

Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS de São Sebastião

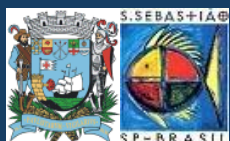
Produto 3.2 - Texto Final

Consultoria para apoiar a Prefeitura de São Sebastião na atualização de seu Plano Local de Habitação de Interesse Social

Prefeitura do Município de São Sebastião – SP

fevereiro de 2025

Contrato 2023SEHAB117



FICHA TÉCNICA

PREFEITO MUNICIPAL	Reinaldo Alves Moreira Filho (gestão 2025-2028)
Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária	José Mauro Botelho – secretário
EQUIPE TÉCNICA DA PREFEITURA – 2025	
Secretaria de Assuntos Jurídicos	Cesar Arnaldo Zimmer
Secretaria da Fazenda	Juraci Marques de Oliveira
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Social	Elias Rodrigues de Jesus
Secretaria de Urbanismo	Leandro Fernandes da Silva
Secretaria de Planejamento	Adriana Augusto Balbo Venhaduzzi
Secretaria de Obras	Luis Eduardo Bezerra de Araújo
Secretária Adjunta de Habitação e Regularização Fundiária	Jaqueline Batista de Oliveira Sousa
Diretora de Regularização Fundiária de Interesse Social	Sandra Mori
Diretor de Planejamento e Habitação	Eliazar Alves



PREFEITO MUNICIPAL	Felipe Augusto (gestão 2021-2024)
Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária	Mirela Cristina Ramos do Rego Vieira
EQUIPE TÉCNICA DA PREFEITURA – 2024	
Secretaria de Assuntos Jurídicos	Cesar Arnaldo Zimmer
Secretaria da Fazenda	Juraci Marques de Oliveira
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Social	Elias Rodrigues de Jesus
Secretaria de Urbanismo	Leandro Fernandes da Silva
Secretaria de Planejamento	Daniel César Augusto
Secretaria de Obras	Luis Eduardo Bezerra de Araújo
Secretária Adjunta de Habitação e Regularização Fundiária	Jaqueline Batista de Oliveira Sousa
Diretora de Regularização Fundiária de Interesse Social	Sandra Mori
Diretor de Planejamento e Habitação	Eliazar Alves
Assistente Social da SEHAB	Fernanda Muniz



EQUIPE TÉCNICA DA G&A CONSULTORIA CONTRATADA PARA ASSESSORAR A ELABORAÇÃO / ATUALIZAÇÃO DO PLHIS

Coordenação Geral Marcos Gadelho – arquiteto urbanista

Gestor do contrato Daniel Rodrigues Alves – advogado

Coordenação Técnica:

Coordenação técnica e Consultoria Rita Cassia Canutti – arquiteta urbanista e Doutora em Planejamento Urbano e Regional

Consultoria Habitação Tássia Regino – assistente social e Mestre em Planejamento e Gestão do Território

Consultoria Urbanismo Dânia Brajato – arquiteta urbanista e Doutora em Planejamento e Gestão do Território

Consultores especialistas:

Orçamento e Gestão Sérgio Vidal – economista e Especialista em Análise Econômica e Mestre em Administração

Paulo Massoca – engenheiro

Regularização Fundiária e Jurídico Gabriel Blanco – advogado e Mestre em Direito

Gisele Dias – advogada

Equipe técnica:

Matheus Graciosi Pinto – planejador territorial e Mestre em Planejamento e Gestão do Território

Luis Felipe Bortolatto da Cunha – economista

Mestrando em planejamento e gestão do território



SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	7
1. O CONTEXTO DA ATUALIZAÇÃO DO PLHIS	8
1.1. Elementos centrais do contexto do município de São Sebastião para o PLHIS	8
1.1.1. Características Gerais do município e seu território	8
1.1.2. As definições do PDDI de São Sebastião e a Política Municipal de Habitação	12
1.1.3. Estrutura institucional de desenvolvimento da Política de Habitação e seus programas.....	13
1.2. A Política Nacional e Estadual de Habitação – Referências metodológicas e programas	18
1.2.1. A Política Nacional de Habitação – Referências e Programas	18
1.2.2. A Política Estadual de Habitação – Referências e Programas	20
2. LEITURA TERRITORIAL E A SÍNTESE DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO.....	24
2.1. Síntese da Metodologia de Trabalho	24
2.2. A Leitura Territorial - Núcleos Urbanos Informais (NUI), informalidade e precariedade	25
2.2.1. Territorialização e enquadramento dos Núcleos Urbanos Informais (NUI) quanto à informalidade e precariedade.....	26
2.2.2. Núcleos Urbanos Informais Prioritários de HIS e os Territórios de Intervenção.....	29
2.3. As necessidades habitacionais identificadas e priorizadas como elemento central da definição da estratégia de ação.....	33
2.3.1. O Déficit Habitacional Acumulado segundo a compatibilização das abordagens	33
2.3.2. A Demanda Futura por habitação	34
2.3.3. A priorização das Necessidades Habitacionais para o PLHIS dos próximos 10 anos	35
2.4. Meios necessários para a ação – Terra e Recursos Financeiros	36
2.4.1. Terra necessária para o déficit quantitativo priorizado	36
2.4.2. Os recursos financeiros necessários para o déficit quantitativo priorizado	39
3. FUNDAMENTOS DO PLHIS DE SÃO SEBASTIÃO: OBJETIVOS, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS	42
3.1. Objetivos.....	42
3.1.1. Objetivo geral	42
3.1.2. Objetivos específicos	42
3.2. Princípios, Diretrizes e Estratégias	43
3.2.1. Princípios	43
3.2.2. Diretrizes e Estratégias operacionais propostas para o PLHIS	44
4. LINHAS PROGRAMÁTICAS, PROGRAMAS E AÇÕES	45
4.1. LPA 1 – Integração urbana de assentamentos precários e/ou informais	46
4.1.1. Programa de Regularização Fundiária (REURB-S).....	46
4.1.2. Programa de Urbanização de Assentamentos Precários e Irregulares	48
4.2. LPA 2 – Provisão Habitacional	51
4.2.1. Programa Produção Habitacional	51



4.3.	LPA 3 – Desenvolvimento Institucional.....	52
4.3.1.	Ações de fortalecimento Institucional da Política Habitacional e aprimoramento da estrutura de gestão e execução das suas ações	52
4.3.2.	Ações de Aprimoramento e Adequação de Instrumentos Normativos e Legais relacionados à Habitação de Interesse Social.....	56
5.	PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO E METAS DE ATENDIMENTO DO PLHIS DE SÃO SEBASTIÃO.....	59
5.1.	Bases para a definição do orçamento de referência do PLHIS.....	59
5.1.1.	Orçamento da Habitação de São Sebastião nos últimos PPA.....	60
5.1.2.	Orçamento estimativo necessário para o déficit priorizado	60
5.2.	Cenário de Investimento adotado para Planejamento das Ações do PLHIS	61
5.3.	Planejamento Orçamentário e Financeiro para Implementação do PLHIS no cenário de investimentos previstos65	
5.3.1.	Parâmetros para definição das metas físicas e financeiras	65
5.3.2.	Distribuição do Aporte dos Recursos Previstos por Ente	67
5.3.3.	Detalhamento do planejamento orçamentário e financeiro proposto para o PLHIS 2025-2034	69
5.4.	Síntese das Metas Físicas do PLHIS por Linhas Programáticas e Ações, considerando o Planejamento Orçamentário proposto.....	72
5.4.1.	LPA 1 – Integração urbana de assentamentos precários e/ou informais	72
5.4.2.	LPA 2 – Provisão Habitacional	72
5.4.3.	LPA 3 – Desenvolvimento Institucional.....	73
6.	O MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLHIS E AS LIÇÕES APRENDIDAS NO PROCESSO	75
6.1.	O processo de monitoramento e avaliação do PLHIS	75
6.2.	As lições aprendidas no processo de elaboração do PLHIS e sua contribuição para o seu monitoramento e avaliação	76
	ANEXOS.....	78
	Anexo 1 - Listagem dos 103 Núcleos Urbanos Informais (NUI) do município com seu enquadramento	79
	Anexo 2 - Listagem dos 74 NUI-HIS com a organização em 71 Territórios de Intervenção e classificação em termos de Tipologia de Intervenção necessária.....	83



APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de São Sebastião para o período de 2025 a 2034.

A elaboração do PLHIS está prevista nos normativos do Sistema Nacional de Habitação (SNHIS) e do Plano Nacional de Habitação, sendo um instrumento para sua implementação nos municípios. De acordo com as regras do SNHIS, o PLHIS deve ser formulado para um período determinado, a partir da análise da situação habitacional do município, a ser realizada pelos agentes públicos em conjunto com a sociedade local.

O processo de trabalho foi estruturado em um conjunto de documentos técnicos, cuja síntese resulta neste instrumento consolidado, organizado em 6 Capítulos, buscando abordar o todos os temas previstos para o PLHIS.

O **Capítulo 1** traz um breve contexto dos principais fatores que influenciam o desenvolvimento do PLHIS, com destaque para as características município, especialmente os aspectos urbano-ambientais que impactam a questão habitacional e a organização institucional para desenvolvimento da política habitacional; e o contexto do desenvolvimento da Política Habitacional pelos demais entes federados.

O **Capítulo 2** trata das Necessidades Habitacionais, incluindo a leitura territorial e os Núcleos Urbanos Informais existentes; dimensiona o déficit habitacional e a demanda futura; estabelece a priorização de atendimento no PLHIS; e dimensiona os meios necessários para isso.

O **Capítulo 3** define as bases do PLHIS e sua estratégia de intervenção, abrangendo objetivos, princípios e diretrizes que norteiam o Plano.

O **Capítulo 4** trata das linhas programáticas e programas por meio dos quais o PLHIS será implementado.

O **Capítulo 5** apresenta o Cenário de investimento adotado para o PLHIS e com base nele apresenta a proposta de planejamento orçamentários e metas de atendimento para os próximos 10 anos.

Por fim, o **Capítulo 6** apresenta o mapeamento acerca de Indicadores de Monitoramento e Avaliação e as reflexões finais decorrentes do processo de trabalho de atualização do PLHIS.

Com este documento busca-se, além de atender os critérios de adesão ao SNHIS, dotar o município de um instrumento de implementação da Política de Habitação de Interesse Social, que melhore as condições de acesso à moradia adequada para a população de São Sebastião.

São Sebastião, fevereiro de 2025.

G & A Assessoria, Consultoria e Projetos Ltda.



1. O CONTEXTO DA ATUALIZAÇÃO DO PLHIS

O ponto de partida da elaboração do PLHIS está dado pela definição da Constituição Federal brasileira, que em seu artigo 6º define o direito à moradia digna como um direito social e que a responsabilidade da garantia desse direito é compartilhada entre União, Estados e Municípios, o que pressupõe a estruturação – pelos três entes – de políticas com o foco na Habitação de Interesse Social (HIS), aquela voltada para a população de baixa renda, que não dispõe de meios de acesso à moradia adequada sem o suporte das políticas públicas.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) é o instrumento de implementação do Sistema Nacional de Habitação (SNHIS) no âmbito dos municípios, conforme previsto na Lei Federal nº 11.124/2005 e no Plano Nacional de Habitação. Os normativos do SNHIS estabelecem que o PLHIS deve ser formulado com vistas identificar e qualificar as necessidades habitacionais do município, mapear os meios necessários para o seu enfrentamento e definir a estratégia e o planejamento físico e financeiro das ações que se propõe implementar no período definido para o Plano.

O PLHIS de São Sebastião foi estruturado com estas premissas, o que implica, uma ampla análise da situação habitacional do município, mas também do contexto geral de implementação desta política considerando a definição constitucional da responsabilidade compartilhada e as políticas dos demais entes públicos.

Este Capítulo apresenta os elementos centrais deste contexto de desenvolvimento do PLHIS –detalhados nas seções a seguir – os quais mostram um município com desafios muito relevantes em torno do tema habitacional, mas também com possibilidades concretas de ação e de estabelecimento de parcerias para o enfrentamento destes desafios.

1.1. Elementos centrais do contexto do município de São Sebastião para o PLHIS

A síntese do contexto do município com impacto no desenvolvimento da política habitacional, está apresentada a seguir considerando os elementos entendidos como mais relevantes, a saber: as características gerais do município e de seu território; as definições do PDDI de São Sebastião relacionadas à Política Municipal de Habitação; e a estrutura institucional de desenvolvimento da Política de Habitação e seus programas.

1.1.1. Características Gerais do município e seu território

O município de São Sebastião está localizado no litoral norte do estado de São Paulo, possui uma população de 81.595 habitantes, segundo o Censo IBGE de 2022, com estimativa de 84.019 habitantes em 2024. Com uma extensa área territorial de 402,395 km², a maior parte do município permanece desocupada, sendo 68,7% do território protegido pelo Parque Estadual da Serra do Mar e 86,6% coberto por vegetação nativa.

Essa configuração geográfica influencia diretamente a dinâmica urbana, resultando em um padrão de ocupação disperso e fragmentado, condicionado tanto pelas restrições ambientais quanto pela topografia acidentada da região.



A economia local é fortemente impulsionada pelo turismo, devido às 36 praias distribuídas ao longo de mais de 100 km de costa, que atraem visitantes e movimentam setores como comércio e serviços. Além do turismo, São Sebastião desempenha um papel estratégico na logística portuária e energética, sendo sede do Porto de São Sebastião e do Terminal Marítimo Almirante Barroso (TEBAR), operado pela Petrobras. Essas infraestruturas, somadas à recente duplicação da Rodovia dos Tamoios, ampliam a conexão da cidade com o interior paulista e a Região Metropolitana de São Paulo, consolidando sua relevância econômica regional.

Entretanto, o território é marcado por tensões entre os diferentes tipos e padrões de usos e ocupações do solo. A faixa litorânea, um dos principais atrativos turísticos da cidade, corresponde à porção territorial mais plana e apta à ocupação urbana, sendo assim, um espaço disputado. Nesse contexto, diversos interesses se sobrepõem: de um lado, o setor imobiliário e turístico busca expandir empreendimentos que explorem o potencial da região costeira; de outro, a população local enfrenta dificuldades de acesso à terra urbanizada, seja para moradia, seja para o desenvolvimento de suas atividades econômicas. Essa dinâmica apresenta desafios ao município para a gestão do território.

Essa dinâmica de ocupação, se distribui de forma desigual entre os diferentes distritos de São Sebastião. De acordo com a divisão territorial estabelecida pelo IBGE em 1968, o município é composto por três grandes regiões: São Sebastião (região central), São Francisco da Praia (na divisa com Caraguatatuba) e Maresias (até a divisa com Bertioga). Essas divisões geográficas são importantes para compreender as particularidades de cada distrito e os desafios específicos enfrentados pela cidade.



Município de São Sebastião e seus distritos, IBGE, 2022.

Fonte:

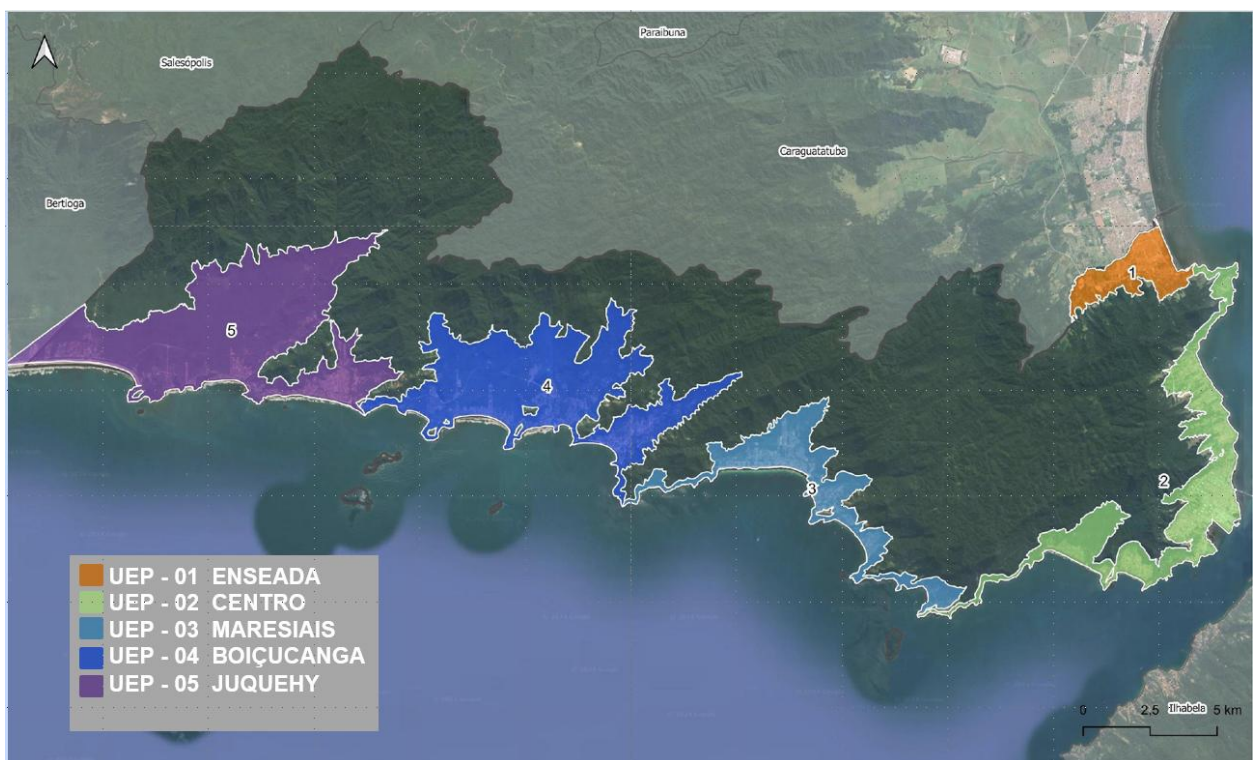
https://geoftp.ibge.gov.br/cartas_e_mapas/mapas_municipais/colecao_de_mapas_municipais/2020/SP/sao_sebastiao/3550704_MM.pdf, consulta em abril de 2024

O histórico da consolidação da cidade também ajuda a explicar o seu contexto atual. Entre os anos 1960 e 2000, São Sebastião passou por um intenso processo de urbanização, impulsionado pela ampliação das infraestruturas viárias e pelo crescimento das atividades portuárias. A construção da Rodovia Rio-



Santos (BR-101), na década de 1970, foi um marco nesse desenvolvimento, facilitando o acesso à região e incentivando tanto o turismo quanto a expansão urbana. Esse período também foi caracterizado pelo crescimento populacional e pelo surgimento de diversos núcleos urbanos informais, especialmente em direção às áreas ambientalmente sensíveis.

Diante dessas transformações, a organização territorial do município foi aprimorada para garantir um planejamento urbano mais eficiente. O Plano Diretor (Lei Complementar nº 263/2021) definiu a subdivisão de São Sebastião em cinco Unidades Espaciais de Planejamento (UEP): Enseada, Centro, Maresias, Boiçucanga e Juquehy. Essa estruturação busca: i) compatibilizar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, respeitando as características de cada região e direcionando políticas públicas de maneira mais equilibrada; e planejar o desenvolvimento urbano de maneira integrada e sustentável, estabelecendo centralidades regionais e buscando soluções viárias e de transporte economicamente viáveis, compatíveis com as características de cada área.



UEP do Município de São Sebastião, PDDI, 2021

Fonte: PMSS

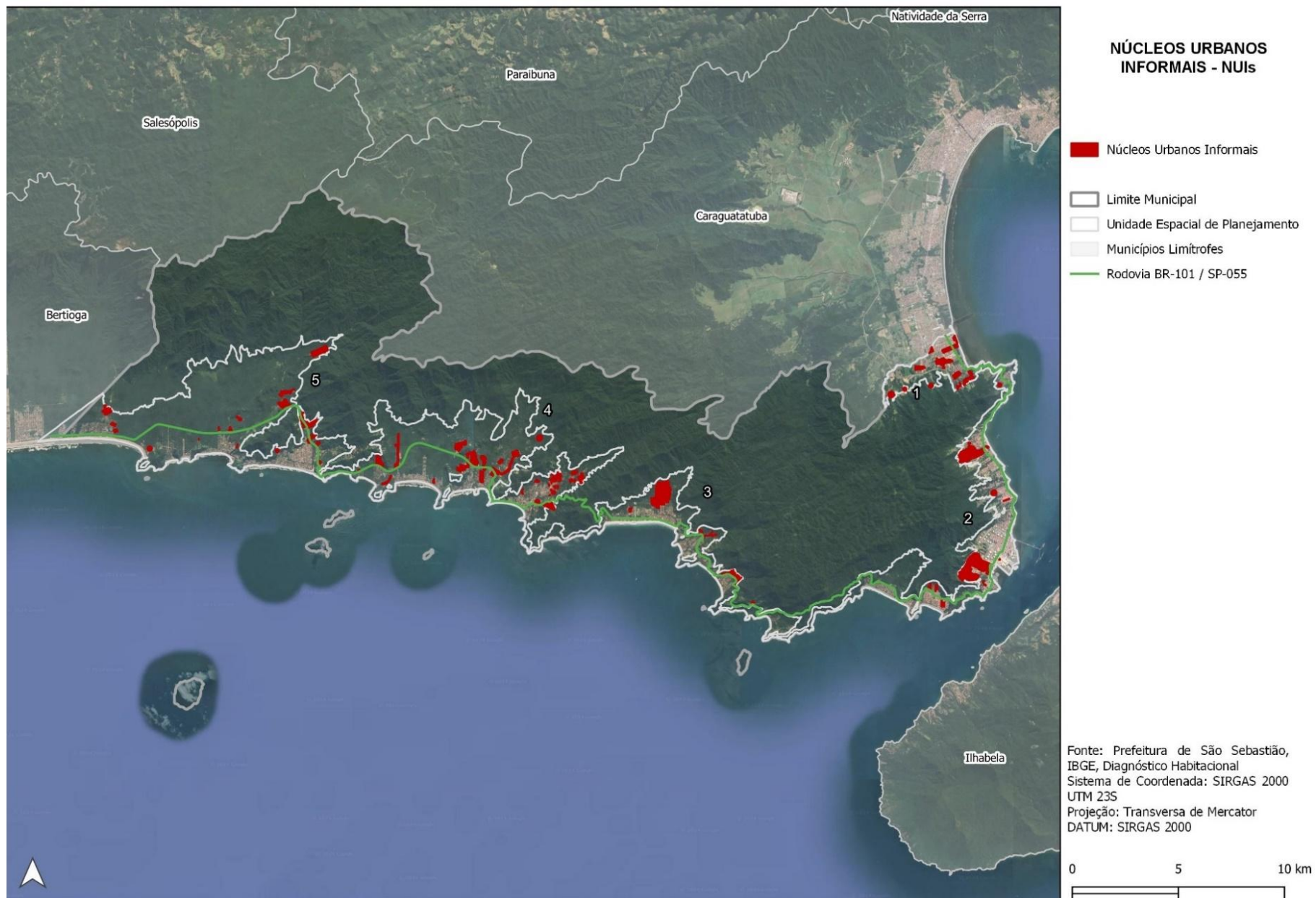
Elaboração: G&A Assessoria e Consultoria

A leitura dos desafios para a política habitacional de um município com as características e histórico de São Sebastião é bem traduzida pelos dados gerais das condições de moradia de sua população, trazidas pelo Censo IBGE de 2022 e pelos dados levantados pelo PLHIS. Segundo o Censo, o município possui 53.571 domicílios, dos quais: 28.979 são domicílios particulares permanentes ocupados, enquanto 3.918 são domicílios não ocupados - vagos e 20.674 são domicílios não ocupados – uso ocasional, condição associada à característica de polo turístico.

Dentre os 28.979 domicílios particulares permanentes ocupados, 16.789 (57,9%) estão inseridos em 103 Núcleos Urbanos Informais (NUI).



Figura 1. São Sebastião: Núcleos Urbanos Informais (NUI)



Elaboração própria a partir de dados e informações municipais.

As análises que compõem o Diagnóstico Habitacional, e que estão sintetizadas no Capítulo 2 deste documento, apontam que 15.626 desses domicílios, ou 53,9% dos domicílios permanentes ocupados do município, estão localizados em 74 assentamentos irregulares e/ou precários, ocupados por população de baixa, que são caracterizados no PLHIS como NUI-HIS, prioritários para políticas habitacionais de interesse social.

Este contexto já desafiador de desenvolvimento da política habitacional em São Sebastião foi agravado pelo evento extremo ocorrido de fevereiro de 2023, quando o município enfrentou o maior volume de chuvas registrado em um período de 24 horas no país. O temporal atingiu diversas regiões com diferentes graus de intensidade, em especial NUI-HIS, resultando em vítimas fatais e deixando milhares de pessoas desabrigadas.

Diante da gravidade da situação, foram adotadas medidas emergenciais e ações para atender as famílias afetadas, tema abordado a seguir. E além das respostas imediatas, medidas de aprimoramento do planejamento municipal para a gestão de riscos foram tomadas, com destaque para a atualização do Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR).

1.1.2. As definições do PDDI de São Sebastião e a Política Municipal de Habitação

Outro elemento central para o planejamento da Política de Habitação são as definições do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), instituído pela Lei Complementar nº 263/2021, que estabelece os objetivos e diretrizes da Política Habitacional do município, apontando as ações estratégicas necessárias para atender às demandas habitacionais locais.

A Política Municipal de Habitação visa assegurar o direito à moradia digna, conforme previsto na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica Municipal. Para isso, o PDDI determina diretrizes como a integração com outras políticas públicas, a promoção da regularização fundiária, o incentivo à participação privada e o fortalecimento dos instrumentos de planejamento territorial. Destaca-se ainda a diretriz de otimização da infraestrutura instalada, do cumprimento da função social da propriedade e da articulação com políticas sociais para garantir condições adequadas de moradia à população de baixa renda.

As diretrizes estabelecidas pelo PDDI, em seu art. 51, são fundamentais para a implementação efetiva da política habitacional. Entre elas, destaca-se a elaboração do Plano Municipal de Habitação, com diagnóstico detalhado das condições de moradia, a identificação da demanda habitacional e a definição de metas para atendimento, priorizando os núcleos urbanos informais.

