



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **JUSTIFICATIVA - PL 0619/2017**

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, acompanhado da respectiva exposição de motivos, a fim de ser submetido à análise e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que aprova o Plano Municipal de Habitação, conforme previsto no artigo 293 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.

#### **“EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

Projeto de Lei que estabelece o Plano Municipal de Habitação (PMH).

##### **1 - Introdução**

Este texto acompanha o Projeto de Lei que revisa o Plano Municipal de Habitação (PMH), em conformidade com o artigo 293 do Plano Diretor Estratégico, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que determina a revisão do Plano Municipal de Habitação como ação prioritária da Política de Habitação Social da cidade.

A revisão do PMH se insere no ciclo de revisão de todo o marco regulatório da política urbana municipal, iniciada com a revisão do PDE, já no primeiro semestre de 2013, seguida pela revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016), do Código de Obras e Edificações e das leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas e outros planos setoriais. Além disto, a legislação federal, Lei Federal n. 11.124 de 16 de junho de 2005, também determina a necessidade da existência de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) para que o município possa participar do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

No contexto municipal, essa revisão não se justifica somente por causa de exigências legais, mas, sobretudo pela necessidade de se consolidar uma política municipal de habitação mais abrangente e atualizada, pois a lei que rege a política habitacional vigente (Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994) foi aprovada há mais de 20 anos, e traz diretrizes muito genéricas, com poucas respostas às diferentes demandas habitacionais existentes no município atualmente. Houve momentos posteriores de debate sobre a política habitacional da cidade, em 2003 e 2009, consolidados em diferentes propostas de plano municipal de habitação que, no entanto, não chegaram a ser aprovadas em lei. A atualização permanente da política habitacional é, de qualquer forma, necessária, seja pelas dimensões da cidade, seja pela velocidade com que os cenários habitacionais e urbanos se modificam. Há de ser recordado também que o direito à moradia digna faz parte dos direitos sociais do cidadão, consolidados na Constituição Federal de 1988.

A cidade de São Paulo, por seu tamanho e sua importância econômica, potencializa a problemática habitacional. Estima-se, de acordo com os dados extraídos do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (Habisp/abril 2016), que 445.112 domicílios estejam em favelas e 385.080 em loteamentos irregulares. Por isso, o enfrentamento da precariedade habitacional, em todas as suas facetas, deve ser, pela urgência, a prioridade da política habitacional do município.

Para enfrentar este desafio, é fundamental estruturar uma política que, no âmbito do governo municipal, seja consolidada de modo integrado ao planejamento das políticas setoriais no território, seja por meio do desenvolvimento dos Planos Regionais das subprefeituras, seja pela adoção dos instrumentos urbanísticos, como as Operações Urbanas

Consoiciadas (OUC), os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) e os Planos de Urbanização de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), voltados ao desenvolvimento de projetos de intervenção integrados, constantes do PDE.

Mas, para além do município, a política habitacional na cidade deve estar alinhada com as políticas nacional e estadual, e apontar para uma articulação com os diversos municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Uma boa governança metropolitana deve articular as cinco sub-regiões da RMSP, por meio dos consórcios existentes e do novo Conselho Consultivo, para se estabelecer com as subprefeituras e a Sehab/Cohab-SP uma gestão comum das demandas habitacionais, das perspectivas de atendimento, das intervenções em áreas de divisa (geralmente córregos com margens ocupadas por assentamentos precários), e atuar conjuntamente na mitigação dos impactos e na urbanização necessária ao redor de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) em áreas de influência das sub-regiões.

A criação de Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) de interesse metropolitano, por exemplo, pode ser uma das ações a ser tomada nesse sentido, com o estudo de contrapartidas entre municípios pelo adensamento habitacional, ampliação da oferta de serviços públicos intermunicipais, evitando a criação de novas cidades dormitório. Por isso, é desejável a elaboração de convênios entre municípios da RMSP, e o Plano Municipal de Habitação pretende deixar preparado o caminho institucional e jurídico para isso, além, é claro, de fortalecer a articulação da política habitacional com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da RMSP (PDUI). A gestão conjunta precisa também acontecer de maneira articulada com o Governo Estadual e as ações da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), para atuar de forma associada em áreas de divisa intermunicipais, enfrentando a questão de atendimento de demandas oriundas de outros municípios. Interessa, também, o fortalecimento de programas em parceria com as entidades - como por exemplo o PMCMV Entidades - que ajudam na gestão de demandas que muitas vezes não se limitam ao território municipal.

Se o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana pelo município se vale de formas de captação de recursos próprias, ainda é importante a participação de recursos federais e estaduais, tornando-se necessário reequilibrar o orçamento habitacional e criar alternativas para a provisão de moradia e para a melhoria habitacional mais autônomas e sustentáveis.

O Plano Municipal de Habitação tem um horizonte de duração de 16 anos, com previsão de atualizações nas metas e projeções quantitativas no território a cada quatro anos, por meio dos Planos de Ação Quadrienais de Habitação, articulados com os Programas de Metas e os Planos Plurianuais, o que permitirá atualizações conforme as diversas conjunturas econômicas e a disponibilidade de recursos e de financiamentos habitacionais, ao mesmo tempo em que assegurará perenidade e coerência na condução da política habitacional do município ao longo das próximas quatro gestões.

## 2 - Estimativa das Necessidades Habitacionais

No sentido de aprimorar o entendimento e organizar o levantamento de dados acerca da precariedade e das necessidades habitacionais da cidade, o Plano Municipal de Habitação propõe a constituição de duas tipologias de necessidades habitacionais, relacionadas a:

- . Precariedade habitacional e urbana
- . Dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico

A precariedade habitacional e urbana é identificada por um conjunto de situações de fragilidades representadas pela condição socioeconômica dos moradores - como renda média do responsável, anos médios de escolaridade e taxa de alfabetização; pela qualidade das moradias em si - como tipo da construção (alvenaria ou madeira), número de cômodos e a presença ou não de sanitários); pela garantia da posse ou não da moradia e do terreno; e pela situação urbanística de sua inserção - como a presença ou não de redes de infraestrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, coleta de lixo, iluminação pública, pavimentação das vias e sistema de drenagem), presença de risco ambiental (alagamentos, deslizamentos ou outros tipos de risco), presença ou não de equipamentos e serviços públicos, assim como de áreas livres e de uso comum. Essas

situações, somadas ou não, se expressam territorialmente na forma de assentamentos precários, que podem apresentar um ou mais tipos de precariedade, quais sejam: fundiária, urbanística e da moradia. O anexo 2 deste projeto de Lei quantifica, qualifica e categoriza as necessidades habitacionais.

Além das necessidades habitacionais relacionadas diretamente à precariedade habitacional e urbana, existem mais quatro componentes das necessidades habitacionais: a coabitação familiar; o ônus excessivo com aluguel; o adensamento excessivo em domicílios alugados e a demanda habitacional futura, decorrente do crescimento demográfico que ocorrerá durante a vigência deste Plano Municipal de Habitação.

Com o objetivo de atualizar e aprimorar metodologicamente o levantamento das necessidades habitacionais do município de São Paulo, o Centro de Estudos da Metrópole (CEM) foi contratado para quantificar e qualificar os dados de domicílios em assentamentos precários, o déficit habitacional e a demanda habitacional futura devido ao crescimento demográfico. Esse levantamento também previu a criação de uma metodologia de análise dos dados dos Censos, compatibilizados com os dados cartográficos de assentamentos precários da Secretaria Municipal de Habitação -Sehab, possibilitando o desenvolvimento de uma série histórica, que permitirá avaliar e monitorar a implementação da política habitacional.

Complementarmente, este Plano Municipal de Habitação propõe a revisão da classificação dos assentamentos precários, para além da denominação histórica (favelas, loteamentos irregulares, entre outros), de modo a alinhá-la ao Plano Nacional de Habitação (Planhab). A classificação proposta permitirá identificar tipos de assentamentos e as intervenções necessárias, deverá basear a priorização dos atendimentos, bem como servirá para dimensionar os recursos necessários para o enfrentamento da precariedade. Partindo-se do pressuposto que a caracterização dos assentamentos precários deve ter correspondência com as categorias de intervenção propostas, define-se a classificação dos assentamentos precários em consolidados, consolidáveis e não consolidáveis.

### 3 - Objetivo do Projeto de Lei

Um dos aspectos mais importantes da política habitacional é sua diversidade. Os desafios a serem enfrentados são variados e pressupõem ações específicas para cada caso. Não se pode oferecer para uma favela consolidada há décadas a mesma política que se ofereceria para outra em situação de risco iminente, assim como não são problemáticas semelhantes, por exemplo, a da população em situação de rua, de moradores de cortiços, ou de famílias que residem em loteamentos distantes, na periferia. Cada realidade enseja uma ação diferente do Poder Público, uma integração específica com as políticas urbanas, uma parceria própria com outras secretarias ou subprefeituras, etc. Por isso, a política habitacional deve oferecer uma variedade de alternativas de ação, visando responder à precariedade habitacional em todas as suas formas.

