fundiária, com geração de escritura em Cartório de Registro de Imóveis das unidades habitacionais construídas e ainda não regularizadas	694 UH (2)	médio
Programa 4 INTEGRAÇÃO SOCIAL	a) Acompanhamento Social	Acompanhamento da população, com instruções e esclarecimentos por todo o período de atuação dos programas, desde a fase de projeto até a conclusão da documentação de propriedade das unidades habitacionais construídas	36.367 habitantes dos assentamentos em ZEIS e moradores das 694 UH a serem regularizadas	constante
	b) Programas de inserção da população ao mercado de trabalho	Desenvolvimento de Projetos de Geração de Renda e Capacitação Profissional da população carente, residente nas ZEIS e em demais áreas da cidade que se enquadrarem em padrões sociais pré-definidos pela Prefeitura. Importante: integração com setores sociais, educação, econômicos, dentre outros.	A definir, conforme Projeto.	constante
	c) Participação da População / Audiências / Consultas Públicas	Incentivo a participação da população em reuniões, assembleias e audiências para esclarecimentos, tomadas de decisões e estabelecimentos de necessidades e projetos.	A definir, conforme Projeto.	constante

(1) Prazos: Curto:0 a 2 anos, Médio:2,1 a 6 anos e Longo: 6,1 a 10 anos
(2) Dado fornecido pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Praia Grande

4.4 INDICADORES

A construção de indicadores habitacionais que permitam a comparação dos dados atuais e futuros, integrando-os, eventualmente, com outros sistemas de indicadores, tanto internos à municipalidade, como externos, como os índices divulgados por IBGE, FJP, Fundação SEADE, é um fator de suma importância para se avaliar a eficácia e o desenvolvimento do PLHIS.

“(…)os problemas relacionados à precariedade habitacional oneram diversas políticas sociais com grande peso no orçamento público e ocasionam aumento de gastos públicos, como saúde pública, contenção de risco e atendimentos de emergência”. Um “indicador a considerar é o custo social advindo da precariedade habitacional que afeta a vida da população de diversas formas, como: mortalidade geral e infantil, absenteísmo provocado por doença, despesa com tratamento médico, desgaste psicossocial decorrente de insegurança, etc. Dentro deste enfoque, o retorno financeiro do investimento em habitação deverá ser mensurado não apenas na forma de retorno direto e indireto, mas, também mediante indicadores sociais mais amplos, o que

justifica a necessidade de um forte componente de subsídio financeiro em todos os programas propostos para atender às faixas de menor poder aquisitivo.”⁴¹.

A seguir apresentamos indicadores que poderão compor e orientar sobre o andamento dos Programas:

Influência indireta dos Programas:

- ✓ IPRS – Índice Paulista de Responsabilidade Social;
- ✓ IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal;
- ✓ Índices de qualitativos e quantitativos de habitação e atendimento por infraestrutura urbana;
- ✓ Alterações na distribuição dos rendimentos domiciliares por faixas de renda;
- ✓ Taxas de mortalidade infantil e doenças de veiculação hídrica.

Influência direta dos Programas:

- ✓ Número de famílias, domicílios ou assentamentos atendidos por período pré-definido (anual, por exemplo) através da construção de novas unidades habitacionais, financiamentos para adequação da habitação, em assentamentos urbanizados e/ou regularizados, pelos diferentes agentes da provisão habitacional (CHDU, INOCCOP, FNHIS, etc) e tipologias adotadas;
- ✓ Após elaboração do Banco de Terras, indicador de áreas construídas destinadas à habitação e lotes vagos em ZEIS e fora de seus limites;
- ✓ Custos médios de urbanização / regularização fundiária / oferta de novas oportunidades habitacionais / melhorias habitacionais / aquisição e disponibilização de terras / outros eventuais programas ou ações, por família / domicílio e por assentamento / conjunto habitacional, quando for o caso;
- ✓ Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas, medido através de pesquisa de opinião, em audiências e consultas públicas, reuniões com as comunidades;
- ✓ Grau de participação da população na elaboração e implementação da política habitacional na escala global e na definição e acompanhamento das intervenções em assentamentos ou novos conjuntos, se for o caso;
- ✓ Número de unidades que compõem o déficit habitacional e a inadequação da moradia em área de ZEIS;
- ✓ Número de famílias, domicílios ou assentamentos em situação de precariedade, em área de risco e de preservação ambiental no município e em ZEIS;
- ✓ Número de famílias e domicílios removidos em invasões recentes;
- ✓ Movimento de licenciamento e habite-se residencial e de loteamentos.