O PDDI preconiza também a necessidade de compatibilização do planejamento habitacional com a legislação urbanística e ambiental, e a promoção de habitação em áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura adequada, abrangendo infraestrutura urbana, serviços públicos e equipamentos sociais. Prevê ainda, a requalificação urbanística e a regularização fundiária dos assentamentos precários como medidas prioritárias, assim como, coibir novas ocupações irregulares por meio de fiscalização e gestão territorial eficiente.

No seu artigo 52 o PDDI define nos seguintes termos as ações estratégicas da Política Habitacional, instrumentos chaves para o planejamento e a implementação do PLHIS:

“Artigo 52 - São ações estratégicas da Política Habitacional:



- I. buscar a integração dos três níveis de governo para a formulação de um plano de ação conjunta para a promoção de unidades de Habitação de Interesse Social no Município;
- II. implementar subsídio direto, pessoal, intransferível e temporário na aquisição ou locação social, bem como, criar instrumentos que possibilitem a inserção de todos os segmentos da população no mercado imobiliário;
- III. prestar atendimento aos munícipes devidamente classificados pelo setor social para orientações sobre a regularização de suas ocupações;
- IV. compatibilizar a legislação relativa à Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP com as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor;
- V. realizar, sempre que necessário, as Conferências Municipais de Habitação para definição da política municipal de habitação;
- VI. fortalecer o Conselho Municipal de Habitação, democrático, participativo e representativo, com competência para administrar a aplicação dos recursos destinados à moradia;
- VII. estimular a participação de investimentos privados para o financiamento e execução de obras e empreendimentos de moradias de interesse social;
- VIII. Priorizar a Regularização Fundiária Urbana (REURB) nos Núcleos Urbanos Informais instituídos por lei de ZEIS e nos Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social.”

Como se vê, o Plano Diretor do Município de São Sebastião estabelece diretrizes para o enfrentamento do déficit habitacional e a melhoria da qualidade de vida da população. Assim como, define duas questões fundamentais para a ampliação da oferta de moradia social em São Sebastião: i) Em seu artigo 54, § 2º, permite a criação de legislação específica para definir parâmetros urbanísticos voltados à habitação de interesse social, medida essencial para reduzir o déficit habitacional do município; e ii) no § 3º desse mesmo artigo autoriza a revisão da legislação de uso e ocupação do solo, permitindo a criação de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e a revisão dos limites das já existentes, e com isso esses territórios podem se beneficiar de parâmetros urbanísticos próprios, respeitando as características locais da ocupação do solo.

1.1.3. Estrutura institucional de desenvolvimento da Política de Habitação e seus programas

A organização administrativa do poder executivo do município e as competências dos órgãos da administração direta, das autarquias e das fundações públicas municipais estão estabelecidas pela Lei Complementar nº. 247/2019, que trata da Organização Administrativa de São Sebastião.

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB) é o organismo responsável formulação, coordenação e implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social. No artigo 24 as competências da SEHAB estão associadas ao planejamento e execução das políticas de regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S), na organização e promoção das ações voltadas à regularização fundiária de interesse específico (REURB-E) e na condução dos processos aplicáveis aos núcleos urbanos consolidados antes de dezembro de 1979, denominados REURB Inominada. Além disso, a SEHAB é responsável também pela gestão das praias e por outras atividades correlatas à sua natureza jurídica.

As atribuições do Secretário(a) da SEHAB estão detalhadas no artigo 361 da mesma lei, abrangendo uma atuação ampla: Compete ao titular da pasta a proposição do orçamento anual e a apresentação dos relatórios de serviços, além da elaboração e desenvolvimento de programas habitacionais voltados à produção de empreendimentos de interesse social, ao parcelamento do solo e à melhoria das condições



habitacionais precárias. A articulação da política habitacional com o planejamento urbano, a regularização fundiária e demais políticas públicas municipais também se configura como uma de suas principais responsabilidades, exigindo um alinhamento estratégico com os diferentes setores da administração.

O Secretário(a) deve, ainda, coordenar projetos de aquisição e destinação de áreas para habitação social e equipamentos comunitários, bem como estabelecer convênios e parcerias com entidades públicas e privadas em âmbito municipal, estadual e federal. A implementação e manutenção de um banco de dados atualizado sobre habitação e regularização fundiária, assim como a sistematização do cadastro de beneficiários dos programas habitacionais. Além disso, a administração dos fundos municipais relacionados à pasta e a participação nos conselhos municipais pertinentes.

A estrutura da SEHAB é organizada em três departamentos principais:

- Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S: Encarregado da regularização de áreas ocupadas majoritariamente por população de baixa renda, considerando normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e condições socioeconômicas da população.
- Departamento de Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E: Responsável pela regularização fundiária de núcleos urbanos não prioritariamente ocupados por população de baixa renda, promovendo estudos, identificando e delimitando áreas de interesse específico na base cartográfica municipal.
- Departamento de Planejamento e Habitação: Coordena planejamento administrativo, orçamento, gestão de contratos e parcerias, além de supervisionar a Política Municipal de Habitação de Interesse Social (HIS), articulando-a com outras políticas públicas do município.

Vinculada a este departamento, a Divisão de Gestão de Praias é responsável pela fiscalização das permissões de uso, tratando de REURB em áreas sobrepostas a terrenos de marinha e comunidades tradicionais caiçaras.

Embora a SEHAB seja a principal instância municipal para a condução da política habitacional, outras secretarias desempenham papéis importantes na implementação das ações da política habitacional, com destaque para: i) A Secretaria Municipal de Obras (SEO), responsável pela elaboração e fiscalização de projetos de infraestrutura urbana voltados para habitação, incluindo a execução de obras de reassentamento, urbanização de assentamentos e intervenções para drenagem e estabilização de encostas; e a Secretaria Municipal de Serviços Públicos (SESEP), que atua na manutenção de áreas habitacionais regularizadas e da urbanização de assentamentos precários, promovendo melhorias como pavimentação de vias, construção de praças e implantação de passarelas para facilitar a mobilidade da população.

Essa interdependência entre secretarias reflete a complexidade da gestão habitacional e a necessidade de uma abordagem integrada para garantir não apenas a regularização fundiária e o acesso à moradia, mas também a qualificação dos espaços urbanos e a melhoria das condições de vida da população.



1.1.1.1. Programas e Ações de Habitação do Município

A política habitacional do município contempla diferentes frentes de atuação para atender tanto os assentamentos precários e/ou informais e tem também uma frente de ação específica voltada às famílias afetadas pelo evento extremo de 2023 e situações de risco.

a) **Regularização Fundiária e Apoio a Assentamentos Precários**

O Programa Municipal de Regularização Fundiária é a principal ação em curso no município na área de habitação. Voltado à garantia segurança da posse e à melhoria das condições urbanísticas dos NUI, o programa atua por meio das modalidades REURB-S e REURB-E.

No caso da REURB-S, envolve além das ações específicas para a regularização, a execução de obras vinculadas aos Termos de Compromisso firmados.

Além disso, o município tem diversas parcerias, entre as quais se destacam:

- Convênio com a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” (ITESP), para desenvolvimento dos trabalhos de atualização da realidade física com vistas à regularização fundiária urbana em terras devolutas do município (UEP 03 – Maresias)¹;
- Convênio de Cooperação Técnica da Secretaria de Estado de Habitação, por meio do Programa Cidade Legal, que tem por finalidade implementar, agilizar e desburocratizar as ações e os processos de regularização fundiária envolvendo orientação e apoio técnico (elaboração de produtos técnicos para os NUI indicados no convênio, para regularização de 60 núcleos habitacionais e 02 conjuntos habitacionais;
- Consórcio Tupinambás voltado à Prestação de serviços técnicos e especializados para implementação das ações do “Programa Municipal de Regularização Fundiária”, atualização do cadastro territorial multifinalitário, com fornecimento e implantação de sistema em ambiente WEB para o município de São Sebastião – SP.

As ações de REURB-S, cuja execução é da Prefeitura, apresentam diferentes estágios de execução conforme indicado na Tabela 01 a seguir:

Tabela 01. Estágio das ações de REURB-S nos 71 Territórios dos NUI-HIS

Estágio de Execução das Ações de REURB-S	Quantidade de Territórios NUI-HIS	Quantidade de Domicílios	% dos domicílios
Concluída	10	1.273	8,1%
Em andamento	37	9.399	60,1%
Inicial	5	1.129	7,2%
Não iniciada	19	3.825	24,5%
TOTAL	71	15.626	100,0%

Fonte: Elaboração própria a partir de informações municipais realizadas até agosto de 2024.

¹ R. Eleodoro de Marcelino de Matos e R. Joaquim Jesus Cardoso (NUI-HIS 13); R. Adinal Castilho Batista (NUI-HIS 14); Oleoduto (NUI-HIS 15); R. das Flores (NUI-HIS 85); R. Belo Horizonte (NUI-HIS 16); Sertão de Maresias (NUI-HIS 18A); Vila Bom Jesus (NUI-HIS 18B); Morro da Vaquinha (AI 17) e R. Pedro Geraldo dos Santos (A 86).



Complementarmente, o município também disponibiliza iniciativas como o Programa de Mutirão e o Programa Auxílio Aluguel, que oferecem suporte habitacional às famílias em situação de vulnerabilidade. Com este conjunto de iniciativas, o município está presente em uma parcela significativa dos NUIS-HIS do município.

b) Produção Habitacional para Famílias Atingidas pelo Desastre

Em resposta ao desastre ocorrido em fevereiro de 2023, o município estruturou um conjunto de ações produção habitacional emergencial voltado geração de solução de moradia para as famílias que perderam suas moradias.

Parte destas ações é executada pelo Governo do Estado, em terrenos desapropriados pelo município.

As ações em andamento ou planejamento, sob responsabilidade do município estão em distintos estágios e abrangem: Conjunto habitacional – CH Baraqueçaba; CH Maresias; CH Sítio Velho com parceria com Governo Federal para parte das unidades; e Empreendimento Toque-Toque Pequeno.

c) Gestão de Risco e Redução de Vulnerabilidades

Embora executadas no âmbito da Política Municipal de Gestão de Risco e Defesa Civil, estas ações têm grande relação com a Política de Habitação de Interesse Social (HIS).

As ações em curso no município incluem:

- A atualização do Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR), realizada em parceria com o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) e sob a coordenação da Defesa Civil. A revisão do plano busca incorporar os aprendizados extraídos do evento extremo, alinhar-se às discussões mais recentes sobre mitigação de impactos e fortalecer o planejamento preventivo frente às mudanças climáticas. Previsto para ser concluído em 2025, servirá como base para a continuidade das ações de prevenção e resposta aos riscos. O PMRR é um instrumento essencial de planejamento, que auxilia os municípios na prevenção e mitigação de desastres como enchentes, deslizamentos, quedas de blocos rochosos e fluxos de lama.
- O planejamento e execução de diversas obras de redução de risco, abrangendo contenção de encostas, drenagem e intervenções estruturais para minimizar a vulnerabilidade de assentamentos em áreas de risco. Essas obras já estão em andamento em oito Núcleos Urbanos Informais de Interesse Social (NUI-HIS): Vila Sahy, Vila Paraíso, Vila Pantanal, Vila Progresso, Vila Queiroz Galvão, Morro do Esquimó, Vila Pernambuco, Estrada do Piavú e Vila Tropicanga. Outras intervenções encontram-se em fase de licitação, incluindo projetos para a Estrada Beira Rio e Morro do Abrigo.

1.1.1.2. Instâncias de Participação e Gestão relacionadas à Política de Habitação

O município de São Sebastião tem duas instâncias de gestão participativa que tratam do tema habitação: o Conselho Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (CMHRF), cujo objetivo está especificamente voltado a apoiar a implementação de programas habitacionais para a população de baixa renda; e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDURB), que embora tendo um escopo de atuação bem mais amplo, é estratégico para a Política Habitacional.



Estes dois conselhos serão também instância de discussão do PLHIS com a sociedade e os elementos centrais de ambos estão apresentados a seguir.

a) O Conselho Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – CMHRF

O Conselho Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (CMHRF) de São Sebastião foi instituído como instância de participação da sociedade no acompanhamento da execução da Política de Habitação por meio da Lei nº. 2.713/2020, que também criou o Fundo Municipal de Habitação (FMH) e promoveu alterações pontuais no Fundo Municipal de Regularização Fundiária (FMREURB), criado anteriormente por meio da Lei nº. 2.512/2017.

A Lei define como finalidade do Conselho, em conjunto com a sociedade:

“garantir a implementação, execução e acompanhamento da política da Habitação e Regularização Fundiária no Município, além de gerir o Fundo Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Regularização Fundiária Sustentável do Município de São Sebastião” (art. 1º.)

O Conselho Municipal de Habitação está vinculado e é coordenado pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, órgão gestor da habitação no município. Tem natureza participativa, e caráter normativo, consultivo e deliberativo na gestão da política habitacional.

O CMHRF tem também um papel importante na gestão do Fundo Municipal de Habitação (FMH) e do Fundo Municipal de Regularização Fundiária Sustentável (FMREURB), instrumentos para viabilizar programas e ações no setor habitacional. Neste processo, participa da definição das prioridades para a alocação dos recursos; sendo responsável por fiscalizar a correta aplicação dos recursos e monitorar para que as ações resultantes atendam às necessidades habitacionais da população mais vulnerável.

É formado por 12 (doze) conselheiros do Poder Público Municipal e da sociedade civil, dos quais 50% (cinquenta por cento) são indicados pelo Poder Público Municipal e 50% (cinquenta por cento) eleitos pela sociedade civil,

O Conselho terá caráter deliberativo e será formado por representantes de entidades públicas, da iniciativa privada e de segmentos da sociedade relacionados à área de habitação, assegurando o princípio democrático na escolha de seus integrantes e destinando, no mínimo, ¼ (um quarto) das vagas a representantes de movimentos populares. Seu funcionamento será regido por regras específicas, incluindo a realização de reuniões ordinárias com periodicidade previamente estabelecida.

b) Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – COMDURB

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (COMDURB) foi constituído por meio da Lei nº. 2.541/2018 com a finalidade de assessorar o Poder Executivo nas questões referentes ao desenvolvimento urbano do Município de São Sebastião. Tem um conjunto amplo de atribuições definidas no art. 3º. da referida Lei e que inclui acompanhar a gestão dos recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUMDURB.

O COMDURB também tem caráter paritário, sendo composto por 16 (dezesesseis) conselheiros dos quais 50% (cinquenta por cento) são indicados pelo Poder Público Municipal e 50% (cinquenta por cento) eleitos pela sociedade civil.

Também este Conselho tem suas regras de funcionamento estabelecidas na lei, o que inclui reuniões ordinárias com periodicidade pré-definidas.



Por fim, cabe registrar que em um município como São Sebastião, naturalmente parte dos demais órgãos colegiados têm relação com o tema da habitação. Entre eles se destaca o Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), mas entende-se que não tem a capilaridade destes aqui tratados.

1.2. A Política Nacional e Estadual de Habitação – Referências metodológicas e programas

O desenvolvimento da política habitacional na legislação brasileira é estabelecido como uma responsabilidade compartilhada entre União, Estados e Municípios. Esse princípio constitucional está incorporado na legislação que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cujo objetivo central é atender à população de baixa renda, que não possui meios de acesso à moradia adequada sem o suporte das políticas públicas e que pressupõe o desenvolvimento de políticas habitacionais nas três esferas federativas.

No processo de desenvolvimento do PLHIS este conjunto de políticas foi analisado e tem-se a seguir principais elementos da Política Nacional e da Política Estadual de Habitação e seus programas. Verifica-se que tanto o Governo Federal quanto o Governo do Estado de São Paulo possuem programas e ações alinhados às demandas habitacionais identificadas em São Sebastião. Além disso, há iniciativas em parceria com esses entes que já estão em andamento no município, conforme apresentado a seguir.

1.2.1. A Política Nacional de Habitação – Referências e Programas

A Política de Habitação se rege pelo princípio constitucional do direito à moradia digna, que assegura padrões básicos de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade e acesso a equipamentos e serviços urbanos e sociais, constituindo-se em vetor de inclusão social e de qualidade de vida na cidade. Esse princípio, consagrado no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, se desdobra em programas, planos e políticas públicas em diferentes esferas de governo, que buscam enfrentar o déficit habitacional e as condições precárias de moradia existentes em vastos territórios do país.

A política habitacional brasileira ganhou reforço significativo com a criação, pela Lei nº 11.124/2005, do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).

O SNHIS representa um instrumento fundamental para a implantação da política nacional de habitação, integrando e articulando programas e projetos voltados à Habitação de Interesse Social (HIS). Conforme estabelecido em seu artigo 2º, inciso III, o SNHIS tem a função de “articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação”. Sua estrutura abrange órgãos, conselhos e entidades da União, estados e municípios envolvidos com a questão habitacional, além de entidades privadas e agentes promotores e financeiros autorizados a operar no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação. Esse arcabouço jurídico e financeiro estabelece as bases para o desenvolvimento de ações voltadas à promoção de padrões básicos de habitabilidade, acesso à infraestrutura, mobilidade urbana, saneamento ambiental e equipamentos públicos, e visa garantir a inclusão social e o desenvolvimento urbano sustentável. O SNHIS estabelece o papel do PLHIS como instrumento de elegibilidade do município para acesso aos seus recursos.

A Política Nacional de Habitação em andamento e seus programas estão ancorados no desenho da estabelecido a partir da criação do Ministério das Cidades, em 2003, e que tem outros marcos temporais



importantes. Neste contexto, destaca-se a formulação do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) 2009-2023, estruturado em cinco Linhas Programáticas de intervenção, as quais permanecem vigentes: i) Integração Urbana de Assentamentos Precários; ii) Produção e Aquisição de Unidades Habitacionais; iii) Melhoria Habitacional; iv) Assistência Técnica; e v) Desenvolvimento Institucional.

Os programas que se consolidaram como centrais da política nacional ao longo dos últimos anos estão voltados à abordagem dos componentes essenciais do déficit habitacional brasileiro, quais sejam: Programas de Urbanização de Assentamentos Precários e Programas de Provisão de Habitação para famílias de baixa renda.

Em 2023, com a reestruturação do Ministério das Cidades, algumas inovações importantes foram feitas, consolidando adequações desenvolvidas ao longo destes mais de 20 anos de criação do Ministério e de seus programas, mas também fazendo mudanças entendidas como necessárias.

Coordenadas pela recém-criada Secretaria Nacional de Periferias, as ações propostas a partir de 2023 têm o foco na intervenção nos territórios periféricos, com ações que vão além da urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e correção de riscos, prática predominante até então. No seu desenho atual, tem-se os seguintes programas e ações principais voltados aos assentamentos precários e territórios periféricos:

- i. **PAC Urbanização de Assentamentos Precários (OGU e FGTS /Pró-Moradia)** - Programa em desenvolvimento desde a criação do PAC, tem o objetivo de apoiar o poder público na urbanização de assentamentos precários e melhorar as condições de vida das famílias que vivem nestas áreas. Seu investimento abrange o conjunto de obras e serviços necessários, inclusive a construção de equipamentos públicos; regularização fundiária; e trabalho social.
- ii. **Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional** – Nos moldes em andamento, o programa é concretizado por meio da concessão de financiamento de fontes diversas, em condições especiais de subsídio, para a execução de obras e serviços destinados à execução de regularização fundiária de núcleos urbanos informais e de melhorias habitacionais.
- iii. **Periferia Sem Risco** – Voltado à redução das vulnerabilidades relativas a riscos de deslizamento e inundação nas periferias brasileiras, o programa abrange ações de natureza distintas, parte das quais já era executada na versão anterior do PAC, quais sejam: i) **Execução de obras de redução de riscos**, que financia obras de contenção de encostas e soluções baseadas na natureza (SBN) para redução de riscos de desastres e adaptação climática inclusiva nas periferias urbanas; e ii) **Ações de fortalecimento às medidas de prevenção de desastres**, com dois eixos complementares: **Mapeamento e Planejamento**, que financia a elaboração de Planos Municipais de Redução de Risco e Planos Comunitários de Gestão de Riscos de Desastres; e **Comunicação e Participação**, que investe na produção de publicações técnicas para informação pública e apoio técnico, incluindo parceria com universidades e governos municipais para fomentar uma rede de políticas públicas para redução de riscos de desastre.

1.2.1.1. Ações do Governo Federal em São Sebastião

As ações do governo federal na área de habitação, em andamento em 2024, estão relacionadas à disponibilização de recursos para o enfrentamento das consequências do desastre ambiental ocorrido



em fevereiro de 2023. O Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, por meio do Plano de Trabalho de Reconstrução, alocou recursos para ações de defesa civil e para a construção de unidades habitacionais, para atendimento das famílias afetadas pelo acidente.

Não foi identificado nenhum empreendimento de HIS proposto pela iniciativa privada ou por movimentos sociais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida em São Sebastião.

1.2.2. A Política Estadual de Habitação – Referências e Programas

O Estado de São Paulo possui uma vasta e diversificada experiência na implementação de políticas públicas de habitação, uma trajetória que se alinha ao desenvolvimento da Política Nacional de Habitação, já abordada. Esta experiência tem sido fundamental para o enfrentamento das necessidades habitacionais identificadas em diversas regiões do Estado e na parceria estratégica com os municípios.

A Política Estadual de Habitação define um conjunto de ações direcionadas a atender a população de baixa renda, com destaque para as soluções habitacionais voltadas à HIS, implementadas com o princípio da colaboração com os municípios.

São Sebastião é um município que mantém parcerias estratégicas com o Governo do Estado na área de habitação, principalmente nas áreas de maior vulnerabilidade social.

A coordenação da Política Habitacional Estadual e a implementação de seus programas é responsabilidade da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH). As principais operadoras dessa política são a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e a Agência Paulista de Habitação Social, mais conhecida como Casa Paulista. Estes órgãos são responsáveis pela execução dos programas habitacionais e pela gestão dos recursos destinados à área.

Nos últimos anos, o Governo do Estado tem ampliado sua atuação na área habitacional, diversificando os programas oferecidos e introduzindo inovações importantes. Entre as iniciativas destaca-se a implementação da Parceria Público-Privada (PPP) no campo da Habitação de Interesse Social, uma estratégia que já foi efetivada na cidade de São Paulo. Essa abordagem tem se mostrado uma alternativa eficiente para aumentar a oferta de moradias e ampliar o alcance da política habitacional estadual, contribuindo para o atendimento de uma demanda crescente e cada vez mais complexa.

Entre os principais programas voltados à execução de políticas públicas na área habitacional, em especial de habitação de interesse social destacam-se:

- i. **Programa de Fomento Habitacional (FPHIS/FGH):** Este programa engloba diversas ações e instrumentos para promover o acesso à moradia e melhorar a qualidade habitacional. Entre as iniciativas destacam-se: i) Auxílio Moradia Provisório e Emergencial; ii) Fundo Garantidor Habitacional (FGH); iii) Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS); iv) Novas Centralidades; v) Parcerias Público-Privadas (PPP)
- ii. **Programa de Regularização Fundiária Urbana.** Voltado à regularização de áreas urbanas, este programa abrange: i) Regularização Fundiária de Áreas e Conjuntos Habitacionais da CDHU; ii) Regularização de Núcleos com Apoio Técnico do Programa Cidade Legal
- iii. **Programa de Provisão Habitacional.** Com ações voltadas à criação de novas moradias e ao reassentamento de populações, este programa inclui: i) Provisão de Moradias para Demanda



Geral e Reassentamento; ii) Carta de Crédito Associativo; iii) Desenvolvimento Sustentável do Litoral Paulista; iv) Provisão de Lotes Urbanos

- iv. **Programa Urbanização e Melhorias.** Destinado à urbanização de assentamentos precários e melhorias habitacionais, destacam-se: i) Programa Especial de Melhorias (PEM), focado em empreendimentos habitacionais; ii) Programa Viver Melhor, voltado a assentamentos precários consolidáveis, com parceria em São Sebastião

Além destes, há programas voltados ao fortalecimento institucional e aprimoramento de gestão, como o **Programa de Cartografia e Gestão Territorial em Rede** e o **Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado**.

Em 2023, o Governo do Estado de São Paulo consolidou o Programa Casa Paulista que reúne um rol de ações e serviços da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e da CDHU, e conta com recursos financeiros do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS). Segundo informações do Site da Secretaria, a implantação do Programa está prevista em quatro etapas, associadas aos tipos de intervenção: Etapa 1) Carta de Crédito Imobiliário; Etapa 2) Produção Habitacional – Construção e Entrega de Moradias; Etapa 3) Regularização Fundiária de Imóveis em Áreas Urbanas; Etapa 4) Melhorias Habitacionais e Urbanas.

1.2.2.1. Projetos e Ações do Governo do Estado em São Sebastião

O Governo do Estado tem um conjunto de ações em parceria com o município que estão sendo desenvolvidas em São Sebastião, destacando-se as ações desenvolvidas a partir do desastre de fevereiro de 2023:

- i. **Programa Cidade Legal** (2022): Convênio de Cooperação Técnica, firmado entre a Prefeitura de São Sebastião e a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com a finalidade de implementar processos de regularização fundiária de núcleos de interesse social. Este convenio abrange orientação e apoio técnico para a regularização de 60 núcleos habitacionais. No âmbito do convênio foram elaborados diversos produtos técnicos² para 15 NUI-HIS, com aproximadamente seis mil unidades habitacionais no total³.
- ii. **Ações relacionadas ao desastre de fevereiro de 2023 e/ou que dão suporte às famílias atingidas**
 - Destinação do empreendimento MCMV Quaresmeira, em Bertiooga, para atendimento provisório a 300 famílias afetadas, a partir de Assinatura de Termo de Cooperação e Parceria com entidades responsáveis pelo empreendimento⁴;

² Cadastro social e coleta de documentação; elaboração de memoriais justificativos e descritivos para registro imobiliário; estudo ambiental, mapeamento de risco geológico e projeto urbanístico, entre outros.