O Plano Municipal de Habitação proposto estrutura-se em torno de três grandes linhas de atuação, chamadas "Linhas Programáticas": o Serviço de Moradia Social, para atendimento à demanda por moradia transitória, oriunda de frentes de obras públicas e situações emergenciais e de vulnerabilidade; e o atendimento definitivo, por meio da Provisão de Moradia e da Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, que define os territórios marcados pela precariedade habitacional e urbana na cidade como áreas prioritárias para a política habitacional. A estas três linhas programáticas, soma-se um conjunto de ações transversais, que dão apoio a todos os programas acima elencados. São elas: a Assistência Técnica, Jurídica e Social; a Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis; a Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos; a Pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controle Urbanos; a Gestão de Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação; Parâmetros e Normas para Habitação de Interesse Social e Qualidade dos projetos Arquitetônicos e Urbanísticos e Gestão do Risco.

Além de estruturar de uma política habitacional com programas e estratégias diversificados e adequados para o enfrentamento dos diferentes problemas e necessidades habitacionais identificados no município, a revisão do Plano Municipal de Habitação orientou-se pelas diretrizes de:

- promover uma política habitacional que priorize o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana e o atendimento à população de baixa renda;

- articular os programas e ações habitacionais a estratégias de financiamento e de gestão;
- aprimorar os mecanismos de transparência, participação e controle social na efetivação da política habitacional;
- aperfeiçoar os mecanismos de monitoramento e avaliação da política habitacional e urbana;
- estabelecer diretrizes para a definição de prioridades e para a articulação das ações e investimentos públicos no território;
- promover uma estrutura institucional adequada aos programas e ações previstos neste Plano Municipal de Habitação;
- integrar-se ao planejamento das políticas setoriais no território, por meio do desenvolvimento dos Planos Regionais das Subprefeituras, pela adoção dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 ou outras formas que se mostrarem eficazes no atendimento aos objetivos da Política Municipal de Habitação;
- alinhar-se às políticas habitacionais metropolitana, estadual e federal, participando e influenciando na construção desses instrumentos;
- articular-se com as demais políticas setoriais de desenvolvimento econômico, social e ambiental, urbano e rural do Município e das demais esferas de Governo, especialmente com as da região metropolitana de São Paulo.

#### 4 - Estrutura do Projeto de Lei

A estrutura do Projeto de Lei do PMH é composta por 8 (oito) Títulos nos quais se organizam capítulos, seções e subseções cujos conteúdos tratam de aspectos programáticos da política municipal de habitação e de diretrizes de alteração legislativa necessária para estruturação de sua gestão e financiamento. Esses títulos foram denominados nos seguintes termos:

Título I - Da abrangência, princípios, diretrizes e objetivos

Título II - Do Plano Municipal de Habitação

Título III - Da Articulação do Plano Municipal de Habitação com os instrumentos urbanísticos

Título IV - Da Gestão Participativa e controle social na Política Municipal de Habitação

Título V - Do Sistema de Informações e Monitoramento

Título VI - Diretrizes, Instrumentos e Fontes de Financiamento Habitacional

Título VII - Das Metas e Diretrizes para Distribuição dos Recursos Financeiros

Título VIII - Das Disposições Finais e Transitórias

Título I - Da abrangência, dos princípios, diretrizes e objetivos

No Título I apresentam-se os princípios e diretrizes que orientam a política habitacional nacional e no Município de São Paulo, previstos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade, na Lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social -SNHIS e no Plano Diretor Estratégico aprovado em 2014. Trata-se de princípios consagrados no ordenamento jurídico-urbanístico nacional que expressam o projeto de cidade e a política habitacional decorrente dessa visão, priorizando a efetivação dos direitos sociais e a melhoria da qualidade de vida da população, buscando a articulação com instrumentos de planejamento existentes. O título apresenta o objetivo central que orienta a Lei: O Plano Municipal de Habitação tem como objetivo estruturar programas, ações e estratégias para o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana, em conjunto com estratégias de financiamento e de gestão participativa, a fim de atingir as metas aqui estabelecidas, que serão territorializadas nos Planos de Ação Quadrienais de Habitação, a serem realizados a cada 4 (quatro) anos, em

articulação com o Programa de Metas, Planos Plurianuais e Planos Regionais de Subprefeituras.

## Título II - Do Plano Municipal de Habitação

O Título II constitui-se nos aspectos programáticos da Lei. Em primeiro lugar apresenta dois temas estruturantes do desenho da política municipal habitação, quais sejam: as diretrizes para levantamento das necessidades habitacionais e os critérios e procedimentos de atendimento da demanda habitacional identificada no município. Em seguida apresenta a estrutura das linhas programáticas, programas e modalidades, apoiadas por programas e ações transversais. A cada capítulo são pormenorizadas as três linhas programáticas: o Serviço de Moradia Social; a Provisão de Moradia e a Intervenção Integrada em Assentamentos Precários; os dois programas transversais de destaque: Assistência Técnica, Jurídica e Social e Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis e as demais Ações Transversais.

### 1ª Linha Programática: Serviço de Moradia Social

Modalidades: Acolhimento Institucional Intensivo;

Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados;

Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos;

Bolsa Aluguel

A demanda habitacional emergencial consome grande parte dos esforços da Secretaria Municipal de Habitação. O quadro permanente de demandas de atendimento é composto por famílias retiradas de áreas de risco, atingidas por incêndios, enchentes, deslizamentos; os moradores forçados a sair de suas casas em razão de frentes de obras de infraestrutura conduzidas pela prefeitura; a população em situação de rua em extrema fragilidade; as famílias em situação de vulnerabilidade, como idosos, deficientes, doentes crônicos; as mulheres vítimas de violência doméstica.

Face à dificuldade de oferecer rapidamente uma alternativa de moradia a essas situações, criou-se, em 2007, o Programa Parceria Social (Resolução do CMH n. 31/2007), com o oferecimento de quantidade em dinheiro que permitisse, de forma rápida e sem compromisso obrigatório com a disponibilidade imediata de moradia, remediar a situação dessa população, permitindo-lhe o complemento de renda necessário para acesso ao aluguel no mercado formal. Tendo variado em suas formas ao longo do tempo, hoje tal modelo de atendimento é denominado "Auxílio Aluguel", e atende cerca de 30 mil famílias na cidade (dados de abril de 2016), a um custo anual de cerca de R\$ 140 milhões.

Essa estrutura de atendimento, entretanto, não é plenamente eficiente na atenção a essas situações emergenciais. A limitação financeira para concessão de auxílios em dinheiro, a dificuldade em criar um fluxo de espera para o atendimento definitivo e a quantidade de determinações judiciais para concessão do auxílio, fazem com que o Poder Público tenha dificuldades em substituir o atendimento financeiro por uma oferta habitacional imediata. A consolidação do Auxílio Aluguel como principal alternativa de atendimento emergencial e transitório criou desvirtuamentos incompatíveis com uma boa política habitacional, pois este passou a ser entendido como um benefício-fim, uma compensação a ser exigida quase que automaticamente, inclusive em situações de ocupação de imóveis privados, processo jurídico do qual a prefeitura não é parte e em que o ônus do descumprimento da função social deveria recair sobre o proprietário. Com os recursos financeiros a ele destinado atualmente, seria possível produzir cerca de mil unidades habitacionais por ano. Tal fato se agrava quando as políticas de urbanização de favelas removem famílias sem produzir o mesmo número de unidades, oferecendo aos não contemplados o Auxílio Aluguel.

Assim, propõe-se a estruturação do programa Serviço de Moradia Social, previsto no artigo 295 do Plano Diretor Estratégico do município. O Serviço de Moradia Social cria opções de atendimento que incluem como beneficiários tanto a população em situação de vulnerabilidade social, como aquela removida por frentes de obras públicas ou de áreas de risco. Estas famílias compõem, atualmente, a lista prioritária de atendimento da Sehab, sendo beneficiadas pelo Auxílio Aluguel no âmbito da Portaria n. 131/2015/Sehab.

A linha programática Serviço de Moradia Social estrutura-se em quatro modalidades, sendo que para aquelas situações de demanda mais vulnerável, o atendimento deve-se dar por uma ação integrada de gestão entre a Secretaria de Habitação e as demais secretarias de atendimento social. Os critérios para a proposição das diferentes modalidades levou em consideração a situação de vulnerabilidade da demanda e o tipo de atendimento almejado por essas famílias. As modalidades propostas para o SMS são: Acolhimento Institucional Intensivo; Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados; Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos e Bolsa Aluguel.

Assim, com o Serviço de Moradia Social, o município de São Paulo passa a ter uma política estruturada e consistente de atendimento à demanda mais urgente, diminuindo um gargalo importante hoje existente. É proposto um fluxo de atendimento da política pública que permite, em médio prazo, a paulatina substituição do Auxílio Aluguel por uma oferta de alternativas que encaminhem efetivamente a população para uma solução de moradia adequada à sua situação, ora temporária, ora mais perene, e em todos os casos vinculada à possibilidade de acesso ao atendimento habitacional definitivo,

2ª Linha Programática: Provisão de Moradia

Programa: Provisão de Moradia para Aquisição

Modalidades: Promoção Pública de Moradia

Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários

Promoção de Moradia por Autogestão

Promoção Privada de Moradia

Aquisição de Moradia Pronta

Programa: Locação Social

Modalidades: Locação Social de Promoção Pública

Locação Social por Autogestão

Programa: Locação Social de Mercado

Para além do Serviço de Moradia Social, destinado à demanda por atendimento emergencial e transitório, a política habitacional do município deve oferecer uma solução habitacional de longo prazo, para o acesso definitivo à moradia. Essa é a segunda linha programática da política habitacional proposta, denominada de Provisão de Moradia.