Influência dos Programas na dinâmica municipal, conforme sugerido no Plano Municipal de Habitação de Santo André e que também se aplica a realidade de Praia Grande:

- ✓ *“A evolução dos recursos investidos em habitação para a população-alvo pelos diversos agentes da política habitacional (poder público municipal, estadual, federal, associações por moradia, mercado imobiliário);*
- ✓ *O desempenho do Fundo Municipal de Habitação, avaliando-se, entre outros fatores, os índices de inadimplência que podem refletir diretamente sobre a disponibilidade de recursos para novos investimentos habitacionais;*
- ✓ *A captação de recursos através da outorga onerosa do direito de construir;*

⁴¹ Plano Diretor de Habitação - Estado do Ceará / março 2005

- ✓ *Acompanhamento da dinâmica de aplicação dos instrumentos edificação e parcelamento compulsórios, IPTU progressivo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública”.*

4.5 PROGRAMAS E AÇÕES PRIORITÁRIAS

Os Programas apresentados anteriormente poderão ser implantados, conforme as necessidades dos assentamentos, concomitantemente. Para tanto, devem ser definidas as prioridades características dos aglomerados e dos Programas. A seguir são listados alguns desses critérios:

- ✓ Situações de risco e em assentamentos caracterizados subnormais;
- ✓ Ocupação em áreas de preservação ambiental (mangues, APPs, Serra do Mar, Morro do Xixová);
- ✓ Impacto na recuperação ambiental e urbana;
- ✓ Tempo de existência do assentamento, sendo que, de acordo com o Plano Diretor da Estância Balneária de Praia Grande (Lei 473/06), no Art 29 “§ 2º - *Terão direito à participação nos programas habitacionais municipais, as famílias que comprovem residência no Município há mais de 5 anos consecutivos*”
- ✓ O custo da intervenção em relação ao número de famílias diretamente beneficiadas;
- ✓ Existência de áreas de apoio externas ou internas aos assentamentos;
- ✓ Imposições jurídicas (existência de ações populares e/ou ações de reintegração de posse, existência de TACs – Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público);
- ✓ Existência de financiamento para a área.

Dessa maneira, deverão ser iniciadas as ações do PLHIS pelos Programas 2b, com a retirada da população em situações de risco, e 1a, a fim de se produzir unidades para a população removida e abrir frentes de obras para os programas seguintes, que serão o 2a e 3b, respectivamente urbanização dos assentamentos existentes, com instalação de infra-estrutura urbana, e implantação de novos loteamentos. Paralelamente a estas ações, poderão ser desenvolvidos os Programas 1b, 3a e 3c, onde as habitações inadequadas passam por reformas e ampliações (caso necessário), e se procede à regularização fundiária de lotes e unidades habitacionais.

Importante salientar que todas as ações do Programa 4, ou seja 4a, 4b e 4c, deverão ocorrer concomitantemente com todas as demais ações dos Programas 1 a 3, onde o acompanhamento social e a participação da população se faz necessário para o pleno andamento das propostas formuladas e, com a inserção desta população no mercado de trabalho, via programas de capacitação, possibilitar um melhor atendimento em programas habitacionais.

Em relação aos assentamentos, a prioridade das intervenções se dará em relação ao Índice de Desenvolvimento Humano Municipal por Núcleo, identificado e calculado no “*Diagnóstico Situacional*”, elaborado pela ETEP (dez/2007), associado com a projeção da densidade demográfica por bairro e Grupo no qual o assentamento se enquadra. Nossa observação é que, para cada núcleo ou agrupamento, que venha a ser priorizado para intervenção do poder público, os dados apontados, sejam consultados para uma análise mais setorizada, utilizando as informações coletadas como fonte inicial de análise. Em relação ao índice, os valores alcançados variam de 0 (nenhum desenvolvimento humano) e 1 (desenvolvimento humano total).