³ Baleia Verde; Itatinga; Loteamento Balneário São Marcos; Loteamento Recanto dos Atobás; Morro do Abrigo; R. Pindamonhangaba; R. Isaias Florêncio da Silva; R. Itaipava; R. Manoel Eduardo de Moraes; R. Nova Boiçucanga; R. Romualdo de Matos; R. Rubens do Nascimento; Sítio Boa Esperança; Vila do Zé Mineiro; Vila Sahy.

⁴ Informação constante da Apresentação da CDHU sobre sua atuação no município de São Sebastião, realizada em outubro de 2024 e disponível em: https://www.institutodeengenharia.org.br/site/wp-content/uploads/2024/05/SSEBA_APRESENTACAO_DPP_24.05.14_IE-3_compressed.pdf.



- Construção de Vila de Passagem – Topolândia, com 72 unidades para atendimento provisório às famílias (58 no total). Em agosto de 2024 teve início a desmobilização da Vila de Passagem, sendo que parte das famílias foram atendidas pelos conjuntos habitacionais Baleia Verde e Maresias⁵;
 - Elaboração de mapeamento de risco e estudo preliminar para urbanização da Vila Sahy⁶;
 - Levantamento de risco pós-desastre, realizados pelo Instituto de Pesquisa Ambiental (IPA) e pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) em 2023, inclusive, no contexto de atualização do PMRR.
 - Produção Habitacional para atendimento de famílias moradoras de áreas de risco, em parceria com o Município, que disponibilizou terrenos para a construção dos conjuntos habitacionais São Sebastião V, S e X:
 - **Conjuntos habitacionais São Sebastião T e U** – Localização: Baleia, nas proximidades do NUI-HIS Baleia Verde / Sertão da Baleia Verde – 518 unidades habitacionais verticalizadas (térreo + 3 pavimentos); Estágio atual: entregue;
 - **Conjuntos habitacionais São Sebastião V (Maresias I e Maresias II)** – Localização: Maresias – 186 unidades habitacionais verticalizadas (térreo + 3 pavimentos); Estágio atual: entregue;
 - **Conjunto habitacional São Sebastião S (Topolândia Grande)** – Localização: Topolândia – 256 unidades habitacionais verticalizadas (térreo + 4 pavimentos); Estágio atual: em execução;
 - **Conjunto habitacional São Sebastião X** – Localização: Topolândia – 76 unidades habitacionais verticalizadas; Estágio atual: em processo de viabilização.
- iii. **Edital de Credenciamento do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional**, Modalidade Carta de Crédito Associativo, destinado à obtenção de propostas de Agentes Promotores para empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS) – Compartimento 2 (São Sebastião), composto pelos lotes 3 a 7⁷; o atendimento previsto para o litoral paulista por meio deste edital representa um conjunto de ações e intervenções da SDUH e da CDHU com foco no reassentamento de famílias ocupantes de áreas de risco, articulado às ações de recuperação e requalificação das áreas objeto das remoções, além de suporte de desenvolvimento social para sua efetivação.
- No âmbito do Edital de Credenciamento, foram apresentadas e deferidas cinco propostas para o município⁸, as quais abrangem cinco empreendimentos habitacionais com potencial para futura

⁵ Informação sobre a desmobilização consultada em outubro de 2024 e disponível em: <https://costanorte.com.br/geral/vila-de-passagem-em-sao-sebastiao-comeca-a-ser-desmontada.html>.

⁶ Idem apresentação CDHU - SSEBA_APRESENTACAO_DPP_24.05.14_IE-3_compressed.pdf

⁷ Meta de atendimento constante do Edital - Fase 1 em São Sebastião: 3.350 unidades habitacionais, sendo: 240uh em Juquehy (Lote 3), 850uh em Boiçucanga (Lote 4); 480uh em Maresias (Lote 5), 1.660 uh no Centro (Lote 6) e 120uh na Enseada (Lote 7).

⁸ Informações extraídas da ata de reunião da Comissão Especial de Credenciamento, dia 01/12/2023, sobre Propostas apresentadas.



destinação das unidades às famílias cadastradas pela CDHU, mediante financiamento, de acordo com as diretrizes do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional, a saber:

- Lote 3 – Juquehy: Residencial Barra do Una 01, com 279 unidades;
- Lote 3 – Juquehy: Residencial Barra do Una 02, com 217 unidades;
- Lote 7 – Enseada: Condomínio Residencial Enseada Village, com 512 unidades.
- Lote 4 – Boiçucanga: Dois empreendimentos: Residencial Camburi e Condomínio Habitacional Baleia, ambos ainda sem indicação do número de unidades.

Como pode ser visto, os lotes em que já se tem número de unidades propostas somam mais de 1.000 Unidades.

- iv. **Programa Viver Melhor:** programa de promoção de melhoria habitacional e adequações em unidades habitacionais já construídas em assentamentos e núcleos urbanos do Estado de São Paulo, acompanhadas de serviços de assistência técnica e de conservação viária, implementadas pela CDHU. A Sehab indicou ao Governo do Estado os seguintes núcleos para participação do programa (Tabela 02), que ainda não teve ações iniciadas.

Tabela 02. Territórios de Intervenção de NUI-HIS indicados para o Programa Viver Melhor

Territórios de Intervenção de NUI-HIS	Domicílios	Tipologia
R. Itaipava	49	TE
Vila do Zé Mineiro	20	T5
R. Isaías Florêncio da Silva	49	T1
R. Romualdo de Matos	93	T1
R. Nova Boiçucanga e R. da Paz	152	T2
Morro do Abrigo	831	T3
Itatinga	2.179	T3
Toque-Toque Pequeno	247	T1 / T3
Toque-Toque Grande – Comunidade Caiçara		
TOTAL	3.620	

Fonte: Elaboração própria a partir de dados e informações municipais.

Concluindo, os elementos aqui apresentados apontam que se tem, um contexto de desenvolvimento do PLHIS que combina de um lado, desafios importantes tendo em vista a complexidade do território e suas complexidades, mas de outro lado tem-se potencialidades dadas pelas parcerias que vêm sendo efetivadas com os demais entes federados, em especial na condição complexa enfrentada pelo município com o evento extremos de fevereiro de 2023.



2. LEITURA TERRITORIAL E A SÍNTESE DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO

Este capítulo apresenta uma síntese da análise desenvolvida na etapa do Diagnóstico Habitacional do PLHIS, abrangendo o processo de trabalho e seus resultados, considerando a leitura territorial do município de São Sebastião, com ênfase nas necessidades habitacionais, especialmente em relação aos Núcleos Urbanos Informais (NUI), mas também em relação à cidade como um todo.

Esta leitura mostra a amplitude do problema e a necessidade de definir prioridades para a implementação da política pública, as quais estão aqui apresentadas. E conclui com o dimensionamento dos meios principais necessários à abordagem das necessidades habitacionais priorizadas, considerando tanto as características físicas do território quanto as condições socioeconômicas da população local.

2.1. Síntese da Metodologia de Trabalho

A metodologia adotada neste trabalho fundamenta-se no conceito de necessidades habitacionais, conforme definido no *Manual para Elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social*. Esse conceito considera a soma do déficit habitacional acumulado – que inclui tanto o déficit quantitativo quanto o qualitativo – e a projeção futura da demanda por moradia.

O déficit habitacional quantitativo, segundo a Fundação João Pinheiro (FJP, 2005), corresponde à necessidade de novas unidades habitacionais, englobando tanto a substituição de domicílios sem condições mínimas de habitabilidade quanto a ampliação do estoque habitacional, em função da coabitação familiar e do crescimento populacional. Já déficit habitacional qualitativo, ou inadequação habitacional, está relacionado à condição de inadequação das moradias urbanas existentes. Embora esses domicílios possam ser consolidados, eles demandam intervenções em infraestrutura, melhorias habitacionais e regularização fundiária, com foco especial nas famílias de baixa renda. Domicílios em situação de déficit qualitativo apresentam uma ou mais inadequações, exigindo ações para melhorar suas condições de habitabilidade.

A demanda futura por moradia é estimada com base em projeções demográficas e nos fluxos de formação de novos domicílios, considerando um horizonte temporal específico.

Para a mensuração do déficit habitacional de São Sebastião, foi adotada uma metodologia, desenvolvida pelos pesquisadores da Universidade Federal do ABC (UFABC)⁹ que combina a abordagem territorial e a abordagem domiciliar para dimensionamento do déficit.

A abordagem territorial é focada em assentamentos precários e/ou irregulares e baseia-se na identificação, mapeamento e caracterização destas áreas e na quantificação dos domicílios ou famílias nelas contidos. O déficit habitacional é dimensionado a partir da avaliação das intervenções necessárias nos limites espaciais desses assentamentos, para a sua regularização urbanística e/ou fundiária, visando à garantia de condições adequadas de moradia, em cada assentamento.

⁹ Inicialmente testada no Diagnóstico Habitacional Regional do Grande ABC (CIGABC; UFABC, 2016), essa metodologia foi aprimorada na Região Metropolitana da Baixada Santista, no âmbito da pesquisa Metodologia para Identificação e Caracterização de Assentamentos Precários em Regiões Metropolitanas Paulistas (MAPPA), contratada pela CDHU e executada pela UFABC (CDHU; UFABC, 2019).



A abordagem domiciliar consiste na análise das características dos domicílios do município como um todo para classificá-los como moradias adequadas ou em situação de déficit habitacional, conforme parâmetros técnicos adotados em estudos como os da Fundação João Pinheiro (FJP). Apesar de sua abrangência, essa abordagem apresenta limitações quanto à espacialização das informações. No PLHIS de São Sebastião, trabalhou-se de forma combinada com os dados do CadÚnico 2024 para famílias com renda de até três salários-mínimos e do Censo Demográfico 2010 para aquelas com renda acima desse patamar, garantindo uma estimativa abrangente da demanda habitacional no município.

A compatibilização das abordagens territorial e domiciliar foi realizada para eliminar sobreposições e garantir uma estimativa mais precisa do déficit habitacional acumulado. O processo considerou nos territórios analisados o maior valor estimado de déficit quantitativo entre as duas abordagens, garantindo uma análise mais coerente e representativa das necessidades habitacionais em São Sebastião.

2.2. A Leitura Territorial - Núcleos Urbanos Informais (NUI), informalidade e precariedade

Com as mudanças em curso no campo da regulamentação urbanística e fundiária ao longo dos últimos 20 anos e com a diversificação dos tipos e padrões dessas ocupações, o conceito de assentamentos precários e/ou irregulares também vem sendo revisto e atualizado.

O conceito de assentamento precário e/ou irregular aqui adotado está fundamentado na Política Nacional de Habitação (PNH), que define essa categoria como representativa dos assentamentos urbanos inadequados ocupados por moradores de baixa renda. De acordo com Cardoso (2009) e Denaldi (2008, 2021), essa categoria inclui favelas, loteamentos irregulares, conjuntos habitacionais irregulares e cortiços.

Com a atualização da legislação federal sobre regularização fundiária – Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 –, os assentamentos precários passaram a ser abrangidos pelo conceito mais amplo de Núcleos Urbanos Informais (NUI), que inclui qualquer forma de ocupação clandestina ou irregular, bem como aquelas em que não foi possível realizar a titulação dos ocupantes, independentemente do cumprimento das normas vigentes à época de sua implantação. É este conceito que norteia o programa de Regularização Fundiária em curso em São Sebastião.

No processo de produção e consolidação dos dados sobre os Núcleos Urbanos Informais (NUI) para o PLHIS buscou-se adotar as referências conceituais para classificar aqueles que se enquadram como Núcleos Urbanos Informais Prioritários de Interesse Social (NUI-HIS), foco do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). A abordagem considera: i) a relação entre informalidade e precariedade habitacional, compreendendo a informalidade como a conformação de assentamentos urbanos à margem das normas urbanísticas e fundiárias vigentes e a precariedade como a condição inadequada de moradia resultante da ausência de infraestrutura, serviços urbanos ou segurança na posse da terra; e ii) o perfil de vulnerabilidade social da população ocupantes.

Diante deste cenário, o ponto de partida para o mapeamento e análise dos assentamentos precários no município de São Sebastião foi a listagem de 103 Núcleos Urbanos Informais (NUI) da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (Sehab) e que integram o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Interesse Social (PMRF), de 2018, , assim como, a base cartográfica georreferenciada com a espacialização dos NUI, e com a delimitação dos perímetros gravados como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ocupadas.



Em linhas gerais, a análise desses documentos, foi desenvolvida a partir de uma compreensão do território, sendo a referência do mapeamento as cinco Unidades Espaciais de Planejamento (UEP) do município. A sobreposição dos dados e informações permitiu apreender as especificidades e a distribuição dos NUI em São Sebastião. Em complementaridade aos mapeamentos iniciais, foram realizadas vistorias de campo, que deram subsídio para o enquadramento dos núcleos caracterizados como de interesse social.

2.2.1. Territorialização e enquadramento dos Núcleos Urbanos Informais (NUI) quanto à informalidade e precariedade

Os NUI distribuem-se por toda a extensão territorial do município, e localizam-se, principalmente entre a rodovia Rio-Santos e o Parque Estadual da Serra do Mar, com uma predominância importante da região central, onde estão 35% dos domicílios em NUI, conforme pode ser observado na Tabela 03, a seguir e na figura 02.

Tabela 03. São Sebastião: Núcleos Urbanos Informais (NUI) por UEP

UEP	NUI	Percentual do Total	Domicílios	Percentual do Total
UEP 01	17	16,5%	1.770	10,5%
UEP 02	18	17,5%	6.002	35,7%
UEP 03	9	8,7%	2.327	13,9%
UEP 04	36	35,0%	4.603	27,4%
UEP 05	23	22,3%	2.087	12,4%
TOTAL	103	100%	16.789	100%

Fonte: Elaboração própria.

Diante da reduzida área de faixa litorânea e das restrições à ocupação presentes no território, é possível verificar que a expansão dos assentamentos precários e/ou irregulares tem ocorrido na direção de áreas ambientalmente protegidas e de áreas de risco sujeitas à inundação e/ou deslizamento, o que implica um desafio maior para a consolidação e regularização urbanística e/ou fundiária desses assentamentos.

A diversidade nas condições socioterritoriais dos NUI, considerando precariedade habitacional e grau de consolidação, assim como o perfil da população ocupante, demandou o enquadramento dos NUI do ponto de vista da política habitacional, ação desenvolvida a partir de uma matriz de critérios, apresentada no P2.3 – Diagnóstico Habitacional. Os critérios considerados incluíram a localização em relação à malha urbana, o sistema viário e o padrão das quadras e lotes, a infraestrutura e o saneamento (como redes de água, esgoto, drenagem, energia e tipo de pavimentação), áreas de risco (mapeadas no PMRR de 2018 e relacionadas ao desastre de 2023), restrições à ocupação (como a proximidade de rodovias, oleodutos e cursos d'água), e o padrão construtivo das habitações.

O cruzamento e a análise dos dados da matriz de critérios com a realidade observada em campo resultaram na proposição de três categorias para o enquadramento dos 103 NUI, conforme segue:



Tabela 04 – Enquadramento do NUI

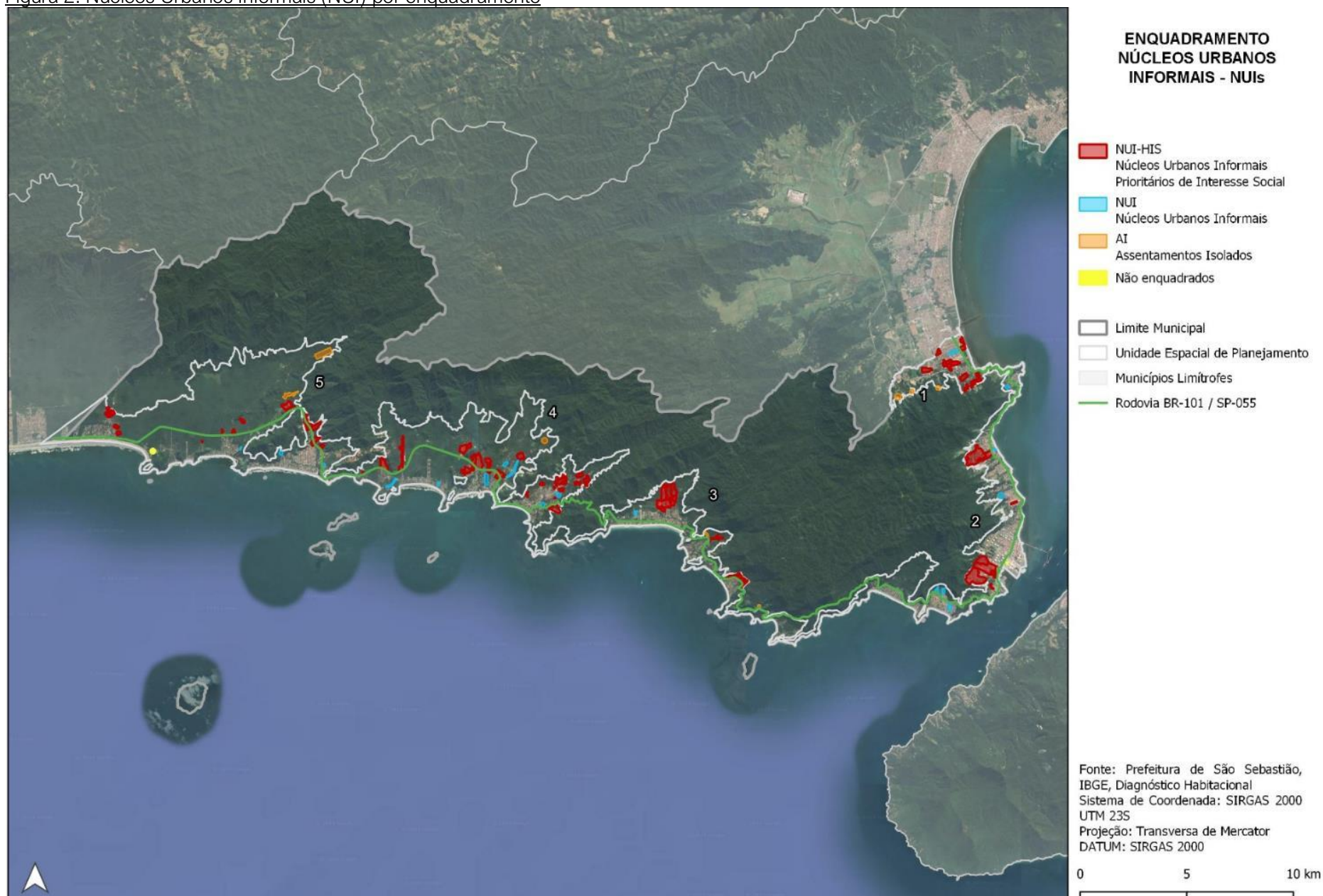
NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS (NUI) E A POLÍTICA DE HIS - Conceitos	N.º NUI	% NUI	Domicílios	% Domicílios
NUI-HIS - NÚCLEO URBANO INFORMAL PRIORITÁRIO DE INTERESSE SOCIAL: - Favelas e loteamentos irregulares e/ou precários, ocupados majoritariamente por população de baixa renda, que necessitam intervenções do poder público, visando à sua regularização urbanística e/ou fundiária, provisão de infraestrutura e demais ações necessárias à garantia de condições adequadas de moradia - NUI urbanizados em processo de regularização fundiária como REURB-S - NUI urbanizados e já regularizados no âmbito da REURB-S; consolidados, sem demanda de intervenção urbanística ou de infraestrutura específicas da política habitacional, mas configurados como de interesse social;	74	71,8%	15.626	93,1%
NUI - NÚCLEO URBANO INFORMAL: assentamentos informais consolidados, com padrão adequado de traçado urbano, de infraestrutura urbana e saneamento ambiental disponíveis (nos mesmos padrões identificados para o bairro onde o NUI está localizado) e das edificações; em sua maioria correspondem a loteamentos populares e loteamentos ocupados por população não vulnerável, que não conformam população-alvo das ações de HIS.	19	18,4%	1.077	6,4%
AI - ASSENTAMENTO ISOLADO assentamentos com características periurbanas ou rurais, isolados da malha urbana consolidada ou em expansão, localizados em áreas de difícil acesso com presença de cobertura vegetal densa preservada e próximos e/ou avançando sobre limites de áreas de Conservação Ambiental e/ou de Proteção Ambiental Integral. Estes assentamentos apresentam diferentes estágios de intervenção em relação à regularização fundiária: (i) Assentamentos Isolados com ações de regularização fundiária em andamento no âmbito da REURB-S e Assentamentos Isolados com regularização fundiária não iniciada.	8	7,8%	86	0,5%
NÃO ENQUADRADOS Dois núcleos (da lista de 103) não configuram mais NUI: o NUI 88, de pequeno porte, cujas edificações foram demolidas para expansão de indústria vizinha; e o NUI 59, constante da lista, como localizado em Boraceia, mas não identificado pela Sehab e consultoria.	2	1,9%	0	0%
TOTAL	103	100%	16.789	100%

Como pode ser visto, a grande maioria dos Núcleos Urbanos Informais (NUI) de São Sebastião (74) foram classificados como Núcleos Urbanos Informais de Habitação de Interesse Social (NUI-HIS) (ver Figura 2). Como já referido, neles estão mapeados 15.626 domicílios, número que significa que 53,9% dos domicílios permanentes ocupados do município estão implantados nos seus territórios mais vulneráveis.

A listagem dos 103 NUI com seu enquadramento constitui o **Anexo 1** deste documento.



Figura 2. Núcleos Urbanos Informais (NUI) por enquadramento



Elaboração própria a partir de dados e informações municipais.

2.2.2. Núcleos Urbanos Informais Prioritários de HIS e os Territórios de Intervenção

Após o enquadramento dos NUI, passou-se à delimitação indicativa dos perímetros dos NUI-HIS com vistas à caracterização das intervenções necessárias. Este trabalho permitiu a sobreposição mais precisa com camadas de restrições à ocupação, setores de monitoramento e áreas de risco a deslizamentos e inundações, conforme o PMRR (2018), e impactos do desastre ambiental ocorrido em 2023¹⁰.

Assim, foram definidos os Territórios de Intervenção Prioritários dos NUI-HIS, que podem ter perímetros distintos dos NUI-HIS originais, pois foram delimitados com base na necessidade de intervenções homogêneas, conforme consta do Diagnóstico Habitacional supracitado. Este processo gerou agrupamento de 14 NUI, em 7 territórios, desdobramentos de 6 NUI.

Como resultado dessa análise, os 74 NUI-HIS foram ajustados para 71 Territórios de Intervenção Prioritários para Habitação de Interesse Social, sintetizado na Tabela 05 a seguir.

Tabela 05 – Quantificação dos 71 territórios de intervenção prioritários de NUI-HIS e seus domicílios por UEP

UEP	NUI-HIS	Percentual do Total	Domicílios	Percentual do Total
UEP 01	12	16,5%	1.511	10,5%
UEP 02	11	17,5%	5.541	35,7%
UEP 03	7	8,7%	2.262	13,9%
UEP 04	24	35,0%	4.288	27,4%
UEP 05	17	22,3%	2.024	12,4%
TOTAL	71	100%	15.626	100%

Fonte: Elaboração própria, 2024.

A análise detalhada dos dados mostra que cada território apresenta particularidades em termos de padrão de urbanização, infraestrutura e habitação e por consequência do tipo de solução necessária para garantia da moradia adequada para seus ocupantes. Assim, os territórios foram classificados em oito tipologias, considerando o tipo e a complexidade da intervenção necessária para a melhoria das condições habitacionais e urbanísticas

Na Tabela 06 a seguir tem-se a conceituação das Tipologias e a quantificação dos Territórios de NUI-HIS classificado em cada uma delas:

¹⁰ UEP 02 – Centro: Itatinga e Morro do Abrigo; UEP 04: Vila do Sahy, Vila Paraíso, Vila Barreira / Barreirinha e Vila Tropicanga; UEP 05 – Juquehy: Vila Pantanal, Vila Progresso, Vila Sabesp, Vila Pernambuco e Vila Queiróz Galvão / Morro do Esquimó.



Tabela 06 – Tipologias de Territórios de NUI-HIS segundo intervenções necessárias

TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO NOS TERRITÓRIOS NUI- HIS	TERRITÓRIOS E DOMICÍLIOS		SOLUÇÕES NUIS-HIS POR TIPOLOGIA	
	Nº de Territórios de Intervenção	Nº de Domicílios	Nº de Unidades a Reassentar/ Remoções	Nº de Unidades a Consolidar
Tipologia 1 (T1): Assentamentos irregulares, com nível elevado de consolidação, que demandam melhorias urbanas e/ou obras complementares de urbanização e ações de regularização fundiária. Podem demandar alguma remoção de unidades e reassentamento de famílias (2%),	21 (29,6%)	3.170 (20,3%)	73 (2,6%)	3.097
Tipologia 2 (T2) - Assentamentos precários, irregulares e consolidáveis, que demandam obras simples de urbanização, com percentual intermediário de remoção de unidades e reassentamento de famílias (15%), e ações de regularização fundiária	12 (16,9%)	1.672 (10,7%)	254 (9,1%)	1.418 (11,3%)
Tipologia 3 (T3) - Assentamentos precários, irregulares e consolidáveis, que demandam obras complexas de urbanização, correção de risco e percentual elevado de remoção de unidades e reassentamento de famílias (25%), e ações de regularização fundiária	10 (14,1%)	7.190 (46%)	1.801 (64,7%)	5.389 (42,9%)
Tipologia 4 (T4) - Assentamentos precários, irregulares e não consolidáveis, cuja solução é o reassentamento total dos domicílios (remoção total ou substituição total do tecido)	4 (5,6%)	458 (2,9%)	458 (16,5%)	0 (0%)
Tipologia 5 (T5) - Assentamentos consolidados e regularizados, que demandam melhorias urbanas e/ou obras complementares de urbanização. Sem remoção.	7 (9,9%)	977 (6,3%)	0 (0%)	977 (7,8%)
Tipologia 6 (T6) - Assentamentos urbanizados, consolidados, mas irregulares, que demandam ações de regularização fundiária. Sem remoção.	7 (9,9%)	575 (3,7%)	0 (0%)	575 (4,6%)
Tipologia 7 (T7) - Assentamentos urbanizados, consolidados e regularizados*	3 (4,2%)	296* (1,9%)	Não se aplica	Não se aplica
Tipologia Especial (TE) - Assentamentos precários e irregulares consolidáveis, mas cuja solução está associada a questões que extrapolam o tema habitação e demandam estudos complementares e/ou intervenções externas ao seu perímetro	7 (9,9%)	1.288 (8,2%)	196 (7%)	1.092 (8,7%)
TOTAL	71	15.626	2.782 15.330* (exclui T6)	12.548

Como pode ser visto, a quantificação das soluções habitacionais necessárias para os NUIS-HIS quando se considera os parâmetros de intervenção das oito tipologias, aponta para 15.330 domicílios em situação de déficit habitacional, sendo: 2.782 classificados como déficit quantitativo, aquele cuja solução exige a produção de uma nova moradia; e 12.548 classificados como déficit qualitativo, quando o domicílio pode ser consolidado e regularizado, a partir de intervenções como a provisão de infraestrutura, correção de risco e regularização.