Tradicionalmente, no Brasil, a política habitacional sempre foi entendida como uma política de acesso à casa própria. Propõe-se que a política de habitação para acesso à moradia definitiva se baseie em dois programas: o tradicional acesso à propriedade, mas também a estruturação de um amplo programa de locação social. Dessa forma, a política habitacional do município amplia consideravelmente o leque de possibilidades oferecidas aos que mais precisam: partindo de um atendimento emergencial e transitório (o Serviço de Moradia Social), será possível estabelecer um fluxo para o acesso definitivo à moradia, seja pelo financiamento à produção e acesso à casa própria, seja pela oferta de moradia em aluguel de imóvel público. A existência e a manutenção de um parque público de unidades habitacionais permitirá ao município maior autonomia em relação às políticas externas de financiamento para o atendimento habitacional e, indiretamente, contribuirá para a regulação do mercado privado de aluguéis.

No Plano Municipal de Habitação proposto, a produção para o acesso à casa própria se organiza em consonância com os programas habitacionais ligados às linhas de financiamento federais, estaduais ou mesmo internacionais em andamento ou que venham a ser disponibilizadas. Considerando um cenário de continuidade da política habitacional nacional vigente, o município de São Paulo talvez seja um dos mais bem preparados para responder aos financiamentos do Programa Minha Casa Minha Vida. Mas, mesmo com uma eventual e indesejada paralisação do programa federal, a política de provisão de moradia para aquisição do município buscará manter a modalidade de grande produção alavancada pelas empresas do setor da construção civil,, assegurando a qualidade arquitetônica e urbanística dos grandes conjuntos produzidos. E, por outro lado, a produção habitacional por autogestão será fomentada e fortalecida, no âmbito municipal, em moldes semelhantes ao praticado no

âmbito do PMCMV Entidades. Mais do que na quantidade de unidades produzidas, essa modalidade se destaca pela qualidade apresentada no âmbito arquitetônico e urbanístico, além de seu importante papel na solidificação do tecido social. São Paulo tem longa tradição nesse sentido, tendo sido uma das cidades pioneiras a incorporar, no Brasil, os mutirões autogeridos como parte da política habitacional da cidade, ainda na década de 1980.

O programa Provisão de Moradia para Aquisição se subdivide em quatro modalidades, com vistas a diversificar os agentes promotores envolvidos, as fontes de recursos mobilizados, bem como a forma de viabilização dos imóveis, quais sejam: Promoção Pública de Moradia; Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários; Promoção de Moradia por Autogestão; Promoção Privada de Moradia; Aquisição de Moradia Pronta.

O Programa Locação Social, parte da linha programática Provisão de Moradia, consiste na oferta de unidades habitacionais para aluguel, em imóveis públicos, com valores de aluguel total ou parcialmente subsidiados, e mesmo que sem subsídio, acessíveis à população de baixa renda. A solução do Locação Social garante a permanência de população de baixa renda em áreas em processo de valorização ou já valorizadas e, ainda, evita que recursos públicos investidos na aquisição fundiária e na produção dessas unidades sejam drenados, a mais longo prazo, para o mercado imobiliário privado.

O programa de locação tem como objetivo oferecer uma alternativa de moradia perene, mas que não implique obrigatoriamente a aquisição da casa própria. Porém, ele deve ser faseado no tempo, já que, em um primeiro momento, sua oferta será, evidentemente, absorvida totalmente pela demanda por atendimento advinda do Auxílio Aluguel e do Serviço de Moradia Social. Em alguns anos, uma vez que tal oferta seja pouco a pouco equacionada, o Locação Social passará a ser uma alternativa consistente de moradia na cidade. O programa Locação Social se apresenta em duas modalidades: Locação Social de Promoção Pública e Locação Social por Autogestão.

Por fim, o último Programa da linha programática da Provisão de Moradia é o Locação Social de Mercado que busca promover uma ação direta para a regulação do mercado de aluguéis, alavancando uma oferta condizente com as faixas de renda mais baixas. Para aumentar o interesse do setor privado em direcionar seu imóvel e/ou produzir unidades habitacionais para o Locação Social de Mercado, propõe-se oferecer incentivos tributários e urbanísticos aos proprietários ou agentes promotores que aceitem disponibilizar para aluguel unidades habitacionais a valores determinados pela prefeitura, dentro de patamares de aluguel social definidos, variáveis por região. O benefício se estenderá enquanto o proprietário mantiver a oferta nessas condições. Espera-se que, com a ampliação da oferta de unidades para aluguel social, haverá diminuição da pressão da demanda por moradia, uma vez que parte dela conseguirá obter soluções adequadas no âmbito do mercado privado de aluguéis.

3ª Linha Programática: Intervenção Integrada em Assentamentos Precários

Programa: Urbanização de Assentamentos Precários

Modalidades: Urbanização Complexa

Pequenas Intervenções de Urbanização

Programa: Regularização Fundiária de Interesse Social

Programa: Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários

Modalidades: Melhorias Habitacionais Integradas

Melhorias de Conjuntos Habitacionais Irregulares

Programa: Intervenção em Cortiços

A ainda alta incidência no território de assentamentos marcados pela precariedade, muitos irregulares, outros em áreas impróprias, alguns em terrenos passíveis de consolidação, e ainda a presença de cortiços, faz com que esta deva ser uma prioridade de atuação da política habitacional. Por isso, propõe-se a linha programática Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, cujas intervenções em áreas precárias se valem de todas as linhas programáticas propostas para o atendimento habitacional, podendo encaminhar a população ao Serviço de Moradia Social, quando for necessário o atendimento em decorrência da remoção de famílias em situação de risco ou de vulnerabilidade social, ou à

Locação Social ou à Provisão de Moradia para Aquisição, quando necessária a remoção das moradias e sua substituição por novas unidades, conforme a situação. A peculiaridade desta linha programática é que ela atua em áreas bem delimitadas no território. E, sobretudo, que ela propõe para estas áreas uma intervenção integrada, intersetorial e intersecretarial, que se articula neste território. Dessa forma, são propostos eixos de ação distintos conforme a característica dos assentamentos e das precariedades que visam enfrentar, quais sejam: o eixo Favelas e Loteamentos Irregulares, o eixo Conjuntos Habitacionais Irregulares e o eixo Cortiços.

A linha programática Intervenção integrada em assentamentos precários visa articular ações voltadas para a eliminação da precariedade e à integração desses assentamentos à cidade formal, o que abrange a integração de intervenções físicas, às ações de regularização fundiária e do trabalho social, com diferentes graus de complexidade, e envolvendo setores diversos da administração pública. Ou seja, trata-se de uma abordagem intersetorial de intervenção no território às quais se somam outras ações na escala da estruturação urbana local, comprometidas com a adequada acessibilidade, a qualificação dos espaços públicos, a implantação de áreas livres e parques lineares, de equipamentos de saúde, educação, cultura, assistência social, trabalho e geração de renda, bem como o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais, de modo que se possa enfrentar a dimensão de exclusão sócio-territorial de forma mais abrangente.

Os eixos de ação são compostos por programas habitacionais, como o Programa Urbanização de Assentamentos Precários, o Programa Regularização Fundiária de Interesse Social, o Programa Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários e o Programa Provisão de Moradia em Assentamentos Precários, que devem ser acionados e combinados de acordo com as necessidades habitacionais e as características dos assentamentos precários.

O Programa Urbanização de Assentamentos Precários reúne ações de urbanização e intervenções físicas, com provisão de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, e a recuperação ambiental dos assentamentos de modo a eliminar as situações de risco e de insalubridade, bem como a inadequação urbanística dos assentamentos, e possibilitar a consolidação das moradias e a permanência de quem ali reside. Ele está organizado em duas modalidades: Urbanização Complexa e Pequenas Intervenções de Urbanização.

O Programa Regularização Fundiária de Interesse Social, com base nos instrumentos jurídicos e urbanísticos da política urbana, presentes no Plano Diretor Estratégico, propõe que a partir do reconhecimento da realidade sócio-territorial de cada assentamento seja promovido o direito à posse e à permanência dos moradores de áreas ocupadas informalmente e a ampliação do acesso à terra urbanizada, por meio da titulação de seus ocupantes, com prioridade para as famílias de baixa renda. São várias as formas de irregularidade presentes no território da cidade, a depender das características dos assentamentos em relação à propriedade da terra (se estão em áreas públicas ou privadas), à origem e forma da ocupação (se espontâneas, como as favelas; induzidas, como nos loteamentos clandestinos ou irregulares; ou ainda, promovidas pelo Poder Público, como os conjuntos habitacionais irregulares), à ocorrência ou não de intervenções públicas anteriores, entre outros aspectos.

