

PROPOSTA PARA PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

GT DE PROGRAMAS HABITACIONAIS – SUB GT DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA | 11-09-2019

INTRODUÇÃO

DEMANDA

UNIVERSO MAPEADO PELO MUNICÍPIO

Mapeamento do habitasampa	Quantidade de assentamentos	Quantidade de domicílios	Demanda
Loteamentos irregulares (PA ativo)	2004	510.774	Urbanização, melhorias habitacionais e regularização fundiária
Favelas	1724	391.122	Urbanização, provisão habitacional, melhorias habitacionais e regularização fundiária
Núcleos Urbanizados	425	60.609	melhorias habitacionais e regularização fundiária

- Retração econômica e, por consequência, encerramento de programas federais como o PAC e o Programa Minha Casa Minha Vida;
- Entrada em vigor da Lei 13.465/17 que regulamenta e flexibiliza os procedimentos para a regularização fundiária em todo o país. A nova legislação cria uma pressão para que os municípios implementem programas de regularização fundiária;
- Desafio de efetivar políticas de regularização garantindo o acesso efetivo ao direito à moradia.

ASPECTOS FACILITADORES DA LEI 13.465/17

- Possibilidade de efetivar a regularização fundiária em etapas, no tempo e no espaço;
- Possibilidade de que, conforme seu interesse e condições, os moradores possam custear ou executar parte dos serviços necessários para a urbanização e regularização;
- Segurança na posse, nos casos de áreas públicas, após o início do processo de regularização;

PRINCÍPIOS DO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO

- Garantir o acesso da população de baixa renda à moradia;
- Priorizar o deslocamento das famílias de moradias precárias diretamente para as definitivas (chave por chave), minimizando portanto, remoções que não possuam vínculo direto com a nova moradia;
- Garantir a participação da população em todas as etapas do processo, por meio de Conselho Gestor de ZEIS, Assembleias, plantões, etc.

- Baixo volume de recursos em função da crise econômica;
- Corpo técnico da Secretaria de Habitação insuficiente para atender a demanda;

FONTES DE RECURSO

FUNDURB – O Plano Diretor Municipal prevê a aplicação de, no mínimo 30% dos recursos desse fundo em programas de urbanização e regularização fundiária. Um PL do vereador Fábio Riva pretende reduzir esse percentual mínimo para 15%;

FMH – Esse fundo vai começar a receber um aporte extra de recursos por conta das custas dos processos de Reurb-E.

FMSAI – Recurso que pode ser utilizado em processos que envolvam urbanização;

CONCESSIONÁRIAS DE ENERGIA – Uma regulamentação da Aneel exige que as concessionárias de energia invistam 1% da sua receita em programas de eficiência energética. É um recurso pouco, ou mal utilizado, já que não existe programa público que facilite sua utilização.

PROATHIS

- O programa se pauta pela contratação de entidades sem fins lucrativos (ONGs, Universidades, Escritórios Modelos, etc) que ofereçam serviços de assessoria jurídica, urbanística e social aos assentamentos nos processos de urbanização e regularização;
- As Equipes de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social [EATHIS] poderão contribuir para:
 - a) *Complementar o trabalho dos técnicos da Sehab para atender a demanda;*
 - b) *Elevar as condições de participação dos moradores no processo;*
 - c) *Acelerar processos de regularização do município;*

Assessorias Técnicas interdisciplinares de São Paulo são referência para as políticas públicas de habitação e em estudos acadêmicos em todo o país. Há no município uma rede de profissionais e equipes técnicas interdisciplinares com larga experiência em desenvolvimento de projetos habitacionais, acompanhamento de obras, com práticas e procedimentos de envolvimento dos moradores (ou futuros moradores) e suas entidades representativas (associações, movimentos de luta por moradia), estimulando a participação autônoma das famílias em todo o processo: desde a concepção dos projetos e dos planos, a gestão das obras civis de urbanização e edificação ou do chamado período de pós-ocupação ou pós-obra desses territórios.

O trabalho das EATHIS, pode envolver:

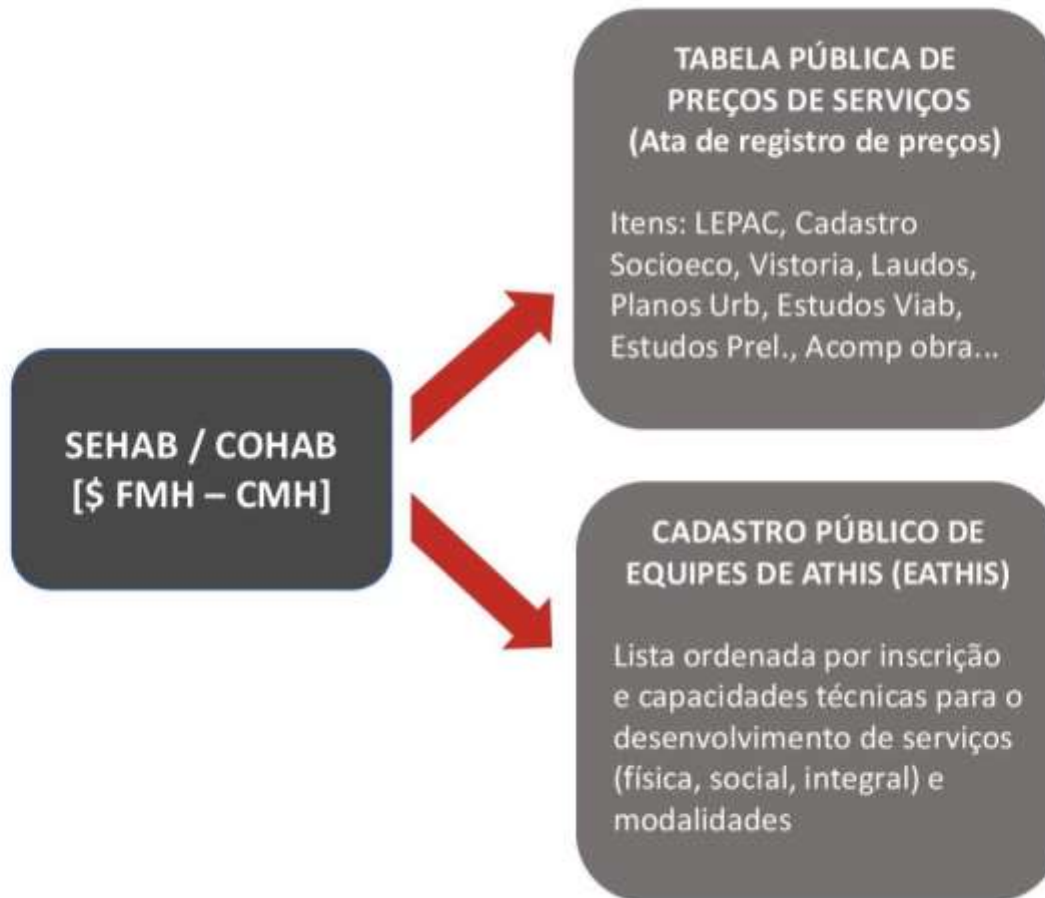
- *Elaboração de Plano de Urbanização com base nos princípios da Lei 13.465/17;*
- *Produção de peças técnicas como Lepac, Laudos e propostas para mitigação de riscos, laudos físicos das edificações, etc;*
- *Projetos de urbanização, provisão habitacional e melhorias habitacionais;*
- *Acompanhamento, gestão e fiscalização de obras;*

O trabalho das EATHIS, pode envolver:

- *Elaboração de Projeto de Trabalho Social;*
- *Produção de Levantamento e/ou cadastro socioeconômico;*
- *Trabalho Social junto à população com o objetivo de estruturar conselhos gestores, assembleias, comissões de moradores, etc.*

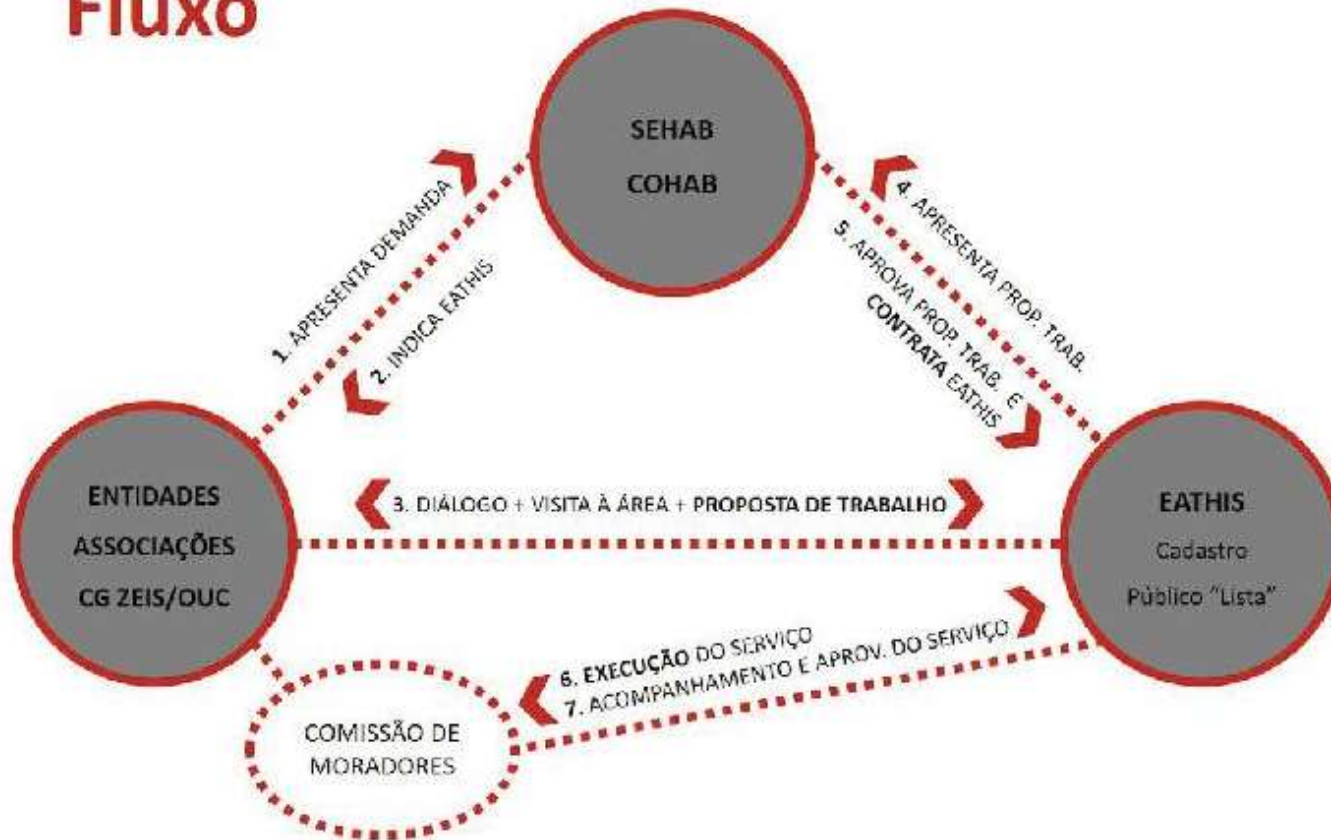
O trabalho das