O quadro a seguir apresenta os agrupamentos do município de Praia Grande, com seus respectivos IDH e densidade demográfica (hab/km²), divididos por Grupos de I a V, conforme sua caracterização física e geográfica, sendo que o Grupo I, encontra-se junto ao paredão da Serra do Mar, sendo portanto área com pouca ou nenhuma possibilidade de expansão, sendo, somente, possível o adensamento dentro de seus limites atuais. O mesmo ocorre com o Grupo III, que já apresenta elevada densidade demográfica e os agrupamentos estão localizados entre rodovias. Nos demais grupos (II, IV e V) parte do limite de ocupação é realizado por corpos d'água, sendo que o controle de novas expansões requer uma ação efetiva para a "Contenção de Invasões" e de obras que as reprimam. No mapa anexo os núcleos estão mapeados com identificação do IDHM-N

Grupo I (Cidade da Criança): bairro localizado entre o paredão da Serra do Mar e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega;

Grupo II (Melvi, Samambaia, Esmeralda e Ribeirópolis): bairros localizados entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega os corpos d'água (ao norte do município) Rio Preto e Rio Branco;

Grupo III (Nova Mirim, Santa Maria, Anhanguera): bairros localizados entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, Via Expressa Sul e área particular.

Grupo IV (Tupiry e Quietude): bairros localizados entre a Via Expressa Sul e Rios Caraú e Indaiatuba;

Grupo V (Vila Antártica e Vila Sônia): bairros localizados entre a Via Expressa Sul e Rios Piaçabuçu e das Cruzes.

Grupo	Bairro	Agrupamento de Pesquisa	Núcleos	IDHM-N	Densidade hab/km ²
I	Cidade da Criança	1	1 e 2	0,47	661,25
Grupo	Bairro	Agrupamento de Pesquisa	Núcleos	IDHM-N	Densidade hab/km ²
II	Melvi	5	6	0,51	5.940,70
III	Samambaia	6	7	0,45	8.784,70
		7	8	0,45	
		8	9 a 13	0,51	
	Samambaia Esmeralda	8	9 a 13	0,51	8.784,70
		9	14	0,45	10.475,93
	Esmeralda Ribeirópolis	10	15, 16 e 17	0,49	10.475,93 2.666,88
		11	18 e 19	0,49	
		12	20	0,36	
		14	22	0,48	
	Ribeirópolis Nova Mirim	15	23	0,48	2.666,88 25.731,35
16		24	0,5		
17		25	0,44		
III	Santa Maria	18	26, 27 e 30	0,48	25.731,35
		19	28 e 29	0,51	

		20	31, 32 e 33	0,48		
		21	34 e 35	0,48		
		22	36	0,5		
	Santa Maria Anhanguera	23	37, 38 e 39	0,49		
		24	40,41 e 44	0,51		
		25	42 e 45	0,52		
		26	43 e 46	0,52		
		27	47	0,53		
		29	49	0,72		
IV	Tupiry	30	50	0,64	8.033,40	
		31	51	0,46		
		32	52	0,5		
		33	53	0,47		
		34	54	0,5		
		38	60 e 61	0,49		
V	Quietude	39	62 e 63	0,55	8.059,22	
		35	55, 56 e 57	0,5		
	Quietude Vl. Antártica	36	58	0,5		2.994,77
		40	64	0,46		
	Vl. Sônia	41	65	0,44	2.936,30	
		42	66 a 72	0,49		
	Vl. Sônia	43	73	0,65		
		44	74	0,45		

Fonte: Prefeitura da Estância Balneária de Praia Grande

Conforme a caracterização dos grupos e a necessidade de intervenções que coíbam novas invasões, consideramos que os Grupos II, IV e V deverão passar pelas primeiras intervenções, conforme o Programa que se apresentar mais adequado, sendo, posteriormente, seguidos pelos Grupos I, devido ao seu número reduzido de habitantes, o que possibilita ações mais ágeis, e, por último o Grupo III, que apesar da alta densidade demográfica, não se caracteriza como uma área em crescimento, já que a ocupação até os seus limites físicos encontram-se saturada.