Assim, este programa visa atender o conjunto de assentamentos precários, operando com maior ou menor grau de integração em relação às demais ações que compõem a linha programática Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, desde que enquadrados em pelo menos um dos critérios, que configuram a Regularização de Interesse Social, de acordo com a Lei Federal 11.977 de 2009: (I) área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; (II) assentamentos localizados em Zeis; ou (III) em áreas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

O Programa Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários visa promover melhores condições de habitabilidade em moradias consolidadas ou passíveis de consolidação, atuando de maneira integrada com o programa Regularização Fundiária e o programa Urbanização, por meio da realização de reformas e ampliações das casas, com apoio de assistência técnica pública e gratuita para famílias de baixa renda. Mais especificamente, visa garantir padrões construtivos satisfatórios para as moradias,

considerando aspectos de segurança e salubridade, desde a estrutura das edificações até as boas condições de conforto ambiental, atuando em duas frentes: nos assentamentos precários e nos conjuntos habitacionais irregulares, promovidos pelo Poder Público. O programa Melhorias Habitacionais abrange duas modalidades: Melhorias Habitacionais Integradas e Melhorias de Conjuntos Habitacionais Irregulares.

O Programa Intervenção em Cortiços estabelece um conjunto de ações exclusivas, voltado para o enfrentamento de uma forma específica de precariedade presente na cidade.. A intervenção em cortiços se divide entre ações diretamente voltadas à melhoria física dos imóveis, visando sua adaptabilidade para oferta de moradias em aluguel social privado em condições dignas, e as ações voltadas ao atendimento à população moradora dos mesmos. Alinhando-se com o Plano Diretor Estratégico, que prevê os Projetos de Intervenção para Zeis 3, em áreas com grande concentração de cortiços, propõe-se a modalidade Ação Integrada em Cortiços Agrupados. Como nem sempre os cortiços estão localizados de forma concentrada, o que potencializa as alternativas de intervenção, é proposta também uma segunda modalidade, Ação em Cortiços Isolados, para intervenção em cortiços distribuídos esparsamente no território.

O programa propõe três estratégias de enfrentamento da precariedade habitacional: o atendimento à população moradora em cortiço, promovendo a melhoria do cortiço e a segurança contratual das famílias de baixa renda, ou oferecendo atendimento habitacional pelos programas Locação Social ou Provisão de Moradia para Aquisição; a adequação das condições de habitabilidade de cortiços, para qualificação habitacional, regulando também contratos e valores de aluguel praticados, de acordo com instrumentos legais vigentes, e prevendo a revisão da Lei Moura (Lei Municipal n. 10.928, de 8 de janeiro de 1991), que regulamenta os parâmetros mínimos de habitabilidade em cortiços; e, por fim, o incremento da oferta habitacional para a população de cortiços em regiões dotadas de infraestrutura urbana, pelas diversas modalidades de provisão de moradia propostas neste Plano Municipal de Habitação.

Programas Transversais: Assistência Técnica, Jurídica e Social;

Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis

O Programa Transversal Assistência Técnica, Jurídica e Social, em consonância com a Lei Federal n. 11.888, de 24 de dezembro de 2008, e com o Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal n. 16.050, de 31 de julho de 2014, é proposto com o objetivo de estruturar um programa que assegure assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda para o enfrentamento de condições diversas de precariedade habitacional e urbana. Esse apoio técnico visa contribuir na garantia de condições adequadas de habitabilidade, do acesso à moradia digna e da segurança da posse. A depender do grau e da natureza da precariedade encontrada, são necessárias soluções variadas a partir de uma abordagem multidisciplinar. Desse modo, propõe-se a estruturação do programa por meio de equipes multidisciplinares, envolvendo arquitetos, urbanistas, engenheiros, sociólogos, assistentes sociais, advogados, entre outros profissionais. Esse corpo técnico, habilitado junto à Prefeitura, assumirá a responsabilidade de formular e implementar as ações propostas. Por meio da atuação desses profissionais, busca-se otimizar o uso de recursos humanos e financeiros, aprimorar as técnicas construtivas, as soluções arquitetônicas e urbanísticas em consonância com a realidade de cada localidade, qualificar as respostas às diversas precariedades encontradas, bem como contribuir para a efetivação dos direitos sociais e para o pleno exercício da cidadania. O Programa estrutura-se a partir de duas modalidades: Assistência Técnica à Comunidade e Escritório Local de Assistência Técnica ao Município.

O Programa Transversal Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis tem como objetivo elaborar e articular estratégias e diretrizes de atuação em áreas ambientalmente sensíveis e protegidas, orientando a formulação de Planos de Intervenção Integrada e projetos de urbanização de assentamentos precários situados nesses territórios, que compreendem, principalmente, áreas de proteção, recuperação e preservação ambiental. Propõe-se que, associada à qualificação dos assentamentos precários e à eliminação dos riscos ambientais, os Planos de Intervenção Integrada e projetos de urbanização de assentamentos precários situados nesses territórios promovam, a recuperação ambiental, fazendo uso de soluções inovadoras e sustentáveis de urbanização e discutindo os padrões

urbanístico e ambiental das obras a se realizar, considerando o conjunto da bacia e a condição social dos moradores.

Cumprir observar que este programa transversal tem origem na experiência do Programa Mananciais, que por décadas desenvolveu projetos e obras de urbanização e de Habitação de Interesse Social (HIS) nas APRM das bacias Billings e Guarapiranga. No entanto, o que está sendo proposto é a ampliação dessa abordagem ambiental nas ações da política habitacional para além dos mananciais, englobando outras áreas ambientalmente sensíveis e protegidas do município, tais como a Área de Proteção Ambiental (ARA) Parque e Fazenda do Carmo, a Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM) das bacias Billings e Guarapiranga, a Serra da Cantareira, a Várzea do Tietê, entre outras.

As linhas programáticas apresentadas representam a estrutura principal da política habitacional proposta para a cidade e atuam diretamente no enfrentamento das necessidades habitacionais identificadas. Ainda assim, uma série de ações de apoio a estes programas se faz necessária, ações estas que incidem transversalmente em todas as linhas programáticas, e por isso são tratadas em conjunto, com o intuito de reunir atividades que já fazem parte da rotina da Sehab. São as seguintes Ações Transversais: Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos; Pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controles Urbanos; Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação; Parametrização e Normalização para Habitação de Interesse Social e Qualificação dos Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos; Gestão de Risco.

Título III - Da Articulação do Plano Municipal de Habitação com os instrumentos urbanísticos

O Título III estabelece diretrizes para a articulação do Plano Municipal de Habitação proposto com instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico, quais sejam: Planos Regionais das Subprefeituras, Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, Cota de Solidariedade, Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade Urbana, Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, Áreas de Estruturação Local e Consórcio Imobiliário, de modo a otimizar recursos e potencializar os resultados. Os recursos disponibilizados por meio desses instrumentos devem ser prioritariamente voltados para a aquisição de terras e produção de unidades habitacionais para constituição de um parque público para o programa Locação Social, além de prever investimentos para a eliminação da precariedade habitacional e urbana, em consonância com as diretrizes deste Plano, para consolidação e qualificação dos assentamentos precários e minimização das remoções nas intervenções realizadas com este fim. Outra diretriz trata da participação social na gestão e no controle desses instrumentos, pela possibilidade de indicação de membros do Conselho Municipal de Habitação (CMH) para compor grupos e instâncias de gestão vinculados a eles.

Título IV - Da Gestão participativa e controle social na Política Municipal de Habitação

O Título IV trata dos componentes básicos necessários para a gestão democrática dos processos de implementação do planejamento habitacional do Município de São Paulo com a implementação dos instrumentos urbanísticos e desse Plano Municipal de Habitação. Esse título descreve os componentes institucionais responsáveis pelos processos de planejamento e gestão habitacional e coloca diretrizes para sua relação com outras instâncias de tomada de decisão existentes, buscando melhorar a articulação entre esses órgãos na Prefeitura Municipal, garantir o bom funcionamento dos canais institucionais de participação social que devem operar nesses processos como, por exemplo, o Conselho Municipal de Habitação - CMH e a Conferência Municipal de Habitação, além da articulação com Conselhos Gestores de outros instrumentos urbanísticos. Cria ainda o Fórum de Conselhos Gestores de ZEIS visando potencializar a atuação dessas instâncias mais descentralizadas e com participação mais próxima do cidadão por meio da articulação de esforços, troca de conhecimento e participação na tomada de decisão, com a inclusão desses representantes no Conselho Municipal de Habitação - CMH.

Título V - Do Sistema de Informações e Monitoramento

O Título V apresenta o Sistema Municipal de Informações Habitacionais - SMIH, que compreende também o Sistema de Gestão da Demanda e Atendimento Habitacional e o

Sistema de Monitoramento da Política Habitacional, institucionalizando o sistema de informações já implantado e estabelecendo a obrigatoriedade de atualização sistemática e contínua dos dados, de modo a permitir a melhoria da gestão da política habitacional e a ampliação do controle social sobre sua implementação.

#### Título VI - Diretrizes, Instrumentos e Fontes de Financiamento Habitacional

O Título VI estabelece as diretrizes para a estruturação financeira da política habitacional, bem como os critérios para a aplicação dos recursos financeiros mobilizados, promovendo a transparência, controle e contabilidade adequados, dos processos, custos e resultados, inclusive em termos de envolvimento das instâncias de participação e empoderamento das comunidades na tomada de decisão sobre questões orçamentárias e sobre os órgãos gestores das fontes de recursos existentes, como o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura - FMSAI, entre outras. Prevê ainda formas de articulação entre este Plano Municipal de Habitação e os instrumentos de planejamento orçamentário do Município como o Plano Plurianual e as Leis de Diretrizes Orçamentárias e Orçamentárias Anuais.