A listagem dos 71 Territórios de NUI-HIS com sua classificação em termos de Tipologia de Intervenção constitui o **Anexo 2** deste documento.



Pela relevância do tema, cabe registrar que, no contexto do PLHIS, a classificação dos Territórios de NUI-HIS em tipologias de intervenção constitui-se em instrumento estratégico de planejamento, voltado ao dimensionamento indicativo das ações necessárias no âmbito da Política Habitacional. Essa classificação permite uma visão geral das condições dos NUI-HIS e auxilia na definição preliminar das diretrizes de intervenção de cada área e das ações necessárias à sua urbanização e regularização fundiária, para que se possa na sequência estimar, por exemplo, o volume de recursos adotados como necessários para tais ações.

No entanto, é essencial destacar que a classificação proposta nesta fase de planejamento pode ser alterada na fase da ação. Isso pode se dar, principalmente, em decorrência dos resultados dos estudos desenvolvidos no âmbito dos projetos de intervenção. Outras situações, associadas a fatores externos à política habitacional também podem alterar esta classificação: decisões judiciais com propostas distintas da indicada na Tipologia ou a execução de obras de infraestrutura de grande porte, que podem comprometer a permanência no local de origem da ocupação e/ou alterar a modalidade de intervenção proposta para o NUI-HIS.

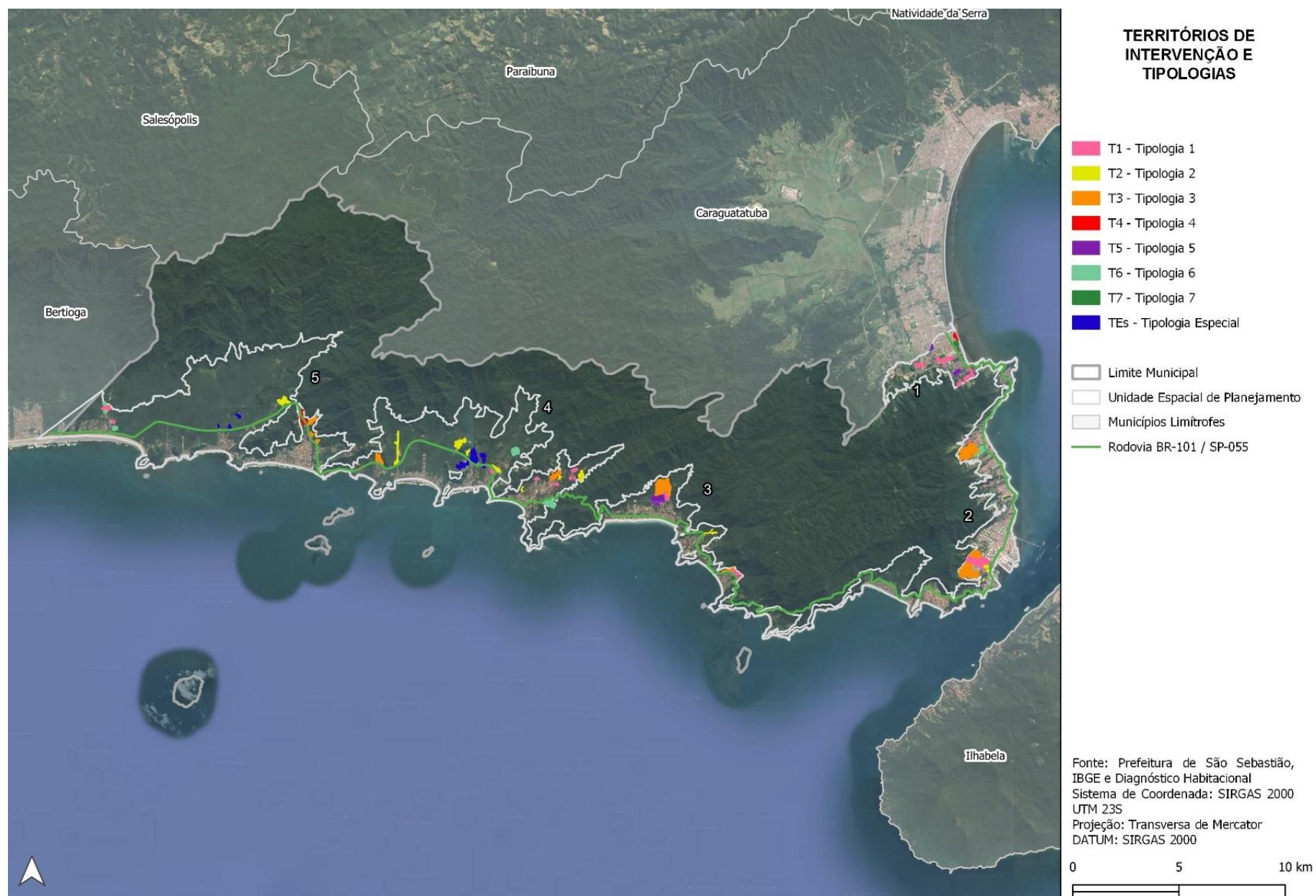
Um exemplo deste tipo de situação se refere ao NUI-HIS 19 – Estrada da Praia Brava, assentamento com ações de REURB-S em andamento. A luz de novos levantamentos e de outros estudos, ainda em curso, associados à atualização do Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR), é possível haver direcionamentos distintos em relação ao enquadramento adotado no PLHIS, o que resulta em soluções diferentes das que seriam resultantes da Tipologia em que foi o NUI foi enquadrado.

Estas considerações objetivam não deixar dúvidas de que as intervenções nos territórios serão determinadas pelos seus projetos e que estudos técnicos complementares podem apontar a necessidade de soluções distintas da classificação tipológica dos NUI-HIS. E isto é parte da execução da Política Habitacional.

A Figura 02 mostra a distribuição dos Territórios Prioritários / NUI-HIS por tipologia de intervenção, e por meio dela é possível ver as maiores concentração das tipologias mais complexas (T3 e TE) nas UEP Centro, Maresias, Boiçucanga e Juquehy.



Figura 2 – Territórios Prioritários / NUI-HIS por tipologia de intervenção necessária



Elaboração própria a partir de dados e informações municipais.

2.3. As necessidades habitacionais identificadas e priorizadas como elemento central da definição da estratégia de ação

Nesta seção está apresentada inicialmente a síntese dos resultados dos estudos realizados para o dimensionamento das Necessidades Habitacionais presentes e futuras do município de São Sebastião, subsídio fundamental para a elaboração do PLHIS.

2.3.1. O Déficit Habitacional Acumulado segundo a compatibilização das abordagens

O cálculo do déficit habitacional acumulado foi realizado a partir da compatibilização das abordagens territorial e domiciliar, conforme já registrado.

Os dados resultantes deste trabalho mostram que o déficit habitacional acumulado em São Sebastião vai além dos NUI, abarca diversos perfis de população e reflete uma realidade complexa. A soma do Déficit Habitacional Quantitativo e Qualitativo na cidade como um todo, dentro e fora dos NUI-HIS, incluindo todas as faixas de renda, revela números elevados, superiores às médias observadas em cidades de características semelhantes a São Sebastião.

Conforme pode ser observado na tabela 07 a seguir, o número total do Déficit Habitacional Acumulado equivale a 80,7% do total de domicílios particulares permanentes ocupados:

Tabela 07 - Déficit Habitacional Quantitativo e Qualitativo Acumulado dentro e fora de Territórios de Intervenção Prioritários de NUI-HIS, após a compatibilização entre abordagens

Tipo/ Territorialização		Quantitativo	Qualitativo	Total
Déficit Dentro de territórios de intervenção dos NUI-HIS (Abordagem territorial + CadÚnico 2024)		3.196	12.134	15.330 (52,9%)
Déficit Fora de territórios de intervenção dos NUI-HIS	0-3 s.m. CadÚnico 2024	1.972	1.305	3.277 (11,3%)
	3-6 s.m. Censo 2010	496	2.181	2.677 (9,2%)
	6+ s.m. Censo 2010	561	1.540	2.101 (7,3%)
Total		6.225 (21,5%) *	17.160 (59,2%) *	23.385 (80,7%) *

* Percentuais em relação ao número de domicílios particulares permanentes ocupados

Como pode ser visto, a grande maioria deste déficit está localizado no interior dos NUI-HIS, mas tem-se números significativos também de déficit acumulado fora dos NUI.

Os estudos que resultaram neste dimensionamento do Déficit Acumulado estão detalhados no Diagnóstico Habitacional do PLHIS. Como na seção anterior foram apresentados os dados principais sobre os NUI-HIS, por meio dos quais foi dimensionado o déficit no interior dos territórios de intervenção, cabe um registro aqui sobre os componentes mais relevantes do Déficit fora dos NUI-HIS. Em relação a esta estimativa cabe destacar que o déficit que atinge as famílias de zero a 03 mínimos foi estimado por meio de dados atualizados do CADUNICO. Já o déficit que



atinge as famílias com renda acima de 3 salários-mínimos são oriundos do último estudo oficial sobre o tema, que é baseado no Censo 2010.

a) Componentes mais relevantes do Déficit Habitacional Quantitativo pela abordagem domiciliar fora dos NUI-HIS:

- O ônus excessivo com aluguel responde por quase metade do déficit estimado: 47,6%;
- O adensamento excessivo de domicílios alugados, é segundo componente mais relevante com 21,2% do total;
- A coabitação familiar corresponde a 20,2% do déficit estimado;
- O componente domicílio precário responde por 7,1% do déficit, mas chama atenção o fato de a maioria estar na faixa de 3 a 6 salários-mínimos; e
- as Famílias em situação de rua, que respondem por 3,9%.

b) Componentes mais relevantes do Déficit Habitacional Qualitativo pela abordagem domiciliar fora dos NUI-HIS:

- a carência de infraestrutura urbana é o componente mais relevante, que atinge 95,4% dos domicílios em situação de déficit;
- O segundo item mais relevante é o adensamento excessivo em domicílios próprios, situação encontrada em 22,3% dos domicílios em situação de déficit;
- E por fim, tem-se a inadequação edilícia, identificada em 2,2% dos domicílios fora de NUI, sendo a grande maioria em domicílios em que residem famílias de 0 a 3 salários-mínimos.

É importante registrar que os números dos componentes do déficit qualitativo não se somam, porque um mesmo domicílio pode ser atingido por mais de um tipo de problema.

2.3.2. A Demanda Futura por habitação

Conforme diretriz do Manual do PLHIS, no dimensionamento do conjunto de necessidades habitacionais do município, além do déficit habitacional acumulado foi dimensionada também a demanda demográfica futura. O cálculo realizado projeta a necessidade de 7.560 novas unidades nos próximos 10 anos (horizonte do PLHIS).

Nos cálculos realizados, chama atenção o fato de que a maioria desta demanda futura (54,6%) está na faixa de renda de 3 a 6 salários-mínimos, não classificada como HIS. Mas tem-se 35,2% desta demanda futura relacionada a famílias na faixa de 0 a 3 salários-mínimos.

Tabela 08 – Demanda futura por faixa de renda (SM)

FAIXA DE RENDA	DEMANDA FUTURA	% DO TOTAL
0 a 3 salários-mínimos	2.663	35,2%
3 a 6 salários-mínimos	4.127	54,6%
6 salários-mínimos ou mais	770	10,2%
TOTAL	7.560	100%

Fonte: Elaboração própria, a partir de Givisiez e Oliveira (2018).



2.3.3. A priorização das Necessidades Habitacionais para o PLHIS dos próximos 10 anos

Diante da dimensão do problema que o Diagnóstico apontou, entendeu-se como necessário definir necessidades habitacionais prioritárias, para ter-se um planejamento factível para os próximos 10 anos.

Este é um elemento chave para a elaboração de um Plano capaz de estruturar uma ação efetiva. Esta priorização foi feita tendo como foco os territórios e famílias mais vulneráveis do município, que dependem das ações da política pública para ter acesso à moradia adequada. Assim, a proposta de necessidades habitacionais prioritárias trabalhou com três critérios complementares:

1. **Priorização do déficit habitacional acumulado**, não priorizando as necessidades projetadas como demanda futura;
2. **Priorização integral do déficit acumulado, quantitativo e qualitativo, nos Territórios de Intervenção Prioritários em NUI-HIS**, as porções mais vulneráveis do município. E utilização da quantificação resultante apenas da abordagem territorial, desenvolvida a partir dos trabalhos de campo realizados, de informações municipais e da experiência do município, ao invés do número resultante da compatibilização de abordagens;
3. **Priorização de 50% do Déficit Quantitativo apurado entre famílias de 0 a 3 salários-mínimos residentes FORA dos Territórios Prioritários de Intervenção em NUI-HIS**. Assim, no déficit da cidade formal focou-se, na chamada Faixa 1, também prioritária para a Política Nacional e Estadual de Habitação.

Considerando estes critérios, as necessidades habitacionais priorizadas abrangem **16.594 Unidades**, que são parte do déficit acumulado, nos seguintes termos:

- a) **Déficit Quantitativo: 4.046 Novas Unidades a produzir**, sendo:
 - 2.782 pelas remoções estimados nos NUI-HIS;
 - 278 unidades para outros tipos de déficit em NUI-HIS, correspondente 10% das unidades a remover; e
 - 986 Unidades para o déficit fora de NUI que atinge as famílias mais vulneráveis, a chamada Faixa 1;
- b) **Déficit Qualitativo: 12.548 unidades a urbanizar/ regularizar dentro dos NUI-HIS, considerando-se as diferentes Tipologias de Intervenção necessária, detalhadas no Diagnóstico Habitacional.**

Esse perfil de necessidades priorizadas, foi outro elemento básico para orientar a elaboração das estratégias de intervenção do PLHIS e para a proposição de ações alinhadas às diretrizes gerais da política nacional de habitação e às diretrizes específicas definidas pelo PDDI para a política habitacional municipal.



2.4. Meios necessários para a ação – Terra e Recursos Financeiros

Para embasar o planejamento e as metas no enfrentamento do déficit habitacional, conforme o Manual do PLHIS, é necessário dimensionar dois elementos fundamentais: a quantidade de terra necessária para a produção habitacional e o volume de recursos financeiros exigidos para a execução das soluções habitacionais propostas.

Nesse contexto, foi realizada uma análise detalhada dos componentes Terra e Recursos Financeiros necessários para implementar as ações da política habitacional. Nos termos já tratados, este dimensionamento está focado no déficit acumulado priorizado.

Para este cálculo é necessário diferenciar o tipo/ modalidade de ação demandada para as diferentes situações do déficit quantitativo e qualitativo priorizado. Na Tabela 09 a seguir tem-se os números do déficit priorizado agrupado pelos tipos de soluções propostas e que deram a base para as estimativas de Terra e Recursos Financeiros necessários.

Tabela 09 – Déficit Priorizado por tipo de solução necessária

TIPO DE SOLUÇÃO/ PROGRAMAS E AÇÕES POR DÉFICIT PRIORIZADO	NÚMERO DE SOLUÇÕES/ FAMÍLIAS
Déficit Quantitativo Priorizado	4.046
Produção ou aquisição de novas unidades habitacionais para o Déficit em NUI-HIS	3.060
Produção ou aquisição de novas unidades habitacionais para o Déficit Priorizado Fora dos NUI	986
Déficit Qualitativo Priorizado	12.548*
Melhorias Urbanas e/ou Obras Complementares de Urbanização (Tipologias 1 e 5)	4.074
Urbanização Simples (Tipologia 2)	1.418
Urbanização Complexa (Tipologia 3 e Tipologia Especial)	6.481
Subtotal - Obras de Urbanização para as diversas tipologias por UH (Não inclui unidades da Tipologia T6, já urbanizadas, mas irregulares)	11.973
Subtotal - Regularização Fundiária (Inclui as situações acima, exceto a Tipologia 5, já regularizada, mas com déficit de infraestrutura)	11.571

Nota: (*) O número de unidades em situação de Déficit Qualitativo não coincide com a somatória dos números relativos aos tipos de soluções priorizadas porque há unidades que demandam obras de urbanização e não demandam ações de regularização fundiária, ao mesmo tempo em que há unidades que demandam apenas ações de regularização fundiária e já se encontram urbanizadas.

2.4.1. Terra necessária para o déficit quantitativo priorizado

A terra é um componente estratégico na implementação da Política Habitacional e também um grande desafio, especialmente em municípios como São Sebastião que tem desafios físico-territoriais e sociais relativos ao tema.

2.4.1.1. A Estimativa da necessidade de terra para o Déficit Priorizado

Para dimensionar a quantidade de terra necessária à construção de novas unidades habitacionais em São Sebastião, foram adotados parâmetros técnicos baseados na tipologia de habitação predominante e nos empreendimentos realizados pela Companhia de Desenvolvimento



Habitacional e Urbano (CDHU) no município, como os projetos "Baleia Verde" e "Maresias", que serviram como referência para o cálculo.

A tipologia predominante é multifamiliar verticalizada, composta por edifícios de quatro pavimentos (térreo + 3 andares). Para cada unidade habitacional, foi estabelecido que a fração ideal de terra necessária é de 72 m² por domicílio, considerando tanto o espaço para a construção das unidades quanto a infraestrutura e as áreas comuns típicas desse tipo de empreendimento.

Para o cálculo da terra, deste total foram deduzidas 1.666 unidades habitacionais já viabilizadas em termos de terra, restando 1.394 domicílios para a estimativa. Fora desses territórios, foram considerados 50% do déficit quantitativo para a Faixa 1, correspondendo a 986 domicílios, conforme demonstrado na tabela 10.

Tabela 10. Estimativa da necessidade de terra

Demanda de terra	Número de Unidades	Quantidade de terra (m ²)
Atendimento do déficit quantitativo dentro dos territórios de intervenção dos NUI-HIS	1.394	100.368,00
Atendimento do déficit quantitativo fora dos territórios de intervenção dos NUI-HIS, para a faixa de renda de até 3 salários-mínimos	986	70.992,00
Total	2.380	171.360,00

Fonte: Elaboração própria.

2.4.1.2. O desafio da viabilização de terra para a Política Habitacional em São Sebastião e as diretrizes do PLHIS.

Considerando as características físicas e ambientais de São Sebastião, bem como seu padrão de ocupação disperso, um dos principais desafios para a abordagem do déficit habitacional quantitativo é a disponibilização de áreas adequadas para produção de Habitação de Interesse Social (HIS).

Os parâmetros técnicos usuais para definição de áreas adequadas apontam dois elementos essenciais: elas devem estar localizadas próximas à demanda e contar com oferta de infraestrutura urbana e social adequada.

O município tem alternativas, mas também limitações, como se verifica no trabalho elaborado pela Prefeitura em parceria com a CDHU, após a ocorrência do desastre ambiental em fevereiro de 2023. Neste processo, foi realizado levantamento de áreas vazias passíveis de serem utilizadas para a produção habitacional de HIS, e graças a este trabalho viabilizou-se em um curto espaço de tempo projetos de produção habitacional que resultaram em um número significativo de novas unidades produzidas/ a produzir.

Para a implementação do PLHIS este desafio é maior, quando se olha a dimensão do déficit quantitativo priorizado, mas o estudo já realizado é sem dúvida base para as próximas ações em torno do tema, incluindo a proposta prevista no PLHIS de delimitar como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) áreas vazias ou subutilizadas que sejam adequadas para produção habitacional de HIS.

Assim, no âmbito do PLHIS, usou-se como referência o conjunto de terrenos mapeados após a ocorrência do desastre ambiental no mês de fevereiro de 2023, e foi realizada uma análise urbanística preliminar para contribuir com abordagem do tema no processo de implementação



do PLHIS. A análise feita, considerando-se os critérios elencados, mostra que se tem terrenos mapeados que são adequados à provisão habitacional, mas tem-se também áreas inadequadas para este fim.

O grupo de áreas consideradas adequadas são aquelas que reúnem os seguintes elementos centrais:

- Tem inserção urbana adequada, mas com valores compatíveis com o mercado de HIS;
- O macrozoneamento incidente é compatível com o uso habitacional (predominância de macroárea de qualificação da urbanização);
- Tem proximidade com os bairros e UEP que concentram maiores percentuais do déficit quantitativo estimado;
- Tem baixa incidência de restrições à ocupação ou situações de risco registradas no PMRR (2018) ou as que têm são passíveis de solução por meio de obras usuais.

Estas áreas somam oito terrenos, com área total aproximada de 142 mil metros quadrados.

Neste mapeamento preliminar é possível verificar um desafio complementar que se refere ao fato de que nas áreas em que se tem a maior concentração de déficit habitacional acumulado tem-se menor quantidade de terrenos adequados mapeados.

Já o grupo de terrenos enquadrados como inadequados para HIS (20 áreas) tem as seguintes características principais:

- áreas isoladas da ocupação urbana consolidada, em sua maioria terrenos de grande porte, que geram o segundo problema, que é a implantação de grandes empreendimentos isolados;
- Áreas com boa inserção urbana, mas localizadas em regiões de maior dinamismo imobiliário com inadequações para empreendimentos de HIS que abrangem: impacto no custo do empreendimento, insegurança quanto à permanência das famílias no local, além da resistência do entorno
- Áreas com restrições à ocupação e sobreposição com NUI-HIS

Esta análise urbanística preliminar permite propor diretrizes no âmbito do PLHIS para os estudos complementares que devem ser realizados para a abordagem do tema “Terra” no processo de implementação do PLHIS, inclusive para fins de demarcação das ZEIS de Vazios, como já referido.

Assim, visando à sustentabilidade das ações habitacionais futuras, tem-se as seguintes diretrizes para os estudos sobre as áreas necessárias para o cumprimento das metas voltadas à produção das novas unidades:

- Áreas com inserção urbana adequada na malha urbana e valores compatíveis com o mercado de HIS;
- Áreas cujo macrozoneamento incidente é compatível com o uso habitacional;
- Áreas com proximidade com os bairros e UEP que concentram maiores percentuais do déficit quantitativo estimado;
- Áreas que resultem em empreendimentos de porte compatível com a dinâmica da região em que está inserida; e
- Áreas passíveis de serem demarcadas como ZEIS de vazios.



O tema “Terra” é uma prioridade para o processo de implementação do PLHIS.

2.4.2. Os recursos financeiros necessários para o déficit quantitativo priorizado

Para o dimensionamento dos recursos financeiros necessários para a implementação do PLHIS, trabalhou-se com os números e tipos de soluções resultantes do déficit habitacional priorizado. E deste total foram descontadas as unidades viabilizadas do ponto de vista financeiro de 2022 a 2023.

Na sequência, foi calculado o volume total de recursos necessários para viabilização das soluções habitacionais necessárias estimadas, considerando valores de referência da política municipal e da política federal para os programas e modalidades de atendimento propostos.

Neste sentido, foram considerados no cômputo do número de soluções a financiar:

- o conjunto de soluções habitacionais estimadas para o déficit quantitativo dentro dos Territórios de Intervenção Prioritários de NUI-HIS que totaliza 3.060 unidades habitacionais. Deste total foram descontadas 960 unidades que foram ou estão sendo executadas pelo governo estadual e estão viabilizadas do ponto de vista financeiro, restando **2.100 domicílios a serem considerados nos cálculos de recursos necessários para produção de unidades.**
- o conjunto de soluções habitacionais estimadas para o déficit qualitativo dentro dos Territórios de Intervenção Prioritários de NUI-HIS, estimado pela abordagem territorial, que totaliza **12.548 domicílios a urbanizar e regularizar, nas diversas modalidades previstas;**
- a solução habitacional estimada para o déficit quantitativo acumulado fora dos Territórios de Intervenção Prioritários dos NUI-HIS, para atendimento às famílias mais vulneráveis, a chamada Faixa 1, estimada em 50% para a faixa de renda de 0 a 3 salários-mínimos, que abrange **986 unidades habitacionais a produzir.**

2.4.2.1. Valores de referência adotados

Com base nas estimativas de soluções habitacionais necessárias, foi possível calcular o volume total de recursos necessários à sua implementação. Pela diferença de soluções, diferentes referências de custo foram adotadas, conforme detalhado a seguir, considerando os programas e modalidades de atendimento propostos:

- Para a **Regularização Fundiária** utilizou-se o valor de referência inicial de R\$ 5.000,00 por domicílio, conforme valores praticados pelo município. Entretanto, tem-se estágios diferentes de intervenção no conjunto de 11.571 domicílios que demandam essa intervenção, e isto implica em valores distintos. Assim os valores adotados são:
 - Para os domicílios dos NUI em estágio avançado do processo de regularização (30% do total - 3.471 domicílios) adotou-se o valor de R\$ 2.500,00 por domicílio (50% do valor de referência).
 - Para os demais domicílios dos NUI em estágios distintos restantes (70% do total, 8.100 domicílios), manteve-se o valor de R\$ 5.000,00 por domicílio.