Por sua vez, dentro dos grupos, o ordenamento das intervenções priorizará aqueles com maior densidade demográfica e, ainda, dentro destes, pelos assentamentos com os menores IDHs. Sendo assim, a tabela a seguir estabelece uma ordem para a realização das intervenções do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Praia Grande:

Intervenções Prioritárias - Ordem dos Assentamentos que receberão ações do Programa							
Grupo	Agrup. de Pesquisa	Núcleos	Domicílios	Densidade hab/km ²	IDHM-N	Categoria	Bairro
II	12	20	20	10.475,93	0,36	Baixo	Esmeralda
	9	14	647		0,45	Baixo	
	10	15, 16 e 17	817		0,49	Baixo	

	11	18 e 19	156		0,49	Baixo	
	8	9 a 13	631	8.784,70	0,51	Médio	Samambaia
	6	7	230	5.940,70	0,45	Baixo	Melvi
	7	8	285		0,45	Baixo	
	5	6	75		0,51	Médio	
	14	22	279	2.666,88	0,48	Baixo	Ribeirópolis
	15	23	16		0,48	Baixo	
	16	24	198		0,5	Médio	

Grupo	Agrup. de Pesquisa	Núcleos	Domicílios	Densidade hab/km ²	IDHM-N	Categoria	Bairro
IV	38	60 e 61	1910	8.033,40	0,49	Baixo	Tupiry
	39	62 e 63	90		0,55	Médio	
	35	55, 56 e 57	193	8.059,22	0,5	Médio	Quietude
	36	58	483		0,44	Baixo	
V	41	65	32	2.994,77	0,44	Baixo	VI. Antártica
	40	64	55		0,46	Baixo	
	44	74	130		0,45	Baixo	
	42	66 a 72	467	2.936,30	0,49	Baixo	VI. Sônia
	43	73	14		0,65	Médio	
I	1	1 e 2	150	661,25	0,47	Baixo	Cidade da Criança
III	17	25	30	25.731,35	0,44	Baixo	Nova Mirim
	18	26, 27 e 30	124		0,48	Baixo	
	20	31, 32 e 33	390		0,48	Baixo	
	21	34 e 35	173		0,48	Baixo	
	19	28 e 29	69		0,51	Médio	
	23	37, 38 e 39	414		0,49	Baixo	Santa Marina
	22	36	147		0,5	Médio	
	24	40, 41 e 44	322		0,51	Médio	
	25	42 e 45	92		0,52	Médio	
	26	43 e 46	136		0,52	Médio	
	27	47	79		0,53	Médio	Anhanguera
	31	51	157		0,46	Baixo	
	33	53	175		0,47	Baixo	
	34	54	627		0,5	Médio	
	32	52	18		0,5	Médio	
30	50	9	0,64	Médio			
29	49	15	0,72	Médio			

4.6 MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO E REVISÃO.

O acompanhamento dos indicadores apresentados no item 4.4 permite monitorar e avaliar o andamento das ações do PLHIS seja quantitativa ou qualitativamente. Alguns indicadores devem ser atualizados anualmente, pois dependem exclusivamente de dados municipais, como unidades habitacionais construídas ou regularizadas, extensões de redes de infra-estrutura urbana implantadas, famílias atendidas, etc. Já, dados que dependem de institutos externos, como IBGE e SEADE, devem ser atualizados conforme a disponibilização de

novas informações pelos mesmos. É importante buscar junto a estes organismos a construção de indicadores e a padronização de conceitos junto a municipalidade.

O município deverá desenvolver Banco de Dados que comporte os indicadores a fim de se proceder as atualizações de dados, centralizando informações referentes ao setor habitacional. Para uma melhor compreensão da realidade municipal, a realização de pesquisas por domicílio nos assentamentos de interesse social, e amostral nas demais localidades da cidade, se torna um importante documento para a realização de projetos, seja de engenharia ou sociais, que possam se adequar à realidade da população e às suas expectativas quanto à atuação pública.

Considerando os prazos para a realização das ações necessárias à atuação dos Programas: curto (0 a 2 anos), médio (2,1 a 6 anos) e longo (6,1 a 10 anos), o monitoramento do PLHIS deverá ocorrer a cada dois anos, com os dados atualizados anualmente (conforme indicadores), sendo realizada ampla discussão pública, e aprovações no Conselho Municipal de Habitação e em relação a Política Urbana, com eventual redefinição dos programas, ações, estratégias e metas.

Recomenda-se a publicação dos dados levantados aferidos pelo sistema de monitoramento, além das avaliações periódicas, gerais ou específicas, proporcionando a transparência e o acompanhamento da sociedade com o compromisso assumido pelos órgãos públicos no âmbito do combate ao déficit habitacional e da melhoria da qualidade de vida de Praia Grande.