#### Título VII - Das Metas e Diretrizes para Distribuição dos Recursos Financeiros

O Título VII estabelece metas mínimas por programa e modalidade a serem cumpridas durante a vigência deste Plano Municipal de Habitação e diretrizes para a distribuição dos recursos disponíveis para investimento entre os programas e modalidades propostos por quadriênio.

#### Título VIII - Das Disposições Finais e Transitórias

O Título VIII traz diretrizes para a reestruturação da Secretaria Municipal de Habitação tendo em vista a necessidade de adequação de sua estrutura administrativa em consonância com os objetivos, diretrizes e ações previstas neste Plano Municipal de Habitação.

### 5 - O Processo Participativo de Revisão do Plano Municipal de Habitação de São Paulo

Desde meados de 2014, a Secretaria Municipal de Habitação - Sehab - vem desenvolvendo ações voltadas à revisão do Plano Municipal de Habitação - PMH por meio de Grupo de Trabalho do Conselho Municipal de Habitação constituído especificamente para tratar da temática - o GT Planejamento Habitacional.

O Plano Diretor Estratégico - Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 -, em seu artigo 293 traz a exigência da revisão do Plano Municipal de Habitação e estabelece diretrizes para orientá-la, exigindo que esta seja construída por meio de um amplo processo participativo, além de estipular prazo para que ela aconteça. Porém, somente após a aprovação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal n. 16.402, de 22 de março de 2016), foi possível avançar na formulação de diretrizes e propostas para a revisão do PMH, apoiadas em um marco regulatório consolidado.

Diante do curto prazo para a realização da revisão do Plano Municipal de Habitação e ainda com as restrições colocadas pelo calendário eleitoral, a Secretaria Municipal de Habitação, em conjunto com o GT Planejamento Habitacional, optou por apresentar à cidade, num primeiro momento, um caderno para discussão pública que apresenta um conjunto de diretrizes para a política habitacional e também linhas programáticas e ações estratégicas para o enfrentamento das precariedades habitacional e urbana do município.

Para que a revisão deste instrumento da política habitacional fosse de fato participativa, com o compartilhamento e a pactuação das propostas, considerou-se fundamental o envolvimento sinérgico de todos os segmentos da sociedade: movimentos sociais, trabalhadores, empresários, organizações da sociedade civil, universidades, associações profissionais e o próprio poder público, nas suas três esferas de governo.

Adotou-se a estratégia de diversificação das frentes de mobilização e dos espaços de discussão, com vistas a ampliar e diversificar a participação no processo. Seguindo esta orientação, o processo participativo estruturou-se a partir das atividades de apresentação e discussão apontadas a seguir:

#### . Reuniões Ordinárias do Conselho Municipal de Habitação - CMH

- . Reuniões Periódicas do Grupo de Trabalho Planejamento Habitacional do Conselho Municipal Habitação
- . Oficinas Internas com representantes da Secretaria Municipal de Habitação e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
- . Oficinas Intersecretariais
- . Oficinas Participativas Regionais
- . Reuniões de Apresentação e Debate
- . Audiências Públicas

Dessa forma, buscou-se fomentar um debate abrangente sobre a problemática habitacional e suas possíveis soluções, por meio de um amplo processo de discussão pública.

Após o período de consulta pública e findado o processo eleitoral, foi consolidada uma primeira minuta de Projeto de Lei, com as diretrizes, programas e ações estratégicas da política habitacional do município para os próximos 16 anos, em consonância com o estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico da cidade, que foi apresentada à sociedade pela Secretaria Municipal de Habitação em 30 de outubro de 2016 e disponibilizado na plataforma digital HabitaSampa. Na sequência, a minuta do Projeto de Lei tornou-se disponível para recebimento de contribuições online e, paralelamente, foram realizadas Audiências Públicas ao longo do mês de novembro de 2016.

Com o intuito de registrar as atividades que compuseram as distintas etapas desse processo participativo, a Secretaria Municipal de Habitação elaborou e disponibilizou na plataforma digital HabitaSampa um relatório sobre o processo participativo de revisão do Plano Municipal de Habitação. Nele, são apresentados os materiais que foram disponibilizados à sociedade com vistas a fomentar e ampliar a discussão pública, a metodologia adotada em cada atividade participativa realizada, o instrumental utilizado para comunicação e divulgação de cada etapa e a sistematização das contribuições coletadas ao longo de todo o processo participativo.

O processo participativo de revisão do Plano Municipal de Habitação estruturou-se em 4 etapas, conforme apresentado a seguir:

. Etapa 1: Formulação do Caderno para Discussão Pública do Plano Municipal de Habitação

A primeira medida participativa adotada, no início de 2016, com vistas a fortalecer o envolvimento do Conselho Municipal de Habitação no processo de revisão do Plano Municipal de Habitação foi a retomada do Grupo de Trabalho Planejamento Habitacional, constituído especificamente para tratar do tema. Configurada esta estrutura participativa de formulação das propostas, foi consolidado e apresentado à sociedade, em 30 de junho de 2016, o caderno de propostas para discussão pública.

. Etapa 2: Consulta pública sobre o Caderno para Discussão Pública do Plano Municipal de Habitação

A segunda etapa teve como objetivo debater, aprimorar e pactuar as propostas apresentadas no Caderno para Discussão Pública do Plano Municipal de Habitação. Entre agosto e outubro de 2016, foram realizadas diversas atividades participativas, como oficinas regionais, oficinas internas com representantes da Sehab e da Cohab-SP, oficinas intersecretariais, envolvendo diversas secretarias municipais, e também reuniões de apresentação e debate nos Conselhos Gestores de Zeis, junto a segmentos sociais envolvidos com o tema, nas universidades, bem como na 6a. Conferência Municipal das Cidades. Além disto, o Caderno de propostas foi disponibilizado para coleta de contribuições online na plataforma digital HabitaSampa.

. Etapa 3: Sistematização das contribuições

Na terceira etapa, desenvolvida concomitantemente à etapa 2, foram registradas, sistematizadas e analisadas as contribuições coletadas nas atividades participativas realizadas e na plataforma digital HabitaSampa entre agosto e outubro de 2016.

#### . Etapa 4: Consolidação da minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação e Consulta Pública

A partir do registro, sistematização e análise das contribuições recebidas, foi consolidada a primeira minuta do Projeto de Lei de revisão do Plano Municipal de Habitação. Esta minuta foi apresentada à sociedade para consulta pública em 30 de outubro de 2016 e disponibilizada para coleta de contribuições online na plataforma digital Habitasampa. Ao longo do mês de novembro, foram realizadas audiências públicas para discussão da minuta do Projeto de Lei. Após a realização das audiências públicas e a finalização do prazo para recebimento de contribuições online, foram feitos os registros, a sistematização e a análise das contribuições recebidas, que se somaram a outras contribuições advindas de outras secretarias municipais envolvidas nas atividades participativas desenvolvidas ao longo do processo de revisão do Plano.

Desse consistente processo participativo de revisão do Plano Municipal de Habitação, resultou o presente Projeto de Lei.”

“Anexo 1 integrante da Lei nº , de de de .

#### DEFINIÇÕES

Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

Área bem localizada é aquela inserida na trama urbana dotada de infraestrutura básica (redes de água, esgoto, drenagem, sistema viário implantado com ruas, calçadas, praças e equipamentos como escolas, bibliotecas públicas, etc), ampla acessibilidade por transporte público coletivo e com grande oferta de empregos.

Áreas ambientalmente sensíveis compreendem, principalmente, áreas de proteção, recuperação e preservação ambiental e áreas em que se verifica a existência de riscos à saúde e à integridade física da população moradora, de domínio público ou privado, urbanas ou rurais, cobertas ou não por vegetação nativa, definidas como tais em legislação específica ou que tenham sido objeto de estudo técnico especializado, devidamente validado por ato administrativo do órgão público competente.

Assentamentos precários são caracterizados por um conjunto de situações, somadas ou não, de fragilidades representadas pela situação socioeconômica dos moradores, como renda média do responsável, anos médios de escolaridade e taxa de alfabetização; pela qualidade das moradias em si, como tipo da construção (alvenaria ou madeira), número de cômodos e a presença ou não de sanitários; pela garantia da posse ou não da moradia e do terreno; e pela situação urbanística de sua inserção - como a presença ou não de redes de infraestrutura, presença de risco ambiental, presença ou não de equipamentos e serviços públicos, assim como de áreas livres e de uso comum.

Autogestão é a participação dos beneficiários na viabilização do empreendimento em todas as suas etapas, seja na busca por imóveis (terrenos e edifícios), no desenvolvimento do projeto, na produção direta ou na gestão da produção e dos recursos financeiros, na indicação da demanda, na gestão social e na manutenção e gestão dos empreendimentos habitacionais, que podem ser de propriedade coletiva.

Conflito fundiário urbano, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é a disputa pela posse ou propriedade de imóvel urbano, decorrente ou não dos eventuais impactos de empreendimentos públicos e privados, envolvendo famílias de baixa renda e grupos sociais vulneráveis que necessitem ou demandem a proteção do Estado na garantia do direito à moradia e à cidade.

Conjuntos habitacionais irregulares são conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública que, apesar de terem sido produzidos pelo poder público, ainda não tiveram sua regularização fundiária, jurídica e registraria concluída, sendo considerados assentamentos precários e irregulares.