- b) Para a Urbanização dos NUI trabalhou-se como valor de referência de partida aquele definido pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), do governo federal, para as intervenções do tipo Urbanização Complexa, e a partir desta referência foram definidos valores distintos conforme a modalidade de intervenção previstas para as diferentes tipologias de NUI-HIS. Assim, tem-se:
- Para a modalidade Urbanização Complexa, o valor adotado é de R\$ 68.000,00 por domicílio;
 - Para a modalidade Urbanização Simples foi considerado o valor de R\$ 34.000,00 por domicílio (50% do valor da urbanização complexa)
 - Para as modalidades Melhorias Urbanas e/ou Obras Complementares de Urbanização em assentamentos com demandam pontuais, foi considerado o valor de R\$ 13.600,00 por domicílio (20% do valor da urbanização complexa)
 - Cabe registrar que em relação às intervenções de Melhorias Urbanas, Urbanização Simples e Urbanização Complexa, os valores foram dimensionados considerando os números totais de domicílios por tipologias de intervenção, já que não foi possível quantificar detalhes exatos de obras em andamento ou planejadas com este objetivo.
- c) Para a Produção de Unidades Habitacionais trabalhou-se com o valor de referência inicial do Programa Minha Casa Minha Vida / FAR, do governo federal, considerando o valor de R\$ 140.000,00 por unidade. Considerando a realidade de São Sebastião, a este valor foi acrescido: 10% referente ao custo de aquisição da terra e mais 10% associado a terreno com qualificação superior, de modo a assegurar soluções próximas da moradia atual das famílias a serem atendidas. Considerando tais referências, o valor adotado por unidade a construir totaliza R\$ 169.400,00.

2.4.2.2. Valor total estimado

Conforme detalhado na tabela a seguir, o total de recursos financeiros estimados para a implementação das soluções habitacionais necessárias ao enfrentamento do déficit habitacional prioritário, conforme os parâmetros financeiros adotados em cada programa e modalidade, somam um montante de **R\$ 1.116,27 milhões**.



Tabela 11. Recursos Financeiros Necessários para o Déficit Acumulado Priorizado

SOLUÇÕES HABITACIONAIS	Déficit DENTRO dos Territórios de NUI-HIS (UH)	Déficit FORA dos Territórios de NUI- HIS (UH)	TOTAL (UH)	VALOR DE REFERÊNCIA ADOTADO R\$	VALOR TOTAL (MILHÕES R\$)
Produção ou Aquisição de UH*	2.100	986	3.086 *	169.400,00	522,77
Melhorias Urbanas elou Obras Complementares de Urbanização	4.704		4.074	13.600,00	55,41
Urbanização Simples	1.418		1.418	34.000,00	48,21
Urbanização Complexa	6.481		6.481	68.000,00	440,71
Regularização Fundiária (estágio avançado de andamento)	3.471		3.471	2.500,00	8,68
Regularização Fundiária (demais estágios elou não iniciada)	8.100		8.100	5.000,00	40,50
TOTAL					1.116,27

* Excluindo-se as unidades viabilizadas em 2023/2024

Fonte: Elaboração própria.

A síntese apresentada neste capítulo quanto às necessidades habitacionais do município, suas prioridades e os meios necessários para o seu enfrentamento dão concretude aos desafios do município de São Sebastião para definição de estratégias de implementação da política habitacional que permitam responder a estas necessidades de forma inclusiva e sustentável. E são um balizador decisivo para ação do município, em especial nos territórios precários e vulneráveis.



3. FUNDAMENTOS DO PLHIS DE SÃO SEBASTIÃO: OBJETIVOS, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E ESTRATÉGIAS

Este capítulo apresenta os fundamentos do Plano de Habitação de Interesse Social de São Sebastião elaborado para os próximos 10 anos.

Estes fundamentos estão ancorados nas diretrizes da Política Habitacional estabelecida pelo PDDI; nos objetivos, princípios e diretrizes do SNHIS e do Plano Nacional de Habitação vigente; e nos estudos sobre as necessidades habitacionais do município, consolidadas no Diagnóstico do PLHIS e abordadas no Capítulo anterior.

Nos termos do Manual de Orientação do Governo Federal, o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) é entendido como um “conjunto articulado de diretrizes, objetivos, metas, ações e indicadores que caracterizam os instrumentos de planejamento e gestão habitacionais” (BRASIL, 2011, p. 2). Para cumprir tal escopo sua formulação ou atualização deve ser articulada com outros instrumentos de planejamento municipal, como o Plano Diretor e o Plano Plurianual, garantindo uma abordagem integrada para as políticas públicas locais.

A estratégia proposta para o PLHIS de São Sebastião atende a estas diretrizes e reflete também transformações tanto no cenário nacional e estadual, com novas diretrizes para programas e ações habitacionais, quanto no contexto local, em que iniciativas recentes vêm materializando o compromisso em enfrentar os desafios habitacionais de forma estruturada e em parceria com os demais entes.

No caso de São Sebastião, entre esses desafios, destaca-se o grande percentual de população em situação de déficit habitacional, especialmente a população mais vulnerável, conforme já apresentado anteriormente, o que demanda soluções urgentes, consistentes e coordenadas no âmbito da Política de Habitação.

3.1. Objetivos

São objetivos do PLHIS:

3.1.1. Objetivo geral

Planejar as ações da política habitacional do município de São Sebastião para promover o acesso à moradia adequada à população de baixa renda, considerando a diversidade das demandas habitacionais identificadas e das soluções necessárias, com base no princípio da ação integrada entre os três níveis de governo e na mobilização de recursos disponíveis ao longo dos 10 anos de vigência do PLHIS.

3.1.2. Objetivos específicos

- a) Dimensionar as necessidades habitacionais da população residente no município, considerando suas diversas características e estabelecendo prioridades;



- b) Identificar e planejar soluções habitacionais diversificadas, alinhadas às necessidades mapeadas, priorizando populações de baixa renda e os territórios vulneráveis e respeitando as potencialidades do município, com foco em:
- Urbanizar e regularizar os Núcleos Urbanos Informais (NUI) passíveis de regularização socio-urbanística, ambiental e fundiária, considerando suas diferentes tipologias e modalidades de intervenção necessárias;
 - Estimular e promover a produção de novas unidades habitacionais por distintos agentes e seus programas.
- c) Mapear os meios necessários para implementar ações e estratégias, incluindo promover a articulação de recursos entre os três níveis de governo na execução de programas e projetos habitacionais;
- d) Mapear e fortalecer a capacidade institucional instalada no setor público municipal, avaliando a adequação organizacional para a implementação efetiva do Plano;
- e) Analisar e propor a atualização do quadro legal e normativo, caso necessário, para viabilizar a execução das diretrizes e metas do PLHIS;
- f) Apoiar e assegurar o funcionamento do sistema de gestão democrática da política habitacional, garantindo a participação ativa de diferentes atores e a transparência na tomada de decisões;
- g) Avaliar os cenários de ação e investimento, formulando metas concretas e factíveis para os próximos 10 anos, alinhadas às demandas e aos recursos disponíveis.

3.2. Princípios, Diretrizes e Estratégias

Os princípios diretrizes e estratégias aqui colocados buscaram sintetizar elementos centrais para a realidade de São Sebastião preservando os elementos da Política Habitacional estabelecida pelo PDDI e aqueles colocados no Plano Nacional de Habitação que são convergentes com esta realidade.

3.2.1. Princípios

- a) O direito à moradia como um direito social, individual e coletivo, garantido pela Constituição Brasileira de 1988, que orienta a elaboração de planos, programas e ações no âmbito habitacional;
- b) Moradia digna como vetor de inclusão social e garantia de padrões adequados de habitabilidade, abrangendo infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, além de equipamentos e serviços urbanos e sociais;
- c) Política Habitacional como responsabilidade compartilhada entre União, Estado e Município, que exige o investimento conjunto das três esferas de governo na busca de soluções para as necessidades habitacionais;
- d) Política Habitacional como um instrumento para melhorar a qualidade de vida urbana e dos cidadãos, fomentando também a sustentabilidade, preservação e recuperação ambiental;



- e) Gestão democrática, assegurando a participação de diferentes segmentos da sociedade nos processos decisórios e na execução da política habitacional e do Plano;
- f) Articulação da política habitacional à política urbana, reforçando o cumprimento da função social da propriedade e o adequado planejamento do uso e ocupação do território.

3.2.2. Diretrizes e Estratégias operacionais propostas para o PLHIS

- a) Concepção de programas e projetos de forma articulada com fontes de recursos externos existentes e acessíveis ao município, ampliando a capacidade de investimento;
- b) Abordagem integrada na formulação e implementação de projetos, considerando a moradia como habitat, o que envolve garantir acesso à infraestrutura, aos serviços públicos e à inserção da habitação na cidade legal de forma sustentável;
- c) Aproveitamento dos investimentos populares por meio da urbanização e regularização dos assentamentos existentes, sempre que a manutenção das famílias for compatível com condições de segurança, salubridade e sustentabilidade ambiental;
- d) Garantia de sustentabilidade ambiental e territorial nas soluções habitacionais planejadas, promovendo intervenções que respeitem o equilíbrio ambiental;
- e) Fomento à sustentabilidade social nas soluções habitacionais que envolvam reassentamentos, priorizando a preservação da região de origem das famílias, sempre que possível;
- f) Promoção da sustentabilidade financeira dos projetos, com a adoção de soluções de menor custo e maior eficiência;
- g) Articulação das intervenções habitacionais com demais programas de desenvolvimento urbano e social do município, reforçando sua integração e impacto positivo nos territórios de intervenção;
- h) Estímulo e fortalecimento da participação social na implementação de ações habitacionais, bem como nos instrumentos de gestão e execução da política habitacional.

Este conjunto de objetivos, diretrizes e estratégias sintetizam elementos que estão detalhados nas definições do PDDI para Política Habitacional, já transcritos no Capítulo anterior, os quais são também norteadores do detalhamento e implementação das ações, mas também diretrizes e estratégias que compõem as políticas nacional e estadual de habitação, estratégias para a efetivação das ações e metas aqui apresentadas.



4. LINHAS PROGRAMÁTICAS, PROGRAMAS E AÇÕES

As Linhas Programáticas do PLHIS de São Sebastião foram propostas em alinhamento com as linhas programáticas do Plano Nacional de Habitação – PLANHAB e com as ações em curso no município, estando concebidas como mecanismo para enfrentar os principais problemas do município na questão habitacional.

Elas foram definidas considerando, além dos conceitos do PLANHAB, as necessidades habitacionais priorizadas e as possibilidades de ação do município e entes parceiros, mapeadas Diagnóstico do PLHIS. Neste sentido tem-se as seguintes linhas programáticas e programas propostos, considerando as diferentes ações para responder às necessidades habitacionais, mas também as ações necessárias à implementação da política habitacional no município.

- **LPA 1 – Integração Urbana de Assentamentos Precários e/ou Informais:** O foco desta LPA é a melhoria das condições de moradia, a regularização e a inclusão dos territórios precários e/ou informais à cidade e abrange dois programas: o Programa de Regularização Fundiária de Núcleos Urbanos Informais/ assentamentos precários e o Programa de Urbanização, este com modalidades de ação distintas, coerentes com as diferentes tipologias de assentamentos;
- **LPA 2 – Provisão Habitacional:** Destinada à oferta de novas unidades habitacionais para fazer frente ao déficit habitacional quantitativo e às demandas da população de baixa renda, tem um só programa (Produção Habitacional), mas considera-se a implementação por meio dos distintos modelos de ação praticados pelos demais entes públicos;
- **LPA 3 – Desenvolvimento Institucional:** Esta é LPA abrange ações direcionadas à estruturação e organização institucional, essenciais para a implementação eficiente do PLHIS.

As duas primeiras linhas programáticas (LPA 1 e LPA 2) abordam diretamente o déficit habitacional do município, com ações que respondem às necessidades habitacionais da população de baixa renda, enquanto a terceira (LPA 3) responde à necessidade de fortalecer a capacidade institucional e administrativa do município para implementar as ações previstas.

Cabe registrar que no contexto do PLHIS de São Sebastião entendeu-se que duas das Linhas Programáticas adotadas pelo PlanHab, constituem ações que podem vir a ser desenvolvidas, associadas às Linhas Programáticas de Produção e Integração Urbana, conforme a realidade dos territórios sob intervenção. São elas: a Linha Programática para Melhoria Habitacional e a Linha Programática para Assistência Técnica.

No caso da Linha Programática Melhoria Habitacional, definiu-se que ela constitui resposta estratégica para situações identificadas no município e por isso, embora ela seja uma ação financiável do Programa de Urbanização, foi concebida também a **Ação Especial de Melhoria Habitacional** que será desenvolvida como ação específica em territórios definidos, independente de nestes territórios estar sendo desenvolvido (ou não) Programa de Urbanização.

Os elementos centrais, programas e ações que compõem as três linhas programáticas propostas estão detalhadas a seguir.



4.1. LPA 1 – Integração urbana de assentamentos precários e/ou informais

Esta Linha Programática abrange programas voltadas aos Núcleos Urbanos Informais e ao atendimento das necessidades habitacionais dos assentamentos precários e/ou irregulares. Ela abrange dois programas essenciais para a abordagem das necessidades com foco específico nos Núcleos Urbanos Informais de Habitação de Interesse Social (NUIS-HIS), promovendo soluções que articulem a regularização fundiária, o acesso à terra urbanizada, à melhoria da infraestrutura e condições seguras de moradia e a inclusão social.

4.1.1. Programa de Regularização Fundiária (REURB-S)

O Programa de Regularização Fundiária é a ação mais ampla do município na área de habitação e já tem regramento definido, coerente com o novo marco legal brasileiro de regularização fundiária.

Na implementação do PLHIS, propõe-se ajustes pontuais decorrentes da análise mais aprofundada acerca das diferentes características dos territórios de intervenção do Programa.

Objetivo:

Tem como objetivo assegurar o direito à moradia digna, por meio a segurança jurídica da posse para a população residente nos assentamentos precários consolidáveis, localizados em áreas públicas ou particulares, a partir de um conjunto de ações jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

Nos casos em que a solução habitacional depender de urbanização ou de melhoria da infraestrutura urbana e de serviços públicos para esses territórios, a regularização fundiária é uma ação a ser executada de forma articulada com o Programa de Urbanização.

Modalidades: O Programa Municipal de Regularização Fundiária (PMRF) vem sendo implementado no município de São Sebastião em duas modalidades:

- a REURB-S, que é destinada aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda. Trata-se de ação coordenada pelo município em conformidade com o art. 33, §1º da Lei nº 13.465/2017 que define que a elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial nos NUI enquadrados como REURB-S cabem ao Município; e
- a REURB-E, em que se enquadram as situações que não são prioritárias em termos de habitação de interesse social, na qual, nos termos do art. 5º, §1º da Lei nº 2.512/2017, os proponentes são os beneficiários e /ou os responsáveis pela implantação do núcleo. Nestes casos, nos termos do art. 16, §6º da Lei nº 2.512/2017, o custeio para o desenvolvimento dos estudos e projetos necessários à regularização, bem como a implantação da infraestrutura essencial e compensações urbanísticas e ambientais, quando for o caso, serão de responsabilidade dos responsáveis pela implantação do núcleo, ou beneficiários, ou titulares de domínio da área ocupada pelo núcleo informal, que deverão assinar o termo de compromisso para execução do cronograma de obras e serviços.



O foco do PLHIS é a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), conforme previsto na Lei Federal nº 13.465/2017 e em consonância com a legislação municipal de regularização fundiária urbana.

Escopo: Nos termos da Legislação Municipal e Federal sobre o tema, as ações que compõem o Programa abrangem:

- Elaboração de diagnóstico físico-fundiário para identificar as características do NUI a ser regularizado, bem como as irregularidades urbanísticas, ambientais e/ou jurídicas existentes;
- Identificação física dos imóveis e realização de cadastro socioeconômico das famílias ocupantes do NUI a ser regularizado;
- Elaboração de projeto de regularização fundiária, nos termos exigidos pelo art. 11 da Lei nº 2.512/2017;
- Aprovação municipal do projeto de regularização fundiária e nos demais órgãos estaduais e/ou federais competente, caso a intervenção assim exija, com a emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e do Termo de Compromisso, se houver necessidade de implantação de obras de infraestrutura essencial e/ou compensações urbanísticas e ambientais;
- Registro do projeto de regularização fundiária aprovado pelo competente Cartório de Registro de Imóveis e a respectiva titulação das famílias beneficiadas.

Parâmetros para priorização de intervenção: Este programa é ação de maior escala da SEHAB. A prioridade de atendimento combina duas variáveis: i) as áreas com ações de regularização fundiária iniciadas ou compromissos assumidos; e ii) as tipologias de intervenção em que foram enquadrados os Territórios Prioritários dos Núcleos Urbanos Informais de Habitacional de Interesse Social (NUI-HIS) e o nível de dependência de ações complementares.

Em relação às tipologias de territórios tem-se os seguintes elementos:

- A Tipologia 6 – que reúne 7 territórios de NUI-HIS e 575 domicílios, que são consolidados e demandam apenas regularização de natureza registral ou de titulação, podem ter sua solução habitacional equacionada basicamente com a ação do Programa de Regularização;
- As Tipologias 1 e 5 – que reúnem 28 territórios de NUI-HIS e 4.074 domicílios, que apresentam um grau de consolidação maior, demandando intervenções mais simples de melhorias urbanas e/ou obras complementares à urbanização simples;
- As Tipologias 2, 3 e Especial – que reúnem 29 territórios de NUI-HIS e 7.899 domicílios, que apresentam precariedades e cuja solução integrada demanda distintos tipos de obras e, inclusive, reassentamento de famílias e cuja regularização pressupõe uma ação integrada com a execução de obras de urbanização.

A Tipologia 4 não é elegível para o Programa de Regularização Fundiária, por tratar de assentamentos não consolidáveis, cuja solução habitacional para a população residente se dá por meio do reassentamento em novas unidades habitacionais.

Fontes de recursos: O programa vem sendo desenvolvido majoritariamente com recursos do Orçamento Municipal e conta ainda com recursos do FMHRF.



O município já tem parceria firmada com o Governo do Estado de São Paulo, por meio do Programa de Regularização Fundiária Urbana / Cidade Legal, e deverá buscar ampliar esta parceria. Neste programa o Governo do Estado assume diretamente o desenvolvimento de uma série de etapas de trabalho no processo de regularização fundiária, desonerando o Município de tais atribuições, aportando diretamente os recursos.

Os programas federais voltados ao tema da Urbanização de Assentamentos Precários e Regularização Fundiária também serão buscados como fonte de financiamento, já que eles têm a regularização como parte de seu escopo.

4.1.2. Programa de Urbanização de Assentamentos Precários e Irregulares

O programa visa promover a urbanização dos Núcleos Urbanos Informais que são consolidáveis por meio da implantação de infraestrutura urbana básica (sistema viário, rede de água, rede de esgoto, coleta de lixo, rede de energia e iluminação pública), bem como de serviços e equipamentos públicos, quando necessário.

Ele está concebido de forma articulada com o Programa de Regularização Fundiária e face às tipologias de assentamentos mapeados o programa é dividido em três modalidades de intervenção, com foco no atendimento às diversas condições de cada assentamento: *Urbanização Complexa, Urbanização Simples e Melhoria Urbana*.

4.1.2.1. Modalidade: Urbanização Complexa / Urbanização Integrada

Escopo: Destinada a assentamentos precários e irregulares que no Diagnóstico do PLHIS foram enquadrados como Tipologia 3 e Tipologia Especial, os quais apresentam características complexas e demandam obras e intervenções mais amplas abrangendo:

- solução de situações de riscos (como riscos de desastres naturais ou condições insalubres), incluindo macrodrenagem e consolidação geotécnica/ contenção de encostas.
- obras necessárias à plena provisão de infraestrutura, como saneamento, drenagem e adequação viária e à qualificação da condição de moradia;
- intervenções com percentual de remoções mais elevado.

Essas áreas requerem investimentos mais significativos e em muitos casos envolvem processos de reestruturação do território em mais larga escala. No contexto da urbanização complexa, está concebido também o investimento em ação de melhoria habitacional voltada a moradias precárias e insalubres que sejam passíveis de consolidação na área de intervenção.

Parâmetros para priorização de intervenção: Neste caso, o principal parâmetro de priorização é a contingência da ação, voltada aos assentamentos com situações de riscos alto e mais representativas. Também é elemento de priorização os compromissos já assumidos associados aos processos de REURB. Outros elementos de priorização podem ser definidos considerando aspectos diversos como: integração com outras obras do município, porte do assentamento e número de pessoas afetadas.



Fontes de recursos: Trata-se de modalidade de ação que pode ser implementada por meio de parcerias entre os três níveis de governo, já que há programas concebidos para esta demanda tanto no Governo Federal (PAC e Pró-Moradia), quanto no Governo do Estado de São Paulo. Intervenções de maior magnitude podem inclusive buscar financiamentos em agências internacionais como o BID e BIRD, já que o município tem capacidade de pagamento/contratação. No âmbito do Governo do Estado de São Paulo há dois programas que financiam ações que em geral são necessárias nos programas de urbanização e que, eventualmente podem ser mobilizadas para ação integrada, ainda que não respondam a demanda integral. São o Programa Especial de Melhorias (PEM), que repassa recursos a fundo perdido, com contrapartida municipal, para intervenções em empreendimentos habitacionais ou bairros degradados, visando melhorias urbanas e infraestrutura; e o Programa Viver Melhor, custeada pelo FPHIS, destina recursos para a CDHU, promovendo melhorias e adequações em unidades habitacionais já construídas, além de serviços de assistência técnica e conservação viária.

4.1.2.2. Modalidade: Urbanização Simples

Escopo: Ações de urbanização não complexas, voltadas para a implantação de itens essenciais de infraestrutura urbana que promovam a qualificação dos assentamentos /NUI-HIS enquadrados nas Tipologia 2. Também podem incluir adequações simples no parcelamento do solo, quando estas se fizerem necessárias para viabilizar a implantação de infraestrutura adequada, intervenções para eliminar situações pontuais de risco, e ainda ação de melhoria habitacional nos casos de moradias precárias, mas consolidáveis.

Parâmetros para priorização de intervenção: Deve ser priorizada a urbanização dos assentamentos que estão em processo de regularização e tem apontamentos de obras necessárias com este escopo.

Fontes de recursos: Esta é uma das modalidades de ação com maior viabilidade de execução com recursos do município, já que tem um custo por família menor e refere-se a obras e ações que o município costuma executar. Mas para esta modalidade também há programas concebidos tanto no Governo Federal, quanto no Governo do Estado de São Paulo e pode também ser implementada por meio do uso de emendas parlamentares do Orçamento Federal. Também são aplicáveis aos processos de urbanização de áreas desta Tipologia os já citados Programa Especial de Melhorias (PEM) e o Programa Viver Melhor, do Governo do Estado de São Paulo.

4.1.2.3. Modalidade: Melhoria Urbana

Escopo: Esta modalidade é destinada aos assentamentos que têm o maior nível de consolidação em relação ao conjunto. São os NUI-HIS enquadrados como Tipologia 1 e Tipologia 5 e que apresentam condições mais simples de intervenção e demandas pontuais de infraestrutura como pavimentação e drenagem em assentamentos consolidados. A implementação das melhorias urbanas pode se dar por meio de parcerias com órgãos responsáveis pelos serviços necessários na cidade como um todo.

Parâmetros para priorização de intervenção: Deve ser priorizada a ação dos assentamentos em processo de regularização, cujos projetos apontam demandas específicas por infraestruturas.



Fontes de recursos: Esta também é uma das modalidades de ação com maior viabilidade de execução com recursos do município, face ao menor custo por família e à maior simplicidade das obras e ações. Mas também há programas concebidos tanto no Governo Federal, quanto no Governo do Estado de São Paulo e pode também ser implementada por meio do uso de emendas parlamentares do Orçamento Federal. Também são aplicáveis aos processos de urbanização de áreas desta Tipologia os já citados Programa Especial de Melhorias (PEM) e o Programa Viver Melhor, do Governo do Estado de São Paulo.

4.1.2.4. Ação Especial: Melhoria Habitacional

Como já registrado, a ação de Melhoria Habitacional é entendida como uma resposta estratégica para situações identificadas em todas as tipologias de assentamentos cuja solução é a urbanização, sendo uma ação financiável do Programa de Urbanização que compõe o valor de referência de suas três modalidades.

Entretanto, embora ela seja parte da ação de Urbanização, no PLHIS foi concebida também a **Ação Especial de Melhoria Habitacional** que será desenvolvida como ação específica em territórios definidos, independente de nestes territórios estar sendo desenvolvido (ou não) Programa de Urbanização. Assim, ela compõe um item de investimento específico.

Objetivo: promoção da melhoria da condição de moradia e redução dos riscos à saúde causados pelas condições inadequadas dos domicílios, por meio da realização de ações de melhorias habitacionais à população residente em domicílios considerados inadequados por aspectos relacionados à edificação.

Escopo: Executar ações de melhorias habitacionais em domicílios considerados inadequados sob, pelo menos, um dos seguintes aspectos: adensamento excessivo de moradores, cobertura inadequada, ausência de unidade sanitária domiciliar exclusiva, alto grau de deterioração, acessibilidade inadequada ou limitações domiciliares para acesso a infraestrutura pública. Nestes termos, e tomando por base as referências do Programa Federal RegMel, do Governo Federal e de outras experiências em torno do tema, tem-se mapeados os tipos de intervenções mais relevantes a executar:

- realização de ligação interna ao domicílio para fins de abastecimento e/ou saneamento do domicílio.
- manutenção e/ou expansão das redes hidráulica e de saneamento internas ao domicílio.
- construção de banheiro interno.
- adaptação de banheiro existente, para fins de apoio à acessibilidade e correção de outras limitações.
- item ou ação relacionada à manutenção e/ou expansão da rede de energia existente, além da instalação de saídas e interruptores em novos pontos.
- construção de cômodo complementar ou restauração da alvenaria existente para fins de vedação ou revestimento.
- intervenção sobre piso existente para implantação ou melhoramento do mesmo.



- instalação ou remoção de portas e/ou janelas, assim como a reestruturação da composição afetada.
- construção ou restauração da cobertura ou de forro para ambientes residenciais.
- melhoria e/ou otimização das condições de acessibilidade nos deslocamentos internos.

Parâmetros para priorização de intervenção: Esta ação especial é destinada a todas as tipologias de assentamentos consolidáveis, inclusive aqueles da Tipologia 6 (urbanizados e consolidados) e Tipologia 7 (regularizados) que têm o maior nível de consolidação em relação aos demais. A priorização dos territórios para esta ação especial terá como referência principal assentamentos em que o tema de precariedade domiciliar é relevante, incluindo aqueles em processo de regularização, cujos projetos apontam demandas específicas por ações deste tipo.