Por fim, o PLHIS da Estância Balneária de Praia Grande pretende combater de maneira planejada e consciente uma das questões que mais aflige tanto a população diretamente envolvida quanto as instituições governamentais, que é a necessidade básica do cidadão de se abrigar de maneira digna e integrada com a cidade e não mais nas bordas desta, não mais como um problema a ser descartado e sim como uma necessidade a ser atendida.

GLOSSÁRIO

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.....	PMHIS
Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.....	FNHIS
Habitação de Interesse Social.....	HIS
Empreendimento Habitacional de Interesse Social.....	EHIS
Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme da Região Metropolitana da Baixada Santista / 2005	PRIMAHD/2005
Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos da Região Metropolitana da Baixada Santista	PRIMAC
Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A	EMPLASA
Região Metropolitana da Baixada Santista.....	RMBS
MRS Logística S/A.....	MRS
Universidade Estadual Paulista	UNESP
Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo.....	INOCOOP
Caixa Econômica Federal	CEF
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social	BNDES
Centro de Estudos da Metrópole	CEM
Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística	IBGE
Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados.....	SEADE
Agência Metropolitana da Baixada Santista	AGEM
Fundo de Desenvolvimento Metropolitano da Baixada Santista	FUNDO
Plano de Aceleração de Crescimento.....	PAC
Orçamento Geral da União	OGU
Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.....	FGTS
Fundo de Arrendamento Residencial.....	FAR
Fundo de Desenvolvimento Social.....	FDS
Fundo de Amparo ao Trabalhador	FAT

BIBLIOGRAFIA

- POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO*, ministério das cidades, 2004;
- POLÍTICA NACIONAL DA HABITAÇÃO – 4 – CADERNOS MCIDADES HABITAÇÃO*, 2004,
- PLANO DIRETOR DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE PRAIA GRANDE – Lei 473, 27 de dezembro de 2006;*
- LEI COMPLEMENTAR Nº 499*, 26 de dezembro de 2007, disciplina o ordenamento do uso, da ocupação e do parcelamento do solo na Estância Balneária de Praia Grande e dá outras providências;
- ESTATUTO DA CIDADE* - Lei 10.257, de 10 de julho de 2001;
- CONSTITUIÇÃO DA REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL*, 5 de outubro de 1988;
- LEI FEDERAL Nº 11.124*, 16 de junho de 2005, dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.
- DECRETO Nº 5.796*, 6 de junho de 2006, regulamenta a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.
- MANUAL PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS – 2007*, Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, - FNHIS -Programa: Habitação de Interesse Social, Ação: Apoio à elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social;
- LEI No 6.766*, 19 de dezembro 1979, dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
- LEI Nº 10.932*, 03 de agosto de 2004, altera o art. 4o da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
- LEI Nº 1326*, 29 de setembro de 2006, revoga a Lei nº 1056, de 31 de agosto de 1999 e a Lei nº 1058, de 3 de setembro de 1999, cria o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e institui o Conselho Gestor do FMHIS;
- LEI 8.510*, 29 de dezembro de 1993, dispões sobre parceria pertencente aos municípios, do produto de arrecadação do imposto sobre Operações Relativas a Circulação de Mercadorias;
- DECRETO ESTADUAL 46.549*, 18 de fevereiro de 2002, dispões sobre a Loteria Estadual de São Paulo, denominada Loteria da Habitação;
- DECRETO ESTADUAL 47924*, 04 de julho de 2003, autoriza a Secretaria da Habitação a, representando o Estado, celebrar convênios com os Municípios do Estado de São Paulo, visando a transferência de recursos para implementação do Programa Pró-Lar - Melhorias Habitacionais e Urbanas;
- RELATÓRIO FINAL - PROGRAMA REGIONAL DE IDENTIFICAÇÃO E MONITORAMENTO DE ÁREAS CRÍTICAS DE INUNDAÇÕES, EROSÕES E DESLIZAMENTOS – PRIMAC / REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA – RMBS*, Contrato nº AGEM 001/02, Projeto financiado com recursos do Fundo Estadual de Recursos Hídricos – FEHIDRO, novembro/2002;
- RELATÓRIO FINAL – PROGRAMA REGIONAL DE IDENTIFICAÇÃO E MONITORAMENTO DE ÁREAS DE HABITAÇÃO DESCONFORME DA RMBS – P.R.I.M.A.H.D.*, Processo AGEM 079/04, contrato AGEM 005/2005, Volume I, dezembro/2005
- RELATÓRIO DE ATIVIDADES 2007 – REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA*, CONDESB, AGEM e FUNDO;
- PLANO METROPOLITANO DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO – PMDI 2002 / Região Metropolitana da Baixada Santista*, elaboração: Governo do Estado de São Paulo, Secretaria de Transportes Metropolitanos, EMPLASA, CONDESB, AGEM e FUNDO;

ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS NO BRASIL URBANO – elaboração: MARQUES, Eduardo (coord.), GOMES, Sandra, GONÇALVES Renata, TOLEDO, Demétrio, MOYA, Encarnación, CAZZOLATO, Donizete, FERREIRA, Maria Paula - publicação da Secretaria Nacional de Habitação / Ministério das Cidades e do Centro de Estudos da Metrópole / Cebrap, no âmbito do Projeto - PNUD BRA/00/019 - “Apoio à implementação do Programa Habitar Brasil-BID”, ISBN: 978-85-60133-79-6;

CAPACIDADES ADMINISTRATIVAS, DÉFICIT E EFETIVIDADE NA POLÍTICA HABITACIONAL, elaboração: ARRETCHE, Marta (coord.), VAZQUEZ, Daniel e FUSARO, Edgard - publicação da Secretaria Nacional de Habitação / Ministério das Cidades e do Centro de Estudos da Metrópole / Cebrap, no âmbito do Projeto PNUD BRA/00/019 - “Apoio à implementação do Programa Habitar Brasil-BID”, ISBN: 978-85-60133-78-9;

PERFIL REGIONAL – REGIÃO METROPOLITANA DA BAIXADA SANTISTA, elaboração SEADE, Secretaria de Economia e Planejamento, Governo do Estado de São Paulo, 2007;

FOCO – nº 13 - Publicação integrante do Diagnóstico para Ações Regionais da Secretaria do Emprego e Relações do Trabalho do Estado de São Paulo, elaboração SEADE, Secretaria do Emprego e Relações do Trabalho, Governo do Estado de São Paulo, 2007;

RELATÓRIO HIDROCONSULT, Etapa A dos trabalhos previstos no Contrato de Prestação de Serviços, referentes à Revisão do Plano Diretor da Estância Balneária de Praia Grande e Adequação da Legislação de Ordenamento do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo – arquivo 504H-O-PG-RT-URB-002-2Texto;

PLANO DIRETOR DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO CEARÁ, Secretaria do desenvolvimento Local e Regional e Projeto de desenvolvimento Urbano e Gestão de Recursos Hídricos do Estado do Ceará/PROURB, março/2005;

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, realização Prefeitura de Santo André e Instituto Acqua, 2006
MARQUES, Eduardo, TORRES, Haroldo da G. e SARAIVA, Camila - *Favelas no Município de São Paulo: estimativas de população para os anos de 1991, 1996 e 2000*, São Paulo: Centro de Estudos da Metrópole;

MARQUES, Eduardo e TORRES, Haroldo da G. – *Tamanho Populacional das Favelas Paulistas. Ou os grandes Números e a Falência do debate sobre a Metrópole*, CEM/CEBRAP;

Gonçalves, Renata da Rocha, *Regularização fundiária: entraves para a efetivação da formalização da propriedade da terra*, artigo foi apresentado no Seminário Latino-americano “Teoria y Política sobre Assentamentos Informais”, Buenos Aires;

PORTAIS

CHDU – www.habitacao.sp.gov.br

Agência Metropolitana da Baixada Santista - AGEM - www.agem.sp.gov.br

Ministério das Cidades - www.cidades.gov.br

Caixa Econômica Federal - www.caixa.gov.br

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES- www.bndes.gov.br

Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo – INOCOOP - www.inocoop-sp.com.br

Centro de Estudos da Metrópole – CEM - www.centrodametropole.org.br

Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados -SEADE – www.seade.gov.br

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE - www.ibge.gov.br

Diálogos para o Progresso da Humanidade - DPH - www.d-p-h.info

Federação Nacional dos Estivadores - www.federacaodosestivadores.org.br