Cortiços são assentamentos precários que se caracterizam como habitações coletivas precárias de aluguel, e que frequentemente apresentam instalações sanitárias compartilhadas entre várias famílias, alta densidade de ocupação, circulação e infraestrutura precárias, acesso e uso comum dos espaços não edificados ou altos valores de aluguel por m<sup>2</sup> edificado.

Favelas são os assentamentos irregulares e precários que surgem de ocupações espontâneas feitas de forma desordenada, sem definição prévia de lotes e sem arruamento, em áreas públicas ou particulares, com redes de infraestrutura insuficientes, em que as moradias são predominantemente autoconstruídas e com elevado grau de precariedade, por famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade.

Habitações multifamiliares coletivas são imóveis com unidades habitacionais incompletas que abrigam várias famílias.

Habitação de Interesse Social - HIS, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita.

Infraestrutura urbana consiste na rede de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos, luz domiciliar, iluminação pública, pavimentação de vias e drenagem de águas pluviais.

Loteamentos irregulares de baixa renda são assentamentos precários e irregulares em que a ocupação se deu a partir da iniciativa de um agente promotor ou comercializador, sem a prévia aprovação pelos órgãos públicos responsáveis ou, quando aprovados ou em processo de aprovação, implantados em desacordo com a legislação ou com o projeto. Do ponto de vista das condições urbanas, os loteamentos irregulares ocupados majoritariamente por população de baixa renda sofrem com algum tipo de desconformidade, como a largura das ruas, tamanho mínimo dos lotes, largura de calçadas e implantação de infraestrutura urbana, que configuram uma paisagem árida em que predomina o espaço construído, com alta densidade construtiva, carente de arborização e de espaços livres e de uso comum.

Moradia digna, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Necessidades habitacionais é o conceito utilizado para caracterizar as demandas habitacionais existentes no Município e inclui: necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana; favelas, loteamentos irregulares, cortiços e conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública; e demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico: coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel, adensamento excessivo em domicílios alugados e crescimento demográfico.

Precariedade habitacional e urbana é definida a partir de dados socioeconômicos dos cidadãos (renda média, anos de estudo do responsável pela família e taxa de alfabetização), dados das moradias (qualidade e tipo de construção), situação da posse da moradia e do terreno, número de cômodos, presença ou não de sanitários, de cozinha), dados urbanísticos (presença de rede de esgoto ou fossa séptica, de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica, de lixo coletado). Tipos de precariedade habitacional: a) assentamentos precários; b) falta de moradia digna para parcela da população em situação de rua.

Prevenção de conflitos fundiários urbanos, definido pela Resolução do Ministério das Cidades nº 87 de 2009, é o conjunto de medidas voltadas à garantia do direito à moradia digna e adequada e à cidade, com gestão democrática das políticas urbanas, por meio da provisão de Habitação de Interesse Social, de ações de regularização fundiária e da regularização do parcelamento, uso e ocupação do solo, que garanta o acesso à terra urbanizada, bem localizada e a segurança da posse para a população de baixa renda ou grupos sociais vulneráveis.

Projeto de intervenção em ZEIS, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é aquele destinado à regularização fundiária, reabilitação física e requalificação de edifícios e áreas ocupadas por cortiços ou moradias coletivas precárias, e que estão localizados em territórios urbanos consolidados, em especial na Macroárea de Estruturação Metropolitana, Macroárea de Urbanização Consolidada e Macroárea de Qualificação da Urbanização.

Projeto de Regularização Fundiária, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é aquele que integra medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-o à cidade formal, elaborado pela Prefeitura com a participação de seu respectivo conselho gestor, quando for o caso.

Promotores da Habitação de Interesse Social - HIS, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, são os seguintes:

- órgãos da administração direta;
- empresas de controle acionário público;
- entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social -EHIS;
- empresas ou entidades sem fins lucrativos, quando atuando, respectivamente, como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município.

Regularização fundiária, definido pelo artigo 46 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Regularização Fundiária de Interesse Social, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos, demarcada como ZEIS ou declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Risco ambiental é um risco que pode ser próprio do meio ambiente ou causados por intervenção antrópica, podendo ser próximo, iminente ou contíguo de um possível dano causado por fatores do meio, podendo ser de caráter físico, químico ou biológico, de origem hidrológica, geológica, escorregamentos ou contaminação.

Risco social é quando as famílias e indivíduos detêm maior ou menor capacidade de agir perante as condições desfavoráveis nos processos de vulnerabilidade social, com maior ou menor risco de violação de direitos.

Vulnerabilidade social consiste numa situação social desfavorável e configura-se por processos e situações sociais que geram fragilidades, discriminações, desvantagens e exclusões da vida econômica social e cultural. As vulnerabilidades são objeto de políticas sociais programáticas que visam à prevenção, proteção básica, promoção e inserção social. Nesta perspectiva o Serviço de Moradia Social vem como apoio nas situações circunstanciais

de vulnerabilidade, prevenindo e evitando o processo de exclusão social. Vulnerabilidade social na ótica da habitação são as situações desfavoráveis para as famílias e indivíduos que não possuem condições físicas, emocionais e materiais para, por conta própria, arcar com condições mínimas de uma moradia digna.

Unidade habitacional completa é aquela que possui banheiro, cozinha e/ou área de serviço individualizados.

Unidade habitacional incompleta é aquela que possui banheiro, cozinha e/ou área de serviço compartilhados.”

Notas:

1- Sobre o dimensionamento das necessidades habitacionais do Município de São Paulo, considerou-se:

a) O número de domicílios em assentamentos precários é a soma dos domicílios em favelas e em loteamentos irregulares, segundo o sistema de informações da SEHAB - HabitaSampa (dados de abril/2016);

b) O número de domicílios em conjuntos habitacionais irregulares foi estimado pela SEHAB para o PMH 2009;

c) O número de domicílios em cortiços foi estimado pela SEHAB para o PMH 2009 (foram considerados os dados do sistema de informações da SEHAB para as Subprefeituras Sé e Mooca e do levantamento feito pela Fundação Seade para o restante do Município);

d) A população em situação de rua foi estimada pelo Censo da População de Rua, realizado em 2015 pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe);

e) Os dados referentes a coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo (em domicílios alugados) foram sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole - CEM, a partir dos dados da Fundação João Pinheiro - FJP e Censo 2010;

f) A demanda habitacional futura por crescimento demográfico foi estimada pela SEHAB considerando-se a necessidade de moradias adicionais do tipo HIS 1 e HIS 2 até o ano de 2032, com base no crescimento previsto para a população do Município, distribuído conforme o perfil atual de renda e tomando apenas a parcela correspondente à renda familiar de até 5 salários mínimos, de acordo com Infocidade, da SMDU, com a premissa de 3 habitantes por unidade habitacional.

2 - O cálculo das demandas por tipo de intervenção considerou:

a) Do total de 830.192 domicílios em favelas e loteamentos, estima-se a necessidade de 89.953 remoções para novas unidades habitacionais e a consolidação, mediante intervenções no território, de 740.239 domicílios;

b) Do total de 80.389 domicílios em cortiços, a SEHAB estima a necessidade de 15% de remoções para novas unidades habitacionais (12.058 domicílios) e a consolidação, mediante intervenções no território, de 85% dos domicílios (68.331 domicílios);

3 - É importante salientar que não se podem somar os números da síntese das necessidades habitacionais, bem como da demanda por tipo de intervenção, uma vez que existem sobreposições devido às diferentes fontes dos dados - exemplo: a coabitação familiar pode estar presente ou não nos assentamentos precários, assim como o ônus excessivo com aluguel e o adensamento excessivo em domicílios alugados.”

“Anexo 3 integrante da Lei nº , de de de .

#### DIRETRIZES PARA CARACTERIZAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Para fins de planejamento das ações da política habitacional, propõe-se a consolidação de duas bases de dados georreferenciadas que consolidem a caracterização e possibilitem a classificação dos assentamentos precários, com finalidades específicas:

1 - base de dados georreferenciados e respectiva base cartográfica, compatível com a cartografia dos setores censitários, para fins de produção de estimativas sobre a população moradora de assentamentos precários e da caracterização e classificação dos assentamentos, com base em dados censitários combinados a dados municipais, entre outros, que permita a atualização simultânea de todos os campos e a construção de uma série histórica que oriente a formulação dos Planos de Ação Quadrienais de Habitação.

2 - base de dados georreferenciados e respectiva base cartográfica que agregue dados de vistorias técnicas realizadas pela Secretaria Municipal de Habitação, que permita a constante atualização e aperfeiçoamento dos dados e apoie as ações e programas habitacionais em desenvolvimento pela Secretaria.

A caracterização e a classificação dos assentamentos precários devem seguir as seguintes diretrizes:

As favelas e os loteamentos irregulares devem ser caracterizados considerando os dados municipais dos assentamentos, oriundos de pesquisas, levantamentos e vistorias, bem como os dados e estimativas elaboradas por outros órgãos, fundações e institutos, nos âmbitos federal e estadual (exemplo: IBGE/Censo, Fundação João Pinheiro, Fundação Seade, Centro de Estudos da Metrópole/CEBRAP, etc). A caracterização das favelas e dos loteamentos irregulares deve considerar as dimensões:

1- Do assentamento:

a) Socioeconômica: perfil dos moradores quanto à renda, escolaridade, idade, emprego, etc.;

b) Meio físico: condições do terreno (adequado, inadequado, impróprio), relevo, hidrografia, carta geotécnica;

c) Morfologia e densidade do assentamento: condição do traçado urbano, a estruturação da malha viária (morfologia), densidade (traçado regular, aglomerado);

d) Infraestrutura existente: redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, drenagem, iluminação pública, coleta de lixo;

e) Necessidade de remoções: presença de risco geotécnico, ocupação em APP, áreas de risco não consolidáveis, necessidade de abertura de viário;

f) Intervenções realizadas: assentamentos urbanizados, urbanizados parcialmente, em processo de urbanização, em processo de reassentamento, com intervenções pontuais/ melhorias urbanas, sem intervenção.