Fontes de recursos: Nessa modalidade, tem-se a possibilidade de usos dos recursos municipais e tem-se fontes externas: i) Um Programa do Governo Federal, o já citado, **Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional - REG MEL**; e ii) um Governo do Estado de São Paulo, o Programa Viver Melhor, também já referido, que é uma ação custeada pelo FPHIS, que destina recursos para a CDHU, promovendo melhorias e adequações em unidades habitacionais já construídas, além de serviços de assistência técnica e conservação viária.

4.2. LPA 2 – Provisão Habitacional

Essa linha programática se concentra na implementação do **Programa de Produção de Unidades Habitacionais** com o desenvolvimento de empreendimentos promovidos diretamente pelo poder público, em parceria com a iniciativa privada ou ainda em parceria com movimentos sociais

4.2.1. Programa Produção Habitacional

Programa voltado a atender ao déficit habitacional quantitativo em suas diversas dimensões, mas no caso de São Sebastião com foco nas necessidades mais urgentes e, em especial, as demandas já existentes associadas a remoções por risco etc.

Objetivo: Viabilizar solução habitacional adequada para as famílias enquadradas em situação de déficit quantitativo, por meio da produção ou aquisição de novas unidades habitacionais de HIS.

Escopo do Programa: O programa visa a execução de obras e serviços que resultem na construção de novas unidades habitacionais no município em terrenos legalmente definidos e em áreas dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança, conforme a legislação municipal.

Considerando a experiência em curso dos diversos agentes parceiros esta produção habitacional pode ser viabilizada por meio de processos convencionais de contratação de obras pelo poder público, por aquisição de unidades prontas e também por ações de parceria com a iniciativa privada, como vem fazendo, por exemplo, a CDHU por meio das PPPs.

Cabe registrar que a provisão de lotes urbanos é uma possibilidade de ação para enfrentamento do déficit qualitativo, mas no contexto de São Sebastião, face à dificuldade de terras com localização adequada não se considera uma medida viável em larga escala.



Parâmetros para priorização de intervenção: Considerando a definição das necessidades habitacionais prioritárias no PLHIS, o maior público deste programa está associado ao atendimento ao déficit habitacional quantitativo identificado nos Territórios Prioritários para Intervenção em NUI-HIS, em especial as famílias a serem removidas de áreas de risco e aquelas que já foram removidas em situação emergencial.

Seu desenvolvimento pressupõe ação integrada com as intervenções do Programa de Urbanização, em especial nos assentamentos precários nos quais tem-se um volume importante de reassentamentos a realizar e muitas vezes áreas passíveis de serem utilizadas para produção habitacional, em menor escala.

Além destes tem-se também como prioritárias as famílias mais vulneráveis, da chamada Faixa 1, que estão em condição de déficit habitacional fora dos NUI.

Fontes de recursos: Esta modalidade tem programas e recursos do governo federal, por meio do PMCMV na linha Provisão Subsidiada de Unidades Habitacionais Novas (FAR/FDS) /Faixa 1, recursos destinados por meio de emenda parlamentar e ainda do Pró-Moradia. No âmbito do Governo do Estado tem-se diversos programas e fontes voltados à produção habitacional, com destaque para: Programa de Fomento Habitacional (FPHIS/FGH); Programa de Provisão Habitacional; Fundo Garantidor Habitacional (FGH), Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), Parcerias Público-Privadas (PPP). Cabe destacar que nos seus programas próprios, o Governo do Estado também atende faixas de rendas distintas daquelas definidas como prioritárias no presente PLHIS de São Sebastião, mas que estão classificadas como HIS ou HMP.

4.3. LPA 3 – Desenvolvimento Institucional

Esta Linha Programática tem como objetivo fortalecer a capacidade dos órgãos de gestão municipal envolvidos, direta e indiretamente, na implementação da política habitacional e dos programas relacionados ao PLHIS.

Considerando o diagnóstico, essa LPA 3 foi organizada em duas ações estratégicas: Ações de fortalecimento institucional e aprimoramento da estrutura de gestão e execução das ações da Política Habitacional; e Ações voltadas ao aprimoramento de Instrumentos Normativos e Legais voltados à Habitação de Interesse Social.

Do ponto de vista orçamentário, a LPA 3 está concebida como parte das despesas de custeio das áreas diretamente envolvidas, não tendo sido objeto de estimativa orçamentária específica.

As ações estratégicas estão detalhadas a seguir.

4.3.1. Ações de fortalecimento Institucional da Política Habitacional e aprimoramento da estrutura de gestão e execução das suas ações

Este grupo de ações tem como objetivo aprimorar fortalecer a capacidade de gestão urbana e habitacional do município, a fim de garantir a efetiva implementação do PLHIS. Para isso, ele abrange a adequação da estrutura da SEHAB e dos instrumentos necessários à eficiência da



gestão e das ações que ocorrem de forma integrada e intersetorial com outras unidades da administração municipal envolvidas direta ou indiretamente na execução da política habitacional.

As ações previstas estão divididas em dois grupos: i) as que se referem à adequação e fortalecimento da estrutura da SEHAB; ii) e as que se referem às ações integradas com outros órgãos.

4.3.1.1. Ações de adequação e fortalecimento da Estrutura da SEHAB para a coordenação da Política Habitacional e implementação do PLHIS

Objetivo: Fortalecimento e adequação da estrutura da SEHAB, tanto para a execução das ações de sua responsabilidade direta, quanto para a melhorar a eficiência da gestão e a articulação intersectorial com demais unidades da administração municipal envolvidas com a política habitacional.

Escopo: A prioridade é a atualização da estrutura institucional da SEHAB e junto com esta ação estão identificadas também medidas de aprimoramento dos instrumentos para implementação das ações da Política Habitacional, conforme apresentado a seguir:

a) Proposta de Adequação da Estrutura da SEHAB

A proposta de adequação da estrutura parte da lógica que a SEHAB é o organismo coordenador da Política Habitacional do município e que sua estrutura precisa refletir o conjunto de atribuições previstas no PLHIS ora apresentado.

A proposta de alteração da estrutura é focada na organização dos departamentos em torno dos temas estruturantes da ação da SEHAB, mas prevê a manutenção do mesmo número de departamentos (três) da estrutura atual, porém com alterações nas atribuições em relação às definições atuais:

- Departamento de Regularização Fundiária, que passa a abranger REURB-S e REURB-E;
- Departamento de Planejamento e Projetos Habitacionais; e
- Departamento de Acompanhamento de Obras Habitacionais.

A proposta mantém em grande parte a estrutura atual, inclusive não propõe alterações no Gabinete da Secretaria. A atribuição de cada Departamento está apresentada a:

- i. **DEPARTAMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** - Departamento responsável por planejar, organizar, coordenar e controlar as atividades de regularização fundiária da Política de Habitação do município. No ajuste de estrutura proposto, unificou-se no mesmo departamento as ações de REURB-S e REURB-E e buscou-se assegurar a unidade na aplicação da Lei nº 2.512/17 (Lei Municipal de Regularização Fundiária) no que se refere às etapas da elaboração, análise e aprovação da REURB no município e otimizar a estrutura da SEHAB. Assim, converte-se os Departamentos de Regularização Fundiária de Interesse Social e o de Interesse Específico em um único Departamento de Regularização Fundiária.
- ii. **DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E PROJETOS HABITACIONAIS** – Departamento cujo foco é coordenar as ações necessárias ao planejamento e à elaboração de projetos



e intervenções habitacionais no município, considerando as exigências técnicas para a captação de recursos, aprovação, licenciamento, execução e prestação de contas aos órgãos parceiros, órgãos de controle, investidores e financiadores.

Trata-se de adequação do Departamento de Planejamento e Habitação da estrutura existente, tendo em vista a proposta de criação do novo Departamento de Acompanhamento de Obras Habitacionais e a ampliação de atribuições associadas ao processo de diálogo institucional e captação de projetos e recursos junto a outros entes.

Tem como atribuições principais previstas: dirigir o planejamento administrativo, financeiro e orçamentário da política habitacional do Município, especialmente a de interesse social; coordenar as ações necessárias à captação de recursos e projetos, incluindo parcerias com outros entes; planejar, coordenar e acompanhar a execução das atividades relacionadas a gestão financeira, licitações, gestão de contratos, convênios e parcerias; assessorar a Política Municipal de HIS, articular a Política de Habitação com a Política de Desenvolvimento Urbano e com as demais políticas públicas do Município; promover o aperfeiçoamento da Política de Habitação e, quando necessário, a atualização do PLHIS; dirigir a implantação de acordo com os critérios estabelecidos, a sistemática de cadastro da demanda potencial a ser beneficiada por Programas HIS a cargo da Prefeitura.

- iii) **DEPARTAMENTO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRAS HABITACIONAIS** - Departamento novo, criado com o foco na coordenação das intervenções habitacionais. As atribuições propostas para este departamento incluem algumas do atual Departamento de Planejamento e Habitação.

As atribuições principais previstas abrangem: coordenar e supervisionar a implantação de projetos habitacionais no município, executados pela Secretaria de Obras ou em parceria com secretarias e órgãos do Estado e/ou União, e com a iniciativa privada; promover e executar programas de remoção, reassentamento e construção de moradias populares; atuar de forma integrada e articulada com as secretarias municipais ou demais órgãos envolvidos na elaboração e implementação dos projetos habitacionais; acompanhar e elaborar relatórios de gerenciamento de execução dos projetos habitacionais para subsidiar o município na prestação de contas aos órgãos de controle, ao Ministério Público e à sociedade.

Cabe registrar que:

- no processo de detalhamento da proposta de alteração da Lei atual, outros elementos podem ser apontados, inclusive quanto à necessidade de Coordenadorias nos Departamentos novos ou alterados; e
- que será necessário, posteriormente ao ajuste da estrutura, também dimensionar e viabilizar quadro funcional compatível com as metas e ações consolidadas no PLHIS e com a gestão integrada resultante.

b) Adequações normativas associadas à nova estrutura da SEHAB

Para a efetivação das adequações de estrutura entendidas como necessárias, são adequações normativas já mapeadas:



- Alteração na lei que define a estrutura administrativa do município (LC nº 247/19) no que diz respeito à política de habitação. Esta alteração abrange: i) incorporar as alterações específicas aqui propostas em termos de Departamentos e atribuições, assim como a estrutura operacional definida; e ii) a alteração do artigo 24, que define objetivo e competência da Secretaria de Habitação para torna-lo compatível com a abrangência efetiva da ação da Secretaria como coordenadora da Política Habitacional do Município, inclusive quanto a atribuições já definidas na mesma lei para o (a) Secretário(a) e Departamentos, mas não para a Secretaria;
- Alteração do art. 14 da Lei 2512/17 para prever a vinculação formal da Comissão de Regularização Fundiária, que é responsável pela aprovação das REURB – S e REURB-E, a um órgão específico da estrutura da Secretaria de Habitação.

c) Ações continuadas de fortalecimento institucional

Além da adequação da estrutura institucional, entende-se como importantes para melhorar a eficiência da gestão da política habitacional as seguintes ações:

- Atualização anual do Planejamento operacional de execução das ações e metas previstas no PLHIS;
- Formulação e implantação de Sistema de Monitoramento e Avaliação do PLHIS, promovendo o acompanhamento contínuo das ações desenvolvidas e a criação de indicadores relacionados às metas estabelecidas pelo plano; e
- Ações de fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - CMHRF;
- Ações periódicas de atualização técnica da equipe.

4.3.1.2. Ações de atualização e adequação dos arranjos intersetoriais integrados de execução de ações da Política Habitacional

Embora coordenada pela SEHAB, a implementação do conjunto da Política Habitacional é de responsabilidade compartilhada, uma vez que parte das ações necessárias são de responsabilidade de outros órgãos da estrutura municipal. Um ponto de grande destaque se refere às obras necessárias à regularização, urbanização e mesmo produção habitacional, cuja responsabilidade de execução é da Secretaria de Obras, órgão responsável pela execução das obras do município.

Objetivo: Fortalecimento da estrutura de execução e gestão da política habitacional do município por meio do aprimoramento dos instrumentos necessários à eficiência das ações que ocorrem de forma integrada e intersetorial com as diversas unidades da administração municipal.

Escopo: Dois grupos de ações foram identificados como prioritários e tem-se a proposta a seguir:

a) Criação da Comissão Gestora das Intervenções e Obras de HIS

Composta pela Secretaria de Habitação e Secretaria de Obras, propõe-se a criação da Comissão Gestora de Projetos e Obras de HIS, considerando a necessidade de integração das ações desenvolvidas em conjunto com as unidades da administração municipal envolvidas diretamente



na execução das ações da política habitacional, abrangendo elaboração de programas, projetos e execução de obras habitacionais.

O objetivo é viabilizar o acompanhamento integrado do desenvolvimento e execução de projetos e obras associados às intervenções habitacionais executados pela Secretaria de Obras, bem como, a elaboração de relatórios de supervisão e gerenciamento.

Esta Comissão deve ser constituída por funcionários da Secretaria de Habitação e Secretaria de Obras, diretamente envolvidos e responsáveis, designados por meio de portaria do Prefeito, com titulares e suplentes.

b) Formulação e implantação de procedimentos visando a gestão integrada das obras e intervenções de HIS

O objetivo é racionalizar as ações associadas a execução de ações integradas com diversos órgãos relacionadas à implementação das intervenções habitacionais.

- Definir claramente as responsabilidades frente ao conjunto de ações necessárias para a implementação das ações;
- Formular e normatizar os procedimentos relacionados à execução dos projetos e obras aprimorando os fluxos de trabalho e a articulação intersetorial entre a SEHAB e outros órgãos envolvidos na elaboração e aprovação de projetos, execução de obras, acompanhamento e recebimento;
- Definir os procedimentos de monitoramento e conclusão das obras e ações, inclusive face aos Termos de Compromisso formados no âmbito do Programa de REURB.

Esse conjunto de ações visa proporcionar uma gestão integrada, eficiente e adaptada às necessidades do município, para execução integrada e bem-sucedida das políticas habitacionais e urbanas.

Além destes, tem-se uma ação estratégica para a sustentabilidade da Política Habitacional, cuja coordenação não é da SEHAB, mas tem impacto na gestão da ação dos NUI, que é a **Fiscalização e Controle dos Núcleos Urbanos Informais**. Esta ação estratégica deve ser objeto de normativa específica, inclusive para definir as atribuições de cada parte neste processo. Porém, ela não é da alçada da Secretaria de Habitação.

4.3.2. Ações de Aprimoramento e Adequação de Instrumentos Normativos e Legais relacionados à Habitação de Interesse Social

Este grupo de ações tem como objetivo revisar, atualizar e aprimorar instrumentos normativos e legais estratégicos relacionados à implementação da política habitacional e do PLHIS nos termos propostos.

Duas ações foram apontadas como prioritárias no Diagnóstico do PLHIS, conforme detalhado a seguir:



4.3.2.1. Elaboração de Legislação para Produção de Habitação de Interesse Social (HIS)

Trata-se de formular um marco legal para produção habitacional de HIS no município, nos termos das diretrizes do Plano Diretor, Lei Complementar nº 263/2021 e do Decreto nº 8.827/2023 acerca do tema.

Objetivo: Formular legislação voltada à produção habitacional destinada à população de baixa renda, enquadrada como HIS na Política Nacional de Habitação e nas fontes de financiamento disponíveis ao setor produtivo, a partir do estabelecimento de parâmetros específicos para parcelamento, uso e ocupação do solo e de normas edilícias, combinados com incentivos tributários.

Escopo: O escopo da Lei de Habitação de Interesse Social (HIS) para São Sebastião deve priorizar a produção habitacional voltada para famílias com renda de 0 a 3 salários-mínimos, com mecanismos de incentivo à implantação de novas unidades habitacionais em áreas dotadas de infraestrutura adequada e com acesso a serviços e equipamentos urbanos.

A lei deve propor parâmetros urbanísticos que otimizem o uso do solo, respeitem o contexto socioambiental do município e promovam equilíbrio entre densidade habitacional, infraestrutura e qualidade de vida. Esses parâmetros devem estar alinhados com as disposições do Plano Diretor e demais instrumentos de planejamento municipal.

Para viabilizar a produção dessas unidades, é essencial prever subsídios, isenções e condições de financiamento compatíveis com a realidade econômica da população a ser atendida.

A implementação dos projetos habitacionais deve considerar múltiplas fontes de financiamento, incluindo recursos públicos provenientes de fundos municipais, estaduais e federais, além de incentivos para parcerias público-privadas e cooperação com iniciativas locais. Estratégias complementares podem abranger a utilização de terrenos subutilizados ou públicos, integrando habitação à preservação ambiental e ao uso sustentável do território.

A lei também estabelece os critérios de elegibilidade das famílias e os mecanismos que garantam que as unidades habitacionais sejam efetivamente destinadas ao público-alvo, prevenindo processos de especulação ou desvio de finalidade.

4.3.2.2. Revisão e Consolidação das Normas de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)

Trata-se de atualizar alguns dos instrumentos legais estratégicos para intervenção em Zonas Especiais de Interesse Social, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor e a realidade local.

Objetivos: Revisar e consolidar as normas existentes para as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), visando apoiar a implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), com foco em garantir agilidade na ação nas ZEIS de áreas ocupadas e definir um estoque de terras destinadas à produção habitacional, com a delimitação de ZEIS em áreas vazias e/ou subutilizadas. Esta revisão abrange:

- A demarcação de ZEIS de vazios urbanos, voltadas à produção habitacional de interesse social; e



- A atualização da demarcação de ZEIS em áreas ocupadas por Núcleos Urbanos Informais (NUI), ainda não demarcadas.

Escopo: A proposta tem por finalidade a melhoria dos processos de urbanização, regularização fundiária e produção habitacional de interesse social. O aprimoramento das normas existentes sobre o tema das ZEIS será realizado por meio de Projeto de Lei, alinhado às disposições do Plano Diretor sobre o tema.

Os aspectos centrais a serem abordados envolvem:

- **ZEIS em áreas vazias e/ou subutilizadas:** Trata-se de identificar e demarcar como ZEIS áreas vazias e/ou subutilizadas que sejam adequadas para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, incluindo na legislação municipal Instrumento hoje não existente em São Sebastião.
- **ZEIS de áreas ocupadas:** A proposta envolve o reconhecimento dos núcleos urbanos informais de interesse social ainda não demarcados como ZEIS e a regulamentação de intervenções em áreas com restrições ambientais, assegurando ao município um marco legal atualizado e seguro, capaz de atender às especificidades dos núcleos do município. Isto abrange a consolidação das normas aplicáveis às ZEIS de áreas ocupadas e a revisão daquelas que não atendam mais às necessidades atuais. Embora a Lei Federal 13.465/2017 não exija a demarcação dos núcleos urbanos informais como ZEIS para sua regularização, essa estratégia oferece uma maior flexibilidade na aplicação de parâmetros urbanísticos, tornando as políticas habitacionais mais eficientes em diferentes contextos do município.

Concluindo este Capítulo cabe registrar que os elementos apresentados aqui resumem as bases das Linhas Programáticas, Programas e ações propostos. No processo de implementação do PLHIS os programas e ações poderão ser detalhados, inclusive com normatização específica, se considerada necessária, em especial no caso daqueles relacionados ao atendimento das necessidades habitacionais da população.



5. PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO E METAS DE ATENDIMENTO DO PLHIS DE SÃO SEBASTIÃO

Este Capítulo apresenta o conjunto de formulações relativas ao orçamento e planejamento financeiro do PLHIS. Conforme a metodologia definida para o tema, na elaboração do PLHIS, o planejamento orçamentário e financeiro é uma referência para organizar as ações, definir compromissos do município e, ao mesmo tempo, dimensionar e buscar a participação dos demais agentes a serem mobilizados para dar suporte ao PLHIS.

Na prática, este planejamento busca sinalizar o que precisa ser viabilizado do ponto de vista financeiro para que as metas físicas de atendimento sejam concretizadas; e, quando as condições de financiamento não permitem viabilizar o conjunto das necessidades, define-se prioridades e metas de atendimento associadas ao planejamento orçamentário e financeiro proposto.

Nestes termos, este Capítulo foi organizado para apresentar as bases para definição do orçamento do PLHIS, considerando o contexto relativo às condições de financiamento da política habitacional frente aos recursos necessários para o Déficit Priorizado e a proposição do orçamento de referências com as metas financeiras e físicas correspondentes.

5.1. Bases para a definição do orçamento de referência do PLHIS

O Planejamento Orçamentário está definido na Constituição Federal no seu artigo 165 e estabelece que cabe ao Poder Executivo a iniciativa de elaborar o planejamento orçamentário e:

- que o Plano Plurianual (PPA) deve ser regionalizado e incluir metas e objetivos da administração pública;
- que devem ser estabelecidas diretrizes orçamentárias - LDO, incluindo metas e prioridades; e
- que os orçamentos anuais - LOA devem conter o orçamento fiscal, da seguridade social e os investimentos das estatais, ou seja, todo o detalhamento das Receitas e Despesas.

Nestes termos a legislação que trata do tema procurou reforçar o conceito da necessidade de planejamento e da vinculação das peças orçamentárias, permitindo um perfeito ciclo das ações de planejamento da administração pública. Portanto:

- O PPA estabelece os Programas e Objetivos para os próximos 4 anos;
- A LDO estabelece as metas e prioridades para o exercício;
- A LOA detalha os projetos e atividades priorizadas na LDO.

A lógica do planejamento do PLHIS é exatamente utilizá-lo como base para definição de programas, ações e atividades e suas metas no PPA, LDO e LOA do período do Plano.

De outra parte, a mesma Constituição Federal define a Moradia como um Direito Social cuja responsabilidade de efetivação cabe de forma concorrente aos três níveis de Governo (União, Estado e Município), o que significa que o planejamento orçamentário da Política Habitacional de um município deve considerar o investimento compartilhado destes três níveis de Governo.



5.1.1. Orçamento da Habitação de São Sebastião nos últimos PPA

No processo de construção do Diagnóstico Habitacional do PLHIS foram analisados os dados de investimento municipal em habitação nos três últimos Planos Plurianuais (PPA). E fez-se ainda uma análise específica do contexto da Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2024, na qual tem-se ações da área habitacional vinculadas a outras secretarias além da SEHAB, face aos recursos destinados a intervenções emergenciais decorrentes das chuvas extremas de fevereiro de 2023.

A análise dos três últimos PPA de São Sebastião (PPA 2014-2017 - PPA 2018-2021 - PPA 2022-2025) mostra que o investimento médio previsto para a habitação é coerente com as médias dos municípios brasileiros para esta política. No conjunto dos municípios brasileiros nos últimos 4 anos este investimento em habitação corresponde a uma média de 0,32% dos orçamentos municipais.

A participação da habitação nos três últimos PPA de São Sebastião está apresentada abaixo, observando que para o PPA 2022 - 2025, os dados coletados correspondem à execução orçamentária até o mês de junho/2024:

- PPA 2014 – 2017 - 0,54%;
- PPA 2018 – 2021 - 0,39%;
- PPA 2022 - 2025 - 0,68%.

A análise da Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2024, por sua vez, mostra uma alteração muito significativa em relação aos percentuais previstos para ações da área de habitação (não necessariamente da SEHAB) em relação ao PPA, em função da previsão de recursos adicionais para as intervenções emergenciais decorrentes das chuvas extremas de fevereiro de 2023.

Com isso, o volume de recursos destinados a ações com impacto na Habitação na LOA 2024 teve uma mudança importante em relação aos PPA anteriores, com destinação de recursos significativos para intervenções como as obras do Conjunto Habitacional Barequeçaba (R\$32,91 milhões) e as obras de drenagem e construção de talude para garantir segurança das moradias na Vila Progresso (R\$5,51 milhões) e do Piavú (R\$9,54 milhões). Outras ações importantes foram viabilizadas no período, como a desapropriação de terrenos para produção habitacional em parceria com o Estado, prioritariamente para reassentamento de famílias atingidas pelo desastre. Para dimensionar a diferença desta LOA, os recursos alocados na SEHAB correspondem a 3,49% do orçamento, percentual muito superior às médias anteriores.

Em relação à mobilização de recursos das demais esferas de governo, tem-se que as soluções propostas são também executadas por estes entes. No caso de São Sebastião, tem-se o aspecto específico da relevância da presença do Governo do Estado desenvolvendo ações abrangentes na área de habitação, em especial em decorrência do desastre de 2023, mas também em outros temas. O Diagnóstico realizado aponta número expressivo de unidades habitacionais já entregues, em andamento e em planejamento pelo Governo do Estado, o que significa um volume de investimentos importante.

5.1.2. Orçamento estimativo necessário para o déficit priorizado

Para o dimensionamento dos recursos financeiros necessários para a implementação do PLHIS, trabalhou-se com os números e tipos de soluções resultantes do déficit habitacional priorizado. E



deste total foram descontadas as unidades viabilizadas do ponto de vista financeiro de 2022 a 2023.

Na sequência, foi calculado o volume total de recursos necessários para viabilização das soluções habitacionais necessárias estimadas, considerando valores de referência da política municipal e da política federal para os programas e modalidades de atendimento propostos, conforme já exposto no Capítulo 2.

Na tabela a seguir detalha este cálculo dos recursos financeiros estimados para a implementação das soluções habitacionais necessárias ao enfrentamento do déficit habitacional prioritário. Considerando o déficit associado a cada programa e modalidade e os parâmetros financeiros adotados, o valor total necessário corresponde ao montante de **R\$ 1.116,27 milhões**.