2- Das moradias:

a) Precariedade das casas: condições da moradia (improvisadas, passíveis de adequação), tipo predominante da construção e irregularidade edilícia.

3- Da situação fundiária:

a) Irregularidade quanto à base fundiária: desconformidade entre configuração urbana existente e registro oficial da área, tanto no nível da gleba quanto no nível do parcelamento do solo (o que inclui a irregularidade urbanístico-ambiental), parcelamentos com ou sem aprovação na Prefeitura.

b) Irregularidade quanto à posse e propriedade: ausência de vínculo formal entre atuais ocupantes e proprietários da área.

c) Irregularidade administrativa: sistema viário existente não oficializado, ausência ou desatualização dos cadastros fiscais.

As favelas e os loteamentos irregulares devem ser classificados segundo a condição de consolidação e tipo de intervenção necessária, possibilitando o dimensionamento dos recursos necessários para o enfrentamento da precariedade, nas seguintes categorias:

1- Assentamentos consolidados: são considerados assentamentos precários consolidados aqueles já dotados de infraestrutura básica, em que não são necessárias intervenções físicas de urbanização, mas que apresentam irregularidade fundiária e necessidade de melhorias habitacionais (ex.: loteamentos irregulares, e favelas já urbanizadas)

e sua população pode apresentar demandas específicas, como ações de pós-ocupação, sociais e implantação de equipamentos e serviços públicos.

2- Assentamentos consolidáveis: são considerados assentamentos precários consolidáveis aqueles que apresentam condições favoráveis de manutenção total ou parcial da população no local, por meio de ações de urbanização para recuperação urbanística e ambiental, implantação de infraestrutura completa, abertura ou adequação de sistema viário, regularização fundiária, execução de obras de consolidação geotécnica, construção de equipamentos sociais e promoção de melhorias habitacionais. Considerando as diversas situações e graus de precariedade nos assentamentos consolidáveis, que demandam intervenções de urbanização de diferentes níveis de complexidade, os assentamentos consolidáveis ainda devem ser classificados pelo tipo de urbanização:

a) Urbanização simples sem remoções: assentamentos consolidáveis cujas características físicas e ambientais dos terrenos em que se situam permitem a sua consolidação a partir da realização de obras simples de complementação de infraestrutura e que possuem baixa ou média densidade e traçado relativamente regular;

b) Urbanização simples com remoções: assentamentos consolidáveis cujas características físicas e ambientais dos terrenos em que se situam permitem a sua consolidação a partir da realização de obras simples de complementação de infraestrutura, possuem baixa ou média densidade e traçado relativamente regular, mas que prevê a remoção de parte da população moradora para eliminação de situações de risco, abertura de viário ou passagem da rede de infraestrutura ou para promover o desadensamento;

c) Urbanização complexa: assentamentos consolidáveis com alta densidade de ocupação, situados em terreno com condições morfológicas complexas, que demandam muitas remoções para viabilizar a implementação de infraestrutura, a eliminação de situações de risco ambiental, a abertura de viário ou para promover o desadensamento.

3- Assentamentos não consolidáveis: são considerados assentamentos precários não consolidáveis aqueles cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam não possibilitam a ocupação para moradia, ou possuem restrições legais à sua ocupação, recomendando-se a remoção total dos domicílios ali situados. Os assentamentos não consolidáveis podem ser objeto de intervenção de remanejamento (quando as famílias removidas são remanejadas em unidades na própria área do assentamento) ou reassentamento (quando as famílias são reassentadas em outras áreas, fora do perímetro da intervenção).

Os cortiços devem ser caracterizados e classificados segundo as distintas situações de precariedade existentes, nas suas dimensões:

1- Física: elaboração de diagnóstico físico do imóvel, para levantamento das condições e ações necessárias quanto à estrutura, salubridade, risco de incêndio, bem como avaliação das áreas comuns e compartilhadas do imóvel;

2- Socioeconômica: levantamento do perfil dos moradores quanto à renda, escolaridade, idade, emprego e valor do aluguel pago pelo morador e demais custos envolvidos com moradia (luz, água, limpeza);

3- Jurídica: levantamento da relação locador-locatário e das propostas de acordos ou acordos firmados entre as partes envolvidas, com vistas à formalização de contrato e explicitação de gastos de manutenção e administrativo do imóvel.

Os conjuntos habitacionais irregulares devem ser caracterizados e classificados segundo as distintas situações de precariedade existentes, nas suas dimensões:

1- Fundiária: levantamento das condições e ações necessárias para regularização do domínio do conjunto habitacional, bem como definição dos instrumentos jurídicos de regularização para os beneficiários finais;

2- Física: elaboração de diagnóstico físico do empreendimento, para levantamento das condições e ações necessárias quanto à estrutura do imóvel, salubridade e risco de incêndio, bem como das áreas verdes e de lazer dos conjuntos habitacionais;

3- Socioeconómica: levantamento do perfil dos moradores quanto à renda, escolaridade, idade, emprego, que deve substanciar a elaboração de estratégias para definição de valores das prestações, com vistas à regularização fundiária;

4- Jurídica: levantamento da situação dos contratos e das propostas de acordos ou acordos firmados entre as partes envolvidas.

Publicado no Diário Oficial da Cidade em 02/02/2017, p. 134

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.camara.sp.gov.br](http://www.camara.sp.gov.br).



Anexo 2 integrante da Lei nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

## QUADRO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS E DAS DEMANDAS POR TIPO DE INTERVENÇÃO

| Necessidades habitacionais  |  | intervenção no território | novas unidades habitacionais          | políticas de regulação do mercado de aluguéis | Síntese das necessidades habitacionais |
|---|--|---------------------------|---------------------------------------|---|--|
| Necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana            | Favelas e Loteamentos Irregulares              | 740.239                   | 89.953                                | —   | <b>830.192 domicílios</b>              |
|   | Conjuntos habitacionais irregulares            | 20.702                    | —                                     | —   | <b>20.702 domicílios</b>               |
|   | Cortiços                                       | 68.331                    | 12.058                                | —   | <b>80.389 domicílios</b>               |
|   | População em situação de rua                   | —                         | 15.905                                | —   | <b>15.905 pessoas</b>                  |
| Demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico | Coabitação familiar                            | —                         | 103.664                               | —   | <b>103.664 domicílios</b>              |
|   | Crescimento demográfico                        | —                         | 147.151                               | —   | <b>147.151 domicílios</b>              |
|   | Ônus excessivo com aluguel                     | —                         | —                                     | 187.612                                       | <b>187.612 domicílios</b>              |
|   | Adensamento excessivo (em domicílios alugados) | —                         | —                                     | 47.443  | <b>47.443 domicílios</b>               |
| <b>Estimativa da demanda por tipo de intervenção</b>                      |  | <b>829.272 domicílios</b> | <b>368.731 unidades habitacionais</b> | <b>235.055 domicílios</b>                     |  |



Anexo 4 integrante da Lei nº , de de de .

### GRUPOS DE ATENDIMENTO CONFORME RENDA FAMILIAR

| Grupo | Renda Familiar                                    | Tipo de Unidade Habitacional | Característica   | Fonte de recursos  |
|-------|---|------------------------------|--|--|
| G1    | até R\$880<br>1 salário mínimo                    | HIS 1                        | recurso a fundo perdido  | Federais: FNHIS, FAR, FDS, FGTS<br>Estaduais: FPHIS<br>Municipais: Tesouro, FMH, FMSAI, FUNDURB  |
| G2    | de R\$880 a R\$ 2.640<br>1 a 3 salários mínimos   | HIS 1                        | financiamento com subsídio parcial (complemento e/ equilíbrio) | Federais: FNHIS, FAR, FDS, FGTS<br>Estaduais: FPHIS<br>Municipais: Tesouro, FMH, FMSAI, FUNDURB  |
| G3    | de R\$ 2.640 a R\$5.280<br>3 a 6 salários mínimos | HIS 2                        | financiamento com subsídio parcial (complemento e/ equilíbrio) | Federais: FNHIS, FGTS<br>Estaduais: FPHIS<br>Municipais: Tesouro, FMH, FMSAI, FUNDURB  |
| G4    | de R\$5.280 a R\$8.880<br>6 a 10 salários mínimos | HMP                          | SFH: unidades até R\$750 mil                                   | Federais: FGTS / SBPE  |
| G5    | acima de R\$8.880<br>acima de 10 salários mínimos | —                            | SFH/Mercado: unidades acima de R\$ 750 mil                     | Federais: SBPE faixa livre / SFI<br>financiamento direto com construtoras e recursos próprios das famílias (aquisição sem financiamento) |

**Nota:**

**1- Siglas utilizadas:**

- a) HIS – Habitação de Interesse Social;
- b) HMP – Habitação de Mercado Popular;
- c) SFH – Sistema Financeiro de Habitação;
- d) FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- e) FAR – Fundo de Arrendamento Residencial;
- f) FDS – Fundo de Desenvolvimento Social;
- g) FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- h) FPHIS – Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social;
- i) FMH – Fundo Municipal de Habitação;
- j) FMSAI – Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura;
- k) FUNDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- l) SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo;
- m) SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário.

h



Anexo 5 integrante da Lei nº , de de de .