Tabela 12 - Recursos Financeiros Necessários para as Necessidades Habitacionais Priorizadas

SOLUÇÕES HABITACIONAIS	Déficit DENTRO dos Territórios de NUI-HIS (UH)	Déficit FORA dos Territórios de NUI-HIS (UH)	Total (UH)	Valor de Referência Adotado R\$	Valor Total (Milhões R\$)	% de Recursos por Programa/ Modalidade
Regularização Fundiária (estágio avançado de andamento)	3.471		3.471	2.500,00	8,68	1%
Regularização Fundiária (demais estágios ou não iniciada)	8.100		8.100	5.000,00	40,50	4%
Urbanização Complexa	6.481		6.481	68.000,00	440,71	39%
Urbanização Simples	1.418		1.418	34.000,00	48,21	4%
Melhorias Urbanas e/ou Obras Complementares de Urbanização	4.704		4.074	13.600,00	55,40	5%
Produção ou Aquisição de UH	2.100	986	3.086	169.400,00	522,77	47%
TOTAL			26.630		1.116,27	100%

* Excluindo-se as unidades viabilizadas em 2023/2024

Fonte: Elaboração própria.

Cabe registrar que os valores de referência adotados abrangem a execução das distintas soluções habitacionais com os seus componentes básicos de investimento (projetos, obras e ações de suporte), considerando especialmente os parâmetros da Política Nacional de Habitação. Para o orçamento global do PLHIS cabe discutir a inclusão de recursos para ações voltados ao aprimoramento e fortalecimento da gestão ou se elas serão tratadas como custeio usual. No orçamento ora apresentado, elas não foram inseridas.

5.2. Cenário de Investimento adotado para Planejamento das Ações do PLHIS

Para o planejamento orçamentário do PLHIS é necessário trabalhar-se com uma previsão dos recursos financeiros dos próximos PPA. Neste caso, a referência utilizada foram os dados da



“Estimativa das Receitas Orçamentárias do Plano Plurianual 2022-2025 (PPA)” conforme Anexo 1 da Lei nº 2.822/2021.

Cabe destacar que como cada PPA - Plano Plurianual corresponde a um ciclo de planejamento de 4 anos, tem-se 4 orçamentos anuais (4 LOA) em cada PPA. Já o PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social corresponde a um ciclo de planejamento de 10 anos. Assim, a análise para a efetiva previsão de alocação de recursos necessários/ mobilizáveis para a habitação considera aqui dois PPA e duas LOA e o seguinte ciclo de planejamento para o PLHIS, neste horizonte de 10 anos:

- 2025 – LOA último ano do PPA 2022 - 2025
- 2026/2029 - 4 anos do PPA 2026 - 2029
- 2030/2033 - 4 anos do PPA 2030 - 2033
- 2034 – LOA primeiro ano do PPA 2034 - 2037

Alguns cenários foram analisados, incluindo as médias dos últimos PPA e as referências dadas pela LOA 2024.

O Cenário de investimento adotado para elaboração do Planejamento Orçamentário do PLHIS foi aquele considerado ao mesmo tempo mais viável e capaz de responder às demandas principais identificadas pelo PLHIS de uma forma mais efetiva.

Ele tem como ponto de partida a destinação de 1% dos recursos próprios do orçamento municipal para habitação, conforme proposta da PEC da Moradia, iniciativa com o objetivo de ampliar os recursos destinados à habitação por meio da vinculação de recursos orçamentários. A PEC propõe a vinculação de 2% das receitas da União e 1% das receitas dos estados, do Distrito Federal e dos municípios aos Fundos de Habitação de Interesse Social. A PEC em questão não foi votada, mas é uma referência para a área.

Nestes termos o Cenário de Investimento adotado no PLHIS considera:

- Destinar 1% dos recursos próprios do orçamento municipal para habitação, nos próximos PPA;
- Compor o orçamento com a previsão de participação dos demais entes federados, considerando a garantia do direito à moradia como responsabilidade compartilhada da União, estados e municípios;
- Propor os percentuais de participação dos demais entes federados (estado e união), tendo como referência o investimento municipal, os níveis de investimentos atuais na área de habitação no município e as regras destes entes, nos seguintes termos:
 - O investimento do Município correspondendo a 25% do total do Orçamento do PLHIS
 - O investimento do Estado correspondendo a 40 % do total do Orçamento do PLHIS
 - O investimento da União correspondendo 35% do total do Orçamento do PLHIS, sendo 5% operações de financiamento.

Considerando estas referências chegou-se aos valores apresentados a seguir.



a) Destinação de recursos pelo município

Os recursos a serem destinados pelo município por PPA somam R\$ 44,67 milhões, considerando os dados da “Estimativa das Receitas Orçamentárias do Plano Plurianual 2022-2025 (PPA)” e o investimento de 1% do orçamento do município em habitação, conforme segue:

Tabela 13 – Proposta de investimento do município em habitação (PPA) para atender o PLHIS (milhões R\$)

	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	TOTAL
Receita Municipal Prevista	1.113,02	1.063,65	1.116,78	1.172,52	4.465,97
Orçamento Habitação/SEHAB	11,13	10,64	11,17	11,73	44,67
Participação % Habitação/SEHAB	1%	1%	1%	1%	1%

Fonte: Elaboração própria.

b) Investimento estimado para o PLHIS por PPA, considerando os três entes federados

Face aos valores de investimento municipal e considerando os percentuais de participação propostos para os demais entes, o valor total estimado para investimento em habitação por PPA é de R\$178,67 milhões, conforme detalhado a seguir.

Tabela 14 – Proposta de investimento estimado por PPA considerando os três entes federados

FONTE DE RECURSOS FINANCEIROS	VALORES POR PPA (Milhões R\$)				
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	TOTAL
Município/Tesouro - 25 %	R\$ 11,13	R\$ 10,64	R\$ 11,17	R\$ 11,73	R\$ 44,67
Governo Estado - 40 %	R\$ 17,81	R\$ 17,02	R\$ 17,87	R\$ 18,76	R\$ 71,46
União/OGU - 30%	R\$ 13,36	R\$ 12,77	R\$ 13,40	R\$ 14,07	R\$ 53,60
Operações de Crédito / União - 5%	R\$ 2,23	R\$ 2,13	R\$ 2,23	R\$ 2,35	R\$ 8,94
TOTAL	R\$ 44,53	R\$ 42,56	R\$ 44,67	R\$ 46,91	R\$ 178,67

Fonte: Elaboração própria.

c) Investimento global estimado para o PLHIS, considerando o prazo de 10 Anos

Considerando o valor estimado por PPA, tem-se dimensionado o valor total de R\$ 446,68 milhões a investir em habitação em 10 anos, conforme detalhado a seguir.

- PPA 2022 - 2025 = R\$ 44,67 milhões (ano 2025)
- PPA 2026 - 2029 = R\$ 178,67 milhões (quatro anos)
- PPA 2030 - 2033 = R\$ 178,67 milhões (quatro anos)
- PPA 2034 - 2037 = R\$ 44,67 milhões (ano 2034)



Tabela 15 – Proposta de Investimento Global Estimado para o PLHIS por Ente / Fonte de Recursos - Valores em milhões

[illegible]

Como já registrado, o total de recursos financeiros estimados para a implementação das soluções habitacionais necessárias ao enfrentamento do déficit habitacional prioritário é de R\$ 1.116,27 milhões. Isto significa que efetivando-se o cenário de investimentos previstos, ao longo dos 10 Anos do PLHIS poderão ser mobilizados R\$446,68 milhões, o que corresponde a 40% dos recursos necessários. Para sanar o déficit acumulado priorizado considerando os parâmetros propostos no cenário escolhido seria necessário o investimento financeiro de 6,25 PPA no montante aqui considerado.

5.3. Planejamento Orçamentário e Financeiro para Implementação do PLHIS no cenário de investimentos previstos

Considerando que o cenário de investimentos previstos corresponde a 40% das necessidades do déficit priorizado, propõe-se adotar como diretriz a alocação dos recursos que ao mesmo tempo considera o percentual mobilizado, mas que viabilize o maior número de atendimentos habitacionais e, portanto, uma maior população atendida.

Isso significa não fazer um corte/ destinação linear por programa no déficit priorizado, mas destinar mais recursos aos programas e ações que respondem a necessidades estratégicas, como a urbanização das áreas com situações de risco e também às que tem um menor investimento por solução gerada, como por exemplo as ações de regularização fundiária, melhorias urbanas e urbanizações simples, etc.

Em síntese, a referência inicial é verificar a destinação para cada programa do PLHIS em torno de 40% dos recursos previstos, mas fazendo ajustes considerando a diretriz de viabilizar o maior número de atendimentos habitacionais com os recursos previstos.

5.3.1. Parâmetros para definição das metas físicas e financeiras

Considerando as diretrizes definidas, foi elaborada uma proposta de alocação dos recursos previstos, por programa e ações, em relação às necessidades priorizadas.

A proposta resulta em:

- alocar no Programa de Regularização Fundiária um percentual dos investimentos estimados como necessários para o déficit prioritário maior do que os 40% viabilizados em relação ao todo, de modo a atender um percentual maior de famílias, já que este é um programa estruturado, em andamento e com o menor custo por família. Com este parâmetro, foram destinados 74% do montante necessário para o programa, viabilizando o atendimento de 78% do seu déficit prioritário;
- Destinar 44% dos investimentos estimados como necessários para o Programa de Urbanização;
- E, para compensar as alocações superiores, destinar para o Programa de Produção 33% do investimento total necessário para o déficit priorizado.

A tabela a seguir detalha a proposta de investimento com esta distribuição, a qual resulta em **15.906 atendimentos**, quando somados todos os programas e modalidades. Cabe registrar que



muito domicílios terão mais de um atendimento, quando se considera por exemplo: Urbanização, Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional.

Tabela 16–Investimentos e Atendimentos por Programa Previstos no PLHIS 2025-2034

PROGRAMAS	Valor do Investimento				Valor de Referência Adotado	Total de Atendimentos	
	Déficit Priorizado		Investimento Previsto no PLHIS			Déficit Priorizado	Atendimento Previsto no PLHIS
	(Milhões R\$)	%	(Milhões R\$)	%			
Meta de Atendimento (10 anos)	1.116,27	100	446,68	100		26.630	15.906
% em Relação ao Déficit Priorizado			40%				60%
Regularização Fundiária - Total	49,18	4	36,34	8		11.571	9.003
% em Relação ao Déficit Priorizado			74%				78%
Iniciadas Estágio Avançado	8,68		8,68		2.500	3.471	3.471
A Iniciar ou Estágio Inicial	40,50		27,66		5.000	8.100	5.532
Urbanização de Assentamentos Precários - Total	544,33	49	237,26	53		11.973	5.882
% em Relação ao Déficit Priorizado			44%				49%
Urbanização Complexa	440,71		176,27		68.000	6.481	2.592
Urbanização Simples	48,21		19,70		34.000	1.418	579
Melhorias Urbanas	55,41		19,13		13.600	4.074	1.407
Melhorias Habitacionais			22,16		17.000		1.303
Produção Habitacional - Total	522,77	47	173,08	39		3.086	1.022
% em Relação ao Déficit Priorizado			33%				33%
Produção Habitacional	522,77		173,08		169.400	3.086	1.022

Para facilitar a leitura da tabela e a proposta nela considerada, detalha-se a seguir aplicação da diretriz em cada um dos programas:

- a) **No Programa de Regularização Fundiária** – Conforme colunas Déficit Priorizado esse programa tinha como meta atender 11.571 UH com R\$ 49,18 milhões (que correspondia a 4% do total de R\$ 1.116,27 milhões necessários para o PLHIS). A proposta nas colunas “Previsto” é atender 9.003 UH (78% da meta priorizada) com investimento de R\$ 36,34 milhões (74% do investimento originalmente priorizado no programa, que corresponde a 8%



do total de R\$ 446,68 milhões previstos para o PLHIS). Isto é, mesmo com um orçamento que corresponde a 40% do valor total necessário para o PLHIS, foi dobrada a porcentagem de investimento neste programa em relação ao total de recursos do cenário proposto. Cabe ressaltar que isto assegura atender as 3.471 UH iniciadas em estágio avançado do déficit, prioridade do município, e um conjunto de outros NUIS e unidades elegíveis para o Programa.

- b) **No Programa Urbanização de Assentamentos Precários**, em suas diversas modalidades, a meta priorizada era atender 11.973 UH com R\$ 544,3 milhões. A proposta é investir neste programa 53% dos recursos mobilizados (R\$ 237,6 milhões), o que permite atender 5.882 UH, sendo 4.578 nas modalidades referentes a obras de urbanização, o que corresponde a quase 40% da meta do déficit priorizado nestas três modalidades. Como já referido, foram previstos também recursos específicos de R\$ 22,16 milhões para a Ação Especial Melhoria Habitacional, associada a este programa, mas que não havia sido considerada separadamente no dimensionamento de recursos necessários. Assim, considerando que o percentual destinado a Melhorias está previsto dentro do valor global da Urbanização, o valor destinado para as ações associadas à Urbanização, corresponde a 44% dos recursos previstos como necessários para o Programa. Cabe registrar, por fim, que o número de 1.303 Unidades beneficiadas com Melhoria Habitacional, corresponde a mais de 10 % dos 12.548 domicílios consolidáveis dos NUI-HIS, quando se considera todas as tipologias de territórios.
- c) Ao **Programa de Produção Habitacional**, que de longe é o que tem o maior valor unitário de referência de atendimento, em decorrência da prioridade dada às metas e investimentos nos outros dois programas, será destinado 33% do investimento necessário para o déficit priorizado, valor que corresponde a 39% do investimento total previsto para o PLHIS. Com isto a meta prevista é a produção de 1.022 UH (33% do déficit priorizado).

A resultante final da aplicação da diretriz de destinação dos recursos por programas e ações encontra-se na primeira linha da tabela. Como já registrado, são 15.906 atendimentos viabilizados por meio do investimento de R\$446,68 milhões (40% do valor necessário para o déficit priorizado). Isto resulta em um percentual de 55% de atendimento em relação aos atendimentos do Déficit Prioritário por programa, excluindo-se os atendimentos da ação de Melhoria Habitacional¹¹ que não foi considerada como ação específica entre as que compuseram o cálculo do Déficit Prioritário e sim como investimento inserido nas modalidades do Programa de Urbanização. Se comparar atendimentos previstos no déficit priorizado com o total de atendimentos viabilizáveis com o investimento proposto (incluindo Melhoria Habitacional), tem-se 60% do total, conforme exposto na Tabela.

5.3.2. Distribuição do Aporte dos Recursos Previstos por Ente

Para consolidar o planejamento orçamentário das metas e investimentos propostos, é necessário definir também a proposta de distribuição do aporte de recursos previsto para cada ente por Programa e Modalidade de Intervenção.

¹¹ Parte importante das unidades que recebem regularização fundiária recebem também obras de urbanização em suas diversas modalidades e vice-versa.



A distribuição dos recursos globais por ente no cenário adotado, já apresentada, consta da Tabela 17 a seguir:

Tabela 17 - Aporte dos Recursos Previstos por Ente

Fonte de Recursos Financeiros Previstos	Total (10 anos)	
	Milhões R\$	%
Município / Tesouro	111,68	25%
Governo Estado	178,65	40%
União / OGU	134,00	30%
Operações de Crédito / União	22,35	5%
TOTAL	446,68	100%

Os parâmetros gerais que nortearam a proposta de distribuição dos recursos de cada ente por Programa e Ação consideram o que vem ocorrendo em termos da execução de programas e ações desenvolvidas por estes entes no município, estado e país e abrangem:

- Ancorar o Programa de Produção Habitacional em investimentos do Governo Federal e do Governo Estadual, que têm programas estruturados, em andamento e com capacidade de viabilizar a escala aqui prevista e com isso destinar o maior volume de recursos destes entes para este Programa;
- Destinar recursos do Governo Federal e do Governo Estadual também para o Programa de Urbanização e Regularização, mas em menor proporção do que os recursos para a Produção;
- Destinar o maior volume de recursos municipais para os Programas de Regularização Fundiária e Urbanização, nos quais tem-se ações em andamento e intervenções prioritárias para a dinâmica da cidade, destinando menor volume de recursos para a Produção.

Considerando estes parâmetros gerais, os recursos previstos para cada ente e os valores e metas por Programa, está sintetizada a seguir a proposta de distribuição dos recursos por ente:

a) Destinação dos recursos do Município:

- Em relação ao **Programa de Regularização**, destinar R\$ 27,40 milhões para o Programa assegurando que os recursos destinados sejam suficientes para concluir todos os NUI com regularização em estágio avançado (3.471 UH), os NUI em estágio inicial e parte das áreas a iniciar.
- Para o **Programa de Urbanização**, destinar R\$78,69 milhões, ou 33,17%% dos recursos previstos para o Município e distribuir sua aplicação aportando cerca de 75% para a modalidade Urbanização Complexa (que abrange o maior número de domicílios/famílias e tem o maior custo por atendimento) e 25% para Urbanização Simples, Melhorias Urbanas e Ação Especial de Melhorias Habitacionais.
- Em relação ao **Programa de Produção Habitacional**: destinar recursos compatíveis com o investimento na aquisição de terrenos para viabilizar as parcerias com Estado e União, reservando R\$ 5,58 milhões para o programa.



b) Destinação dos recursos do Governo do Estado:

- Para o Programa de Produção Habitacional, destinar 50% dos recursos previstos para o Estado.
- Para o Programa de Urbanização Integrada, modalidade Urbanização Complexa, destinar 35% do previsto.
- Para o Programa de Urbanização Integrada, modalidade Urbanização Simples, destinar 5% do previsto.
- Para o Programa de Urbanização, modalidade Melhoria Urbana, destinar 3% do previsto.
- Para a Ação Especial de Melhoria Habitacional, destinar 2% do previsto para o Estado.
- Para o Programa Regularização Fundiária destinar 5% do previsto.

c) Destinação dos recursos do Governo Federal (recursos OGU, MCMV e financiamentos):

- Para o Programa de Produção Habitacional, destinar 50% do previsto para o Governo Federal.
- Para o Programa de Urbanização Integrada, modalidade Urbanização Complexa, destinar 35% do previsto.
- Para o Programa de Urbanização Integrada, modalidade Urbanização Simples, destinar 5% do previsto.
- Para a Ação especial Melhoria Habitacional, destinar 10% do previsto.

5.3.3. Detalhamento do planejamento orçamentário e financeiro proposto para o PLHIS 2025-2034

O resultado da aplicação destes critérios é a proposta de planejamento orçamentário e financeiro do PLHIS apresentado nas seguintes tabelas em sequência:

- Planejamento financeiro geral da aplicação dos recursos previstos de cada ente (Município, Estado, União) por programas e modalidades.
- Planejamento financeiro anual dos recursos previstos de cada ente por programa e modalidades.



Tabela 18 – Planejamento Financeiro para o Déficit Habitacional – PLHIS 2025-2034

PROGRAMAS	INVESTIMENTO PREVISTO POR ENTE E FONTE				Total de Investimento Previsto	
	Orçamento Municipal	Governo do Estado Casa Paulista	Governo Federal OGU / MCMV	Governo Federal Financiamento		
	(Milhões R\$)	(Milhões R\$)	(Milhões R\$)	(Milhões R\$)	(Milhões R\$)	%
Investimento Total Previsto por Ente e Fonte de Financiamento (10 anos)	111,68	178,65	134,00	22,35	446,68	100%
	25,00%	40,00%	30,00%	5,00%	100%	
Regularização Fundiária - Total	27,40	8,93			36,34	8,10%
<i>% Participação no Programa</i>	75,42%	24,58%			100%	
Iniciadas Estágio Avançado	8,68				8,68	
A Iniciar ou Estágio Inicial	18,73	8,93			27,66	
Urbanização de Assentamentos Precários - Total	78,69	80,39	67,00	11,18	237,26	53,10%
<i>% Participação no Programa</i>	33,17%	33,88%	28,24%	4,71%	100%	
Urbanização Complexa	59,02	62,53	46,90	7,82	176,27	
Urbanização Simples	2,95	8,93	6,70	1,12	19,70	
Melhorias Urbanas	13,77	5,36			19,13	
Melhorias Habitacionais	2,95	3,57	13,40	2,24	22,16	
Produção Habitacional - Total	5,58	89,33	67,00	11,18	173,08	38,70%
<i>% Participação No Programa</i>	3,23%	51,61%	38,71%	6,46%	100%	
Produção Habitacional	5,58	89,33	67,00	11,18	173,08	



Tabela 19 – Planejamento Financeiro por Programa do PLHIS 2025-2034 (valores em milhões – R\$)

Programas	Total		PPA 2022-2025	PPA 2026-2029					PPA 2030-2033				PPA 2034-2037
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	Milhões R\$	%	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	
Total (Milhões R\$)	446,68	100%	44,67	44,67	44,67	44,67	44,67	44,67	44,67	44,67	44,67	44,67	
Regularização Fundiária - Total	36,34	8,13%	3,63	3,63	3,63	3,63	3,63	3,63	3,63	3,63	3,63	3,63	
Iniciadas Estágio Avançado	8,68	1,94%	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	
A Iniciar Ou Estágio Inicial	27,66	6,19%	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77	2,77	
Urbanização de Assentamentos Precários - Total	237,26	53,12%	23,73	23,73	23,73	23,73	23,73	23,73	23,73	23,73	23,73	23,73	
Urbanização Complexa	176,27	39,46%	17,63	17,63	17,63	17,63	17,63	17,63	17,63	17,63	17,63	17,63	
Urbanização Simples	19,70	4,41%	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97	
Melhorias Urbanas	19,13	4,28%	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	1,91	
Melhorias Habitacionais	22,16	4,96%	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	2,22	
Produção Habitacional - Total	173,08	38,75%	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	
Produção Habitacional	173,08	38,75%	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	17,31	



5.4. Síntese das Metas Físicas do PLHIS por Linhas Programáticas e Ações, considerando o Planejamento Orçamentário proposto

Considerando os critérios de priorização de investimento e a distribuição de recursos por entes, as metas físicas propostas para o PLHIS estão sintetizadas a seguir por Linha Programática, Programa e Modalidade/ ação, quando aplicável.

5.4.1. LPA 1 – Integração urbana de assentamentos precários e/ou informais

5.4.1.1. Programa de Regularização Fundiária (REURB-S)

A meta física é atender 9.003 UH, o que corresponde a 78% do déficit prioritário do programa.

5.4.1.2. Programa de Urbanização de Assentamentos Precários e/ou Irregulares

As metas físicas associadas ao programa de urbanização estão divididas nas três modalidades de intervenção e na ação especial, abrangendo: Urbanização Complexa, Urbanização Simples e Melhoria Urbana e Melhoria habitacional:

a) Modalidade: Urbanização Complexa / Urbanização Integrada

A meta física da modalidade é 2.592 UH e corresponde a 40% do déficit prioritário.

b) Modalidade: Urbanização Simples

A meta física da modalidade é 579 UH e corresponde a 41% do déficit prioritário.

c) Modalidade: Melhoria Urbana

A meta física da modalidade é 1.407 UH e corresponde a 35% do déficit prioritário.

d) Ação Especial: Melhoria Habitacional

Considerando os recursos específicos mobilizados, a ação especial Melhoria Especial tem como meta beneficiar 1.303 moradias das diversas tipologias de assentamentos, o que significa mais de 10% do total de domicílios consolidáveis dos NUIS-HIS município (12.548 Unidades).

5.4.2. LPA 2 – Provisão Habitacional

Linha programática voltada ao enfrentamento do déficit quantitativo tem suas ações concentradas em um único programa, como segue.

5.4.2.1. Programa Produção Habitacional

A meta física do programa é a produção de 1.022 Unidades habitacionais, considerando os recursos destinados e o valor de referência por unidade, o que corresponde a 33% das 3.086 do déficit prioritário



ainda não viabilizadas. Vale destacar que apesar da meta física percentualmente menor, os recursos destinados a este programa correspondem a 39% do investimento global previsto do PLHIS.

5.4.3. LPA 3 – Desenvolvimento Institucional

Conforme já registrado, as ações da Linha Programática 3 não estão incluídas no orçamento de investimentos do PLHIS, tendo sido considerado que elas serão viabilizadas por meio das despesas de custeio das áreas afins.

Estas metas estão apresentadas a seguir, considerando as duas ações estratégicas em que suas ações foram organizadas.

5.4.3.1. Ações de Fortalecimento Institucional da Política Habitacional e aprimoramento da estrutura de gestão e execução das suas ações

Abrange ações divididas em dois grupos: i) fortalecimento e adequação e da estrutura da SEHAB; ii) e aprimoramento das ações integradas com outros órgãos.

- i. Fortalecimento adequação e da Estrutura da SEHAB para a coordenação da Política Habitacional e implementação do PLHIS.

São três ações propostas, todas a serem implementadas já a partir do primeiro ano do PLHIS:

- a) Adequação da Estrutura da SEHAB;
- b) Adequações normativas associadas à nova estrutura da SEHAB;
- c) Ações continuadas de fortalecimento institucional da política habitacional, abrangendo:
 - Atualização anual do Planejamento operacional de execução das ações e metas previstas no PLHIS;
 - Formulação e implantação de Sistema de Monitoramento e Avaliação do PLHIS;
 - Ações de fortalecimento do Conselho Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - CMHRF;
 - Ações periódicas de atualização técnica da equipe.

- ii. Ações de atualização e adequação dos arranjos intersetoriais integrados de execução de ações da Política Habitacional:

- d) Criação da Comissão Gestora das Intervenções e Obras de HIS;
- e) Formulação e implantação de procedimentos visando a gestão integrada das obras e intervenções de HIS.

5.4.3.2. Ações de Aprimoramento e Adequação de Instrumentos Normativos e Legais relacionados à Habitação de Interesse Social

As metas abrangem a execução de duas ações apontadas como prioritárias no Diagnóstico do PLHIS:

- i. Elaboração de Legislação para Produção de Habitação de Interesse Social (HIS);



ii. Revisão e Consolidação das Normas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Com os elementos aqui apresentados tem-se o Planejamento Orçamentário e Financeiro do PLHIS com definições das metas físicas associadas ao enfrentamento do déficit habitacional priorizado.

Para sua efetividade, é necessário que no processo de implementação ele esteja fortemente alinhado ao ciclo de planejamento definido na Constituição Federal estabelecendo a vinculação das peças orçamentárias, ou seja, o PPA, LDO e LOA, de modo que a administração pública possa elaborar os instrumentos de planejamento, acompanhamento e monitoramento das ações de forma continuada.



6. O MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLHIS E AS LIÇÕES APRENDIDAS NO PROCESSO

Como registrado ao longo deste documento, o PLHIS constitui um instrumento fundamental para cumprir o objetivo de dotar o município de um planejamento capaz de responder ao desafio de fazer política habitacional como um instrumento de inclusão social, que contribui para a construção de uma cidade sustentável e com qualidade de vida.

Ele se caracteriza simultaneamente como um plano estratégico de longo prazo e como um plano de ação de um período específico, ou seja, uma ferramenta de planejamento com propostas que são operacionais e que devem ser implementadas no curto, médio e longo prazo. Por isso as suas propostas e estratégias de ação se articulam à elaboração dos Planos Plurianuais (PPA) em termos da viabilização orçamentária. Neste sentido, ele deve ser revisto a cada quatro anos, a partir de uma avaliação do período anterior e da análise dos novos cenários e projeções, capazes de orientar o período seguinte, em especial em relação ao fator investimento, determinante para o alcance das metas pretendidas; mas também em relação aos termos de efetivação destas metas.

6.1. O processo de monitoramento e avaliação do PLHIS

Como medida estratégica para um processo de monitoramento e avaliação mais efetivos, está incluída como Meta da LPA 3 a construção de um Sistema de Monitoramento e Avaliação da Política Habitacional e do PLHIS, que deve ser articulado com outros sistemas de monitoramento da gestão municipal.

No âmbito do processo de implementação do PLHIS, entretanto, é necessário que aconteça o processo de monitoramento e avaliação das ações, independente do sistema, com o objetivo de:

- Monitorar e avaliar a execução de programas, projetos e ações do governo municipal e demais agentes e sua relação com as metas propostas;
- Monitorar e avaliar o processo de captação de recursos e parcerias com outros entes;
- Acompanhar os resultados da política habitacional e seu impacto na diminuição das necessidades habitacionais priorizadas em termos de déficit quantitativo e déficit qualitativo;
- Monitorar as variáveis que compõem o diagnóstico habitacional do município (déficit e inadequação, crescimento demográfico, custos, disponibilização de recursos e disponibilização de terras) com vistas a ajustes de estratégia se elementos novos se colocarem.

Neste sentido, enquanto não tiver um sistema de monitoramento e avaliação mais amplos deve ser assegurado o monitoramento e avaliação da execução do PLHIS associado à atualização de cada LOA e nos PPA, de modo a monitorar e avaliar as metas do Plano em cotejamento com os resultados obtidos e definir correções de rumos quando necessário.

Para fins de avaliação, os resultados obtidos devem ser confrontados com as metas do Plano, para conferir, a cada quatro anos, se foram iguais, inferiores ou superiores às propostas originais. No caso do PLHIS são aspectos/ indicadores-chaves:

- Metas de atendimento global: resultados esperados / resultados alcançados;



- Metas de atendimento por programas habitacionais e modalidades: resultados esperados / resultados alcançados;
- Metas financeiras: recursos municipais, estaduais e federais previstos / recursos efetivamente alcançados / recursos liquidados.

O resultado desta avaliação deve permitir verificar em que medida a implementação do Plano vem cumprindo as metas pactuadas e quais as adequações necessárias no curso de sua execução. Isto inclui o monitoramento da dificuldade prevista como mais significativa para a efetividade do PLHIS, como acontece na maioria das cidades, que se refere à mobilização de recursos financeiros para investimento o que exige, além da ação continuada do município de busca, a concretização do investimento compartilhado entre as três esferas do poder público – União, Estado e Município. A base de análise deste componente será extraída dos dados a serem apresentados anualmente pela gestão e no fim de cada gestão pelos administradores públicos, revelando o volume de recursos aplicados, o número de famílias atendidas e o impacto sobre o déficit habitacional priorizado no âmbito do PLHIS.

Naturalmente, é também importante avaliar de forma qualitativa os resultados da política habitacional e das metas consubstanciadas neste PLHIS em termos do impacto sobre a cidade, indo além dos efeitos das ações no campo habitacional, mas também sobre a qualidade de vida da população-alvo do plano e sobre o ambiente institucional. Esta avaliação qualitativa, entretanto, transcende a política habitacional e será mais adequadamente desenvolvida no âmbito do Sistema de Monitoramento e Avaliação referido.

Neste contexto, para que o Sistema de Monitoramento e Avaliação possa cumprir suas finalidades, é necessário o envolvimento de órgãos da administração municipal relacionados à implementação e/ou gestão da Política Habitacional para que o conjunto de experiências e visões acerca do tema possa ser considerado.

Como já registrado, o Sistema está apontado como uma ação de fortalecimento institucional a ser desenvolvida. Mas o monitoramento e avaliação do PLHIS, assim como sua publicização, poderá acontecer a partir dos indicadores gerados neste Plano, ainda que o Sistema não tenha sido concluído.

6.2. As lições aprendidas no processo de elaboração do PLHIS e sua contribuição para o seu monitoramento e avaliação

O processo de elaboração do PLHIS resulta em lições aprendidas, que podem contribuir muito para o seu processo de implementação, mas também para a construção de processo e do sistema amplo de monitoramento e avaliação. Dentre elas se destacam:

- A necessidade de pautar a ação governamental por um diagnóstico amplo, em que o conjunto de problemas seja conhecido e suas prioridades sejam definidas com base em dados consistentes que combinem os estudos nacionais com os dados produzidos a partir da ação do município;
- A importância da formulação de planejamento consistente, com ações compatíveis com os problemas e com os recursos que se entende possível mobilizar, a partir da articulação com os demais entes;
- A importância da articulação das ações de habitação com a legislação urbana, instrumento importante de ser monitorado quanto ao seu impacto, especialmente em relação à proposta de elaboração de legislação específica de HIS e de gravação de áreas vazias como ZEIS;



- A potencialização da capacidade de ação e da solução de problemas quando as diversas áreas da Gestão relacionadas à habitação participam do processo e se apropriam dos seus conteúdos materializando, no planejamento, a necessária gestão integrada;
- O impacto que a sistematização das informações proporciona na articulação institucional e na integração das ações com outros agentes cuja ação repercute sobre a solução das necessidades habitacionais.

O município tem um PLHIS ambicioso, que demanda um alto nível de comprometimento do conjunto do Governo, já que diversas áreas interagem diretamente para cumprir seus objetivos, mas ele representa um momento dentro do processo de planejamento habitacional do município. Ele não é estático e por isso mesmo algumas de suas bases de planejamento precisam ser monitoradas e atualizadas continuamente, inclusive para a correção de rumos que se mostre necessária ao longo destes 10 anos definidos como seu prazo de implementação.



ANEXOS

Anexo 1 - Listagem dos 103 Núcleos Urbanos Informais (NUI) do município com seu enquadramento

Anexo 2 - Listagem dos 74 NUI-HIS com a organização em 71 Territórios de Intervenção e classificação em termos de Tipologia de Intervenção necessária



Anexo 1 - Listagem dos 103 Núcleos Urbanos Informais (NUI) do município com seu enquadramento

UEP	BAIRRO	NOME NUI	NÚMERO DE DOMICÍLIOS	ENQUADRAMENTO	IDENTIFICAÇÃO PMRF
01	Canto do Mar	Chico Soldado	127	NUI-HIS	1
01	Enseada / Jaraguá	Loteamento Balneário São Marcos	413	NUI-HIS	2
01	Jaraguá	Loteamento Recanto dos Atobás	171	NUI-HIS	3
01	Canto do Mar	Avenida Nereidas	17	NUI-HIS	4
01	Enseada	R. Ademir Fortunato de Souza	50	NUI-HIS	5
01	Enseada	R. Rubens do Nascimento	21	NUI-HIS	6
01	Enseada	R. Manoel Eduardo de Moraes	19	NUI-HIS	7
02	Morro do Abrigo	Morro do Abrigo	831	NUI-HIS	8
02	Olaria	Olaria	812	NUI-HIS	9
02	Itatinga	Itatinga	2.179	NUI-HIS	10
02	Varadouro	R. Benedito Ramos de Azevedo	19	NUI-HIS	11
03	Toque-Toque Pequeno	R. Eleodoro M. de Matos e Joaquim de Jesus Cardoso	147	NUI-HIS	13
03	Toque-Toque Pequeno	R. Adinal C. Batista	100	NUI-HIS	14
03	Toque-Toque Pequeno	Oleoduto	(NUI 14)	NUI-HIS	15
03	Paúba	R. Belo Horizonte	53	NUI-HIS	16
03	Maresias	Sertão de Maresias – 18A Vila Bom Jesus - 18B	1.962	NUI-HIS	18
04	Boiçucanga	Estrada da Praia Brava	145	NUI-HIS	19
04	Boiçucanga	R. Isaías Florêncio da Silva	49	NUI-HIS	20
04	Boiçucanga	R. Romualdo de Matos	93	NUI-HIS	21
04	Boiçucanga	R. Nova Boiçucanga	152	NUI-HIS	22
04	Boiçucanga	Sítio Boa Esperança	134	NUI-HIS	23
04	Boiçucanga	Vila Tropicanga	357	NUI-HIS	24
04	Cambury	Vila Débora	204	NUI-HIS	25
04	Cambury	Lobo Guará	123	NUI-HIS	26
04	Cambury	Vila Barreira	252	NUI-HIS	27

04	Cambury	Areião	593	NUI-HIS	28
04	Cambury	Vila do Piavú	509	NUI-HIS	29
04	Baleia	Baleia Verde	271	NUI-HIS	30
04	Barra do Sahy	Vila Sahy (antigas Vila Baiana e Vila Mosquito)	911	NUI-HIS	31
04	Barra do Sahy	Vila Paraíso	14	NUI-HIS	32
05	Juquehy	Vila Pantanal	183	NUI-HIS	33
05	Juquehy	Vila Carioca	80	NUI-HIS	34
05	Juquehy	Vila Progresso	330	NUI-HIS	35
05	Juquehy	Vila Queiroz Galvão/Morro do Esquimó	217	NUI-HIS	36
05	Juquehy	R. da Sabesp	263	NUI-HIS	37
05	Juquehy	Vila Pernambuco (KM 178 BR 101)	210	NUI-HIS	38
05	Barra do Una	Sítio Velho	185	NUI-HIS	39
05	Barra do Una	Vila dos Mineiros	141	NUI-HIS	40
05	Barra do Una	R. Itaipava	49	NUI-HIS	41
05	Barra do Una	Vila do Zé Mineiro	20	NUI-HIS	42
05	Boraceia	Av. Osasco	128	NUI-HIS	43
05	Boraceia	Al. Bariri	22	NUI-HIS	44
04	Boiçucanga	R. Pindamonhangaba	6	NUI-HIS	45
04	Cambury	Rio das Pedras	120	NUI-HIS	46
01	Canto do Mar	Avenida Nereu (final)	83	NUI-HIS	48
01	Canto do Mar	R. João Bernardino de Faria	(NUI 49)	NUI-HIS	49
02	São Francisco	R. Sebastião P. da Silva	209	NUI-HIS	50
04	Boiçucanga	R. da Paz	(NUI 22)	NUI-HIS	51
01	Enseada	R. Carreador da Enseada	356	NUI-HIS	53
05	Boraceia	Al. Pirassununga	26	NUI-HIS	55
05	Boraceia	Al. Paranapiacaba	27	NUI-HIS	56
05	Boraceia	Al. Campo Grande / Vieiras Sanitárias	8	NUI-HIS	57
05	Boraceia	Al. São Caetano	45	NUI-HIS	58
05	Barra do Una	Q. G. e Abras do Una	90	NUI-HIS	63
04	Baleia	Sertão da Baleia Verde	(NUI 30)	NUI-HIS	67

04	Cambury	Estrada do Piavú	33	NUI-HIS	69
04	Cambury	Vila Gregório	70	NUI-HIS	71
04	Cambury	R. das Flores e Adjacências	40	NUI-HIS	72
04	Boiçucanga	R. Amauri Teixeira Leite (final)	89	NUI-HIS	76
04	Boiçucanga	R. Guido Vergani (Final)	6	NUI-HIS	77
04	Boiçucanga	Estrada Beira Rio e Travessias	35	NUI-HIS	79
04	Boiçucanga	Travessa Tropicanga	29	NUI-HIS	80
04	Boiçucanga	R. dos Tucanos	53	NUI-HIS	81
04	Boiçucanga	R. Hemitério Vicente (final)	(NUI 76)	NUI-HIS	84
03	Toque-Toque Pequeno	R. das Flores	(NUI 13)	NUI-HIS	85
02	Varadouro	R. Roraima	39	NUI-HIS	87
02	Pontal da Cruz	CH Família Paulista, R. Maria Francisca S.M. Tavoraro e R. Vereador João O. de Carvalho	42	NUI-HIS	89
02	São Francisco	R. Carvalho (final)	(NUI 50)	NUI-HIS	91
01	Enseada	R. José Catarina de Santana	121	NUI-HIS	93
01	Enseada	R. Maximiliano Quintino dos Santos	107	NUI-HIS	94
01	Enseada	R. Getulina	26	NUI-HIS	95
02	São Francisco	R. Paraná (final)	21	NUI-HIS	101
02	Topolândia	Topolândia	1.372	NUI-HIS	102
02	Varadouro	R. Emídio Orselli	17	NUI-HIS	103
	SUBTOTAL NUI-HIS		15.626 (93,1%)	74 NUI-HIS 71,8%	
02	Barequeçaba	R. Genciano Felipe Bueno / R. Casimiro de Abreu	71	NUI	12
02	Barequeçaba	R. Benedito Alexandre Mota / R. Amália Maria de Jesus	123	NUI	47
03	Maresias	R. das Maritacas	35	NUI	52
02	Barequeçaba	R. Comendador Emílio Romi	119	NUI	54
05	Barra do Una	Estrada Municipal do Una	7	NUI	60
05	Juquehy	R. Lontra	5	NUI	64
05	Juquehy	Estrada do Sertãozinho	18	NUI	65
04	Barra do Sahy	R. Maceió e Vielas	48	NUI	66
04	Baleia	Arco Baleno	20	NUI	68
04	Cambury	Sertãozinho de Cambury	24	NUI	70

04	Cambury	Village Cambury e Entorno	39	NUI	73
04	Cambury	R. Tijucas e Travessas	24	NUI	74
04	Boiçucanga	R. Guarucanga	30	NUI	78
04	Boiçucanga	R. Vila Nova e R. Manoel Nunes dos Passos	84	NUI	82
04	Boiçucanga	R. Josef Benes e R. Manoel Furtado de Oliveira	35	NUI	83
02	Pontal da Cruz	Al. Santana (final)	56	NUI	90
02	Cigarras	R. das Sereias e R. Guaiás	60	NUI	92
01	Canto do Mar	R. Antonio Inácio da Costa	247	NUI	99
02	São Francisco	R. Frei Ângelo	32	NUI	100
	SUBTOTAL NUI		1.077 (6,4%)	19 NUI (18,4%)	
03	Paúba	Morro da Vaquinha	14	AI	17
05	Barra do Una	Estrada do Peixe e Abras do Una	18	AI	61
05	Barra do Una	Sítio da Dona Isaura	15	AI	62
04	Cambury	R. Tom Jobim	11	AI	75
03	Calhetas	R. Pedro Geraldo dos Santos	16	AI	86
01	Jaraguá	R. Waldomiro Peixoto de Oliveira	5	AI	96
01	Jaraguá	R. Rancharia	2	AI	97
01	Jaraguá	Estrada da Limeira	5	AI	98
	SUBTOTAL AI		86 (0,5%)	8 AI (7,8%)	
05	Boraceia	Recanto do Bezerra	0	Não Enquadrado	59
02	Vila Industrial	R. Leme e Vila Industrial	0	Não Enquadrado	88
	SUBTOTAL Não Enquadrado		0 -	2 Não Enquadrado 1,9%	
	TOTAL NUI		16.789 100%	103 100%	

Anexo 2 - Listagem dos 74 NUI-HIS com a organização em 71 Territórios de Intervenção e classificação em termos de Tipologia de Intervenção necessária

No. NUI-HIS PMRF	Nome do NUI-HIS	Ajuste em relação ao território de intervenção	Territórios de Intervenção dos NUI-HIS	No. Territórios de Intervenção	Domicílios	Tipologia	Estágio REURB-S	UE P	Bairro
1	Chico Soldado	Sem ajuste	Chico Soldado	1	127	T5	concluída	01	Canto do Mar
2	Loteamento Balneário São Marcos	Sem ajuste	Loteamento Balneário São Marcos	2	413	T1	em andamento	01	Enseada / Jaraguá
3	Loteamento Recanto dos Atobás	Sem ajuste	Loteamento Recanto dos Atobás	3	171	T7	concluída	01	Jaraguá
4	Avenida Nereidas	Sem ajuste	Avenida Nereidas	4	17	T4	outro*	01	Canto do Mar
5	R. Ademir Fortunato de Souza	Sem ajuste	R. Ademir Fortunato de Souza	5	50	T1	em andamento	01	Enseada
6	R. Rubens do Nascimento	Sem ajuste	R. Rubens do Nascimento	6	21	T1	em andamento	01	Enseada
7	R. Manoel Eduardo de Moraes	Sem ajuste	R. Manoel Eduardo de Moraes	7	19	T1	em andamento	01	Enseada
8	Morro do Abrigo	Sem ajuste	Morro do Abrigo	8	831	T3	em andamento	02	Morro do Abrigo
9	Olaria	Sem ajuste	Olaria	9	812	T3	inicial	02	Olaria
10	Itatinga	Sem ajuste	Itatinga	10	2.179	T3	em andamento	02	Itatinga
11	R. Benedito Ramos de Azevedo	Sem ajuste	R. Benedito Ramos de Azevedo	11	19	T5	concluída	02	Varadouro
13	R. Eleodoro M. de Matos e R. Joaquim de Jesus Cardoso	Agrupamento e Subdivisão	R. Eleodoro M. de Matos e R. Joaquim de Jesus Cardoso / R. das Flores	13 e 85	147	T1	inicial	03	Toque-Toque Pequeno
85	R. das Flores		R. Adinal C. Batista / Oleoduto	14 e 15	100	T3	inicial	03	Toque-Toque Pequeno
14	R. Adinal C. Batista								
15	Oleoduto								
16	R. Belo Horizonte	Sem ajuste	R. Belo Horizonte	16	53	T2	inicial	03	Paúba
18A / 18B	Sertão de Maresias/ Vila Bom Jesus	Subdivisão	Sertão de Maresias – Setor I	18A-I	528	T5	concluída	03	Maresias
			Sertão de Maresias – Setor II	18A-II	114	T1	em andamento	03	Maresias

			Sertão de Maresias – Setores III a V	18A- III a V	1.224	T3	não iniciada	03	Maresias
			Vila Bom Jesus	18B	96	T5	concluída	03	Maresias
19	Estrada da Praia Brava	Sem ajuste	Estrada da Praia Brava	19	145	T6	em andamento	04	Boiçucanga
20	R. Isaías Florêncio da Silva	Sem ajuste	R. Isaías Florêncio da Silva	20	49	T1	em andamento	04	Boiçucanga
21	R. Romualdo de Matos	Sem ajuste	R. Romualdo de Matos	21	93	T1	em andamento	04	Boiçucanga
22	R. Nova Boiçucanga	Agrupamento	R. Nova Boiçucanga / R. da Paz	22 e 51	152	T2	em andamento	04	Boiçucanga
51	R. da Paz								
23	Sítio Boa Esperança	Sem ajuste	Sítio Boa Esperança	23	134	T1	em andamento	04	Boiçucanga
24	Vila Tropicanga	Sem ajuste	Vila Tropicanga	24	357	T3	em andamento	04	Boiçucanga
25	Vila Débora	Sem ajuste	Vila Débora	25	204	T2	não iniciada	04	Cambury
26	Lobo Guará	Sem ajuste	Lobo Guará	26	123	TEs	em andamento	04	Cambury
27	Vila Barreira	Sem ajuste	Vila Barreira	27	252	TEs	em andamento	04	Cambury
28	Areião	Sem ajuste	Areião	28	593	TEs	em andamento	04	Cambury
29	Vila do Piavú	Sem ajuste	Vila do Piavú	29	509	T2	em andamento	04	Cambury
30	Baleia Verde	Agrupamento	Baleia Verde / Sertão da Baleia Verde	30 e 67	271	T2	em andamento	04	Baleia
67	Sertão da Baleia Verde								
31	Vila Sahy (antigas Vila Baiana e Vila Mosquito)	Sem ajuste	Vila Sahy (antigas Vila Baiana e Vila Mosquito)	31	911	T3	em andamento	04	Barra do Sahy
32	Vila Paraíso	Sem ajuste	Vila Paraíso	32	14	T4	em andamento	04	Barra do Sahy
33	Vila Pantanal	Sem ajuste	Vila Pantanal	33	183	T3	em andamento	05	Juquehy
34	Vila Carioca	Sem ajuste	Vila Carioca	34	80	T5	concluída	05	Juquehy
35	Vila Progresso	Sem ajuste	Vila Progresso	35	330	T3	em andamento	05	Juquehy
36	Vila Queiroz Galvão/Morro do Esquimó	Subdivisão	Vila Queiroz Galvão / Morro do Esquimó	36	217	T4	em andamento	05	Juquehy

37	R. da Sabesp	Sem ajuste	R. da Sabesp	37	263	T3	em andamento	05	Juquehy
38	Vila Pernambuco (KM 178 BR 101)	Subdivisão	Vila Pernambuco (KM 178 BR 101)	38	210	T4	em andamento	05	Juquehy
39	Sítio Velho	Sem ajuste	Sítio Velho	39	185	T2	em andamento	05	Barra do Una
40	Vila dos Mineiros	Sem ajuste	Vila dos Mineiros	40	141	TEs	em andamento	05	Barra do Una
41	R. Itaipava	Sem ajuste	R. Itaipava	41	49	TEs	em andamento	05	Barra do Una
42	Vila do Zé Mineiro	Sem ajuste	Vila do Zé Mineiro	42	20	T5	concluída	05	Barra do Una
43	Av. Osasco	Sem ajuste	Av. Osasco	43	128	T1	em andamento	05	Boraceia
44	Al. Bariri	Sem ajuste	Al. Bariri	44	22	T6	em andamento	05	Boraceia
45	R. Pindamonhangaba	Sem ajuste	R. Pindamonhangaba	45	6	T2	em andamento	04	Boiçucanga
46	Rio das Pedras	Sem ajuste	Rio das Pedras	46	120	T6	em andamento	04	Boiçucanga
48	Avenida Nereu	Agrupamento	Avenida Nereu e R. João Bernardino de Faria	48 e 49	83	T7	concluída	01	Canto do Mar
49	R. João Bernardino de Faria								
50	R. Sebastião P. da Silva	Agrupamento	R. Sebastião P. da Silva e R. Carvalho (final)	50 e 91	209	T6	em andamento	02	São Francisco
91	R. Carvalho (final)								
53	R. Carreador da Enseada	Sem ajuste	R. Carreador da Enseada	53	356	T1	não iniciada	01	Enseada
55	Al. Pirassununga	Sem ajuste	Al. Pirassununga	55	26	T6	em andamento	05	Boraceia
56	Al. Paranapiacaba	Sem ajuste	Al. Paranapiacaba	56	27	T1	em andamento	05	Boraceia
57	Al. Campo Grande / Vielas Sanitárias	Sem ajuste	Al. Campo Grande / Vielas Sanitárias	57	8	T6	em andamento	05	Boraceia
58	Al. São Caetano	Sem ajuste	Al. São Caetano	58	45	T6	em andamento	05	Boraceia
63	Q. G. e Abras do Una	Sem ajuste	Q. G. e Abras do Una	63	90	TEs	não iniciada	05	Barra do Una
69	Estrada do Piavú	Sem ajuste	Estrada do Piavú	69	33	T2	não iniciada	04	Cambury
71	Vila Gregório	Sem ajuste	Vila Gregório	71	70	T1	não iniciada	04	Cambury

72	R. das Flores e Adjacências	Sem ajuste	R. das Flores e Adjacências	72	40	TEs	não iniciada	04	Cambury
76	R. Amauri Teixeira Leite (final)	Agrupamento	R. Amauri Teixeira Leite (final) e R. Hemitério Vicente (final)	76 e 84	89	T1	não iniciada	04	Boiçucanga
84	R. Hemitério Vicente (final)								
77	R. Guido Vergani (Final)	Sem ajuste	R. Guido Vergani (Final)	77	6	T1	não iniciada	04	Boiçucanga
79	Estrada Beira Rio e Travessias	Sem ajuste	Estrada Beira Rio e Travessias	79	35	T1	não iniciada	04	Boiçucanga
80	Travessa Tropicanga	Sem ajuste	Travessa Tropicanga	80	29	T1	não iniciada	04	Boiçucanga
81	R. dos Tucanos	Sem ajuste	R. dos Tucanos	81	53	T2	não iniciada	04	Boiçucanga
87	R. Roraima	Sem ajuste	R. Roraima	87	39	T2	não iniciada	02	Varadouro
89	CH Família Paulista, R. Maria Francisca S.M. Tavolaro e R. Vereador João O. de Carvalho	Sem ajuste	CH Família Paulista, R. Maria Francisca S.M. Tavolaro e R. Vereador João O. de Carvalho	89	42	T7	concluída	02	Pontal da Cruz
93	R. José Catarina de Santana	Sem ajuste	R. José Catarina de Santana	93	121	T1	não iniciada	01	Enseada
94	R. Maximiliano Quintino dos Santos	Sem ajuste	R. Maximiliano Quintino dos Santos	94	107	T5	concluída	01	Enseada
95	R. Getulina	Sem ajuste	R. Getulina	95	26	T1	não iniciada	01	Jaraguá
101	R. Paraná (final)	Sem ajuste	R. Paraná (final)	101	21	T1	não iniciada	02	São Francisco
102	Topolândia	Subdivisão	Topolândia – Setor A	102-A	1.222	T1	não iniciada	02	Topolândia
			Topolândia – Setor B	102-B	150	T2	não iniciada	02	Topolândia
103	R. Emidio Orselli	Sem ajuste	R. Emidio Orselli	103	17	T2	inicial	02	Varadouro
TOTAL	74 NUI-HIS		71 Territórios de Intervenção dos NUI-HIS		15.626				