**CUSTOS UNITÁRIOS ADOTADOS PARA O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

| Programa                                    | Modalidade   | Valor unitário (total ou anual) | Fonte ou Referência Valor Unitário   |
|---|--|---------------------------------|--|
| SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL                   | Acolhimento Institucional Intensivo                    | R\$ 4.800                       | Valor anual por família atendida no Auxílio Aluguel, conforme Portaria nº 131/2015/SEHAB   |
|   | Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados            |                                 |  |
|   | Bolsa aluguel  |                                 |  |
|   | Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos            | R\$ 116.000                     | Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2) - R\$ 96.000/UH acrescido de R\$ 20.000/UH referentes aos custos de manutenção predial por 16 anos.                     |
| PROVISÃO DE MORADIA PARA AQUISIÇÃO          | Promoção Pública de Moradia                            | R\$ 96.000                      | Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2) - R\$ 96.000/UH   |
|   | Promoção Privada de Moradia                            |                                 |  |
|   | Promoção de Moradia por Autogestão                     |                                 |  |
|   | Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários | R\$ 76.000                      | Custo da unidade habitacional sem necessidade de aquisição de terreno  |
|   | Aquisição de Moradia Pronta                            | R\$ 72.000                      | Valor médio adotado considerando R\$ 96.000/UH para aquisição em áreas particulares e R\$ 48.000/UH para indenização por benfeitoria em áreas públicas |
| LOCAÇÃO SOCIAL                              | Locação Social de Promoção Pública                     | R\$ 116.000                     | Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2) - R\$ 96.000/UH acrescido de R\$ 20.000/UH referentes aos custos de manutenção predial por 16 anos.                     |
|   | Locação Social por Autogestão                          |                                 |  |
| URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS      | Urbanização Complexa                                   | R\$ 22.800                      | Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2), PAC UAP (30% do valor da UH)   |
|   | Pequenas Intervenções de Urbanização                   | R\$ 9.120                       | 40% do valor adotado para Urbanização Complexa   |
| REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL | Regularização Fundiária de Interesse Social            | R\$ 300                         | Valor praticado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária da SEHAB   |
| MELHORIAS HABITACIONAIS EM ASSENTAMENTOS    | Melhorias Habitacionais Integradas                     | R\$ 22.800                      | Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2), PAC UAP (30% do valor da UH)   |
|   | Melhorias de Conjuntos                                 |                                 |  |



| PRECÁRIOS                              | Habitacionais Irregulares                           |            |  |
|--|---|------------|--|
| INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS                | Intervenção em Cortiços Isolados                    | R\$ 22.800 | Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2), PAC UAP (30% do valor da UH)                             |
|  | Intervenção Integrada em Cortiços                   |            |  |
| ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA E SOCIAL | Assistência Técnica à Comunidade                    | R\$ 2.280  | 10% dos Valores de Referência para Melhorias Habitacionais                               |
|  | Escritório Local de Assistência Técnica ao Muniçipe |            |  |
| AUXÍLIO ALUGUEL                        | Auxílio Aluguel                                     | R\$ 4.800  | Valor anual por família atendida no Auxílio Aluguel, conforme Portaria nº 131/2015/SEHAB |

**Nota:**

1- Siglas utilizadas:

a) UH – Unidades Habitacionais;

b) PMCMV 2 – Programa Minha Casa Minha Vida, Fase 2;

c) PAC UAP – Programa de Aceleração do Crescimento – Urbanização de Assentamentos Precários.



Anexo 6 integrante da Lei nº , de de de .

**QUADRO DAS METAS MÍNIMAS PARA 16 ANOS**

| PROGRAMA                                      | MODALIDADE   | METAS MÍNIMAS para 16 anos    | Parâmetros utilizados para definição das metas.   | Indicadores de cumprimento das metas   |
|---|--|-------------------------------|---|--|
| <b>SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL</b>              | Acolhimento Institucional Intensivo                    | 5.000 vagas                   | Considerou-se a disponibilização de 500 vagas por ano, até o total de 5.000 vagas.  | Vagas criadas e programa operando  |
|   | Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados            | 3.000 vagas                   | Considerou-se a disponibilização de 500 vagas por ano, até o total de 3.000 vagas.  | Vagas criadas e programa operando  |
|   | Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos            | 8.000 unidades habitacionais  | Considerou-se a construção/reabilitação de 500 unidades habitacionais por ano.  | Vagas criadas e programa operando  |
| <b>PROVISÃO DE MORADIA PARA AQUISIÇÃO</b>     | Promoção Pública de Moradia                            | 64.000 unidades habitacionais | Considerou-se a construção/reabilitação de 4.000 unidades habitacionais por ano.  | Unidades habitacionais entregues   |
|   | Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários |                               |   |  |
|   | Promoção Privada de Moradia                            |                               |   |  |
|   | Promoção de Moradia por Autogestão                     | 16.000 unidades habitacionais | Considerou-se a construção/reabilitação de 1.000 unidades habitacionais por ano.  | Unidades habitacionais entregues   |
|   | Aquisição de Moradia Pronta                            | 30.000 unidades habitacionais | Inicialmente considerou-se a aquisição de 500 unidades habitacionais por ano chegando a 4.000 unidades habitacionais no último ano, de forma incremental. | Cartas de crédito contratadas  |
| <b>LOCAÇÃO SOCIAL</b>                         | Locação Social de Promoção Pública                     | 10.000 unidades habitacionais | Considerou-se a construção/reabilitação de 1.000 unidades habitacionais por ano a partir do 2º quadriênio estabelecido por esta lei.                      | Vagas criadas e programa operando  |
|   | Locação Social por Autogestão                          | 2.000 unidades habitacionais  | Considerou-se a construção/reabilitação de 200 unidades habitacionais por ano a partir do 2º quadriênio estabelecido por esta lei.                        | Vagas criadas e programa operando  |
| <b>URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS</b> | Urbanização Complexa                                   | 160.000 domicílios            | Considerou-se a ação por urbanização complexa que beneficie 10.000 domicílios por ano.  | Instalação de infraestrutura, recuperação ambiental e mitigação de áreas de risco realizadas |

T



|   |  |                    |   |   |
|---|--|--------------------|---|---|
|   | Pequenas Intervenções de Urbanização                 | 160.000 domicílios | Considerou-se a ação por pequenas intervenções de urbanização que beneficie 10.000 domicílios por ano.  | Domicílios beneficiados diretamente pelas obras realizadas                        |
| <b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL</b>        | Regularização Fundiária de Interesse Social          | 600.000 domicílios | Considerou-se a regularização fundiária de 37.500 domicílios por ano.   | Domicílios beneficiados em ao menos uma das fases do programa                     |
| <b>MELHORIAS HABITACIONAIS EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS</b> | Melhorias Habitacionais Integradas                   | 96.000 domicílios  | Inicialmente considerou-se a intervenção de melhorias habitacionais em 2.000 domicílios por ano chegando a 10.000 domicílios no último ano, de forma incremental.                         | Obras de melhorias habitacionais realizadas                                       |
|   | Melhorias de Conjuntos Habitacionais Irregulares     | 28.000 domicílios  | Inicialmente considerou-se a intervenção de melhorias de conjuntos habitacionais irregulares em 1.000 domicílios por ano chegando a 2.000 domicílios no último ano, de forma incremental. | Conjuntos habitacionais requalificados, de forma a possibilitar sua regularização |
| <b>INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS</b>                            | Intervenção em Cortiços Isolados                     | 3.200 domicílios   | Considerou-se a Intervenção em cortiços que beneficie 200 domicílios por ano.   | Domicílios atendidos  |
|   | Intervenção Integrada em Cortiços                    |                    |   |   |
| <b>ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA E SOCIAL</b>             | Assistência Técnica à Comunidade                     | 96.000 domicílios  | Inicialmente considerou-se a oferta de assistência técnica, jurídica e social a 2.000 domicílios por ano chegando a 10.000 domicílios no último ano, de forma incremental.                | Domicílios atendidos  |
|   | Escritório Local de Assistência Técnica ao Município |                    |   |   |

**Notas:**

1- Não foram estabelecidas metas para a modalidade de Bolsa Aluguel do Serviço de Moradia Social, pois esta modalidade deverá complementar a necessidade de atendimentos emergenciais e transitórios não cobertos pelas demais modalidades do Serviço de Moradia Social.

2- Não foram estabelecidas metas para o Programa Locação Social de Mercado, pois, para a implementação deste programa, são necessários estudos e modelagens financeiras prévias, uma vez que são previstos incentivos tributários e urbanísticos que podem interferir na arrecadação municipal.

3- As metas foram elaboradas tomando-se como referência a média do orçamento municipal para investimentos na política habitacional e para custeio das ações de atendimento transitório, bem como a capacidade institucional atual para implementação das ações, considerados os custos unitários para cada ação constantes do Anexo 4 desta lei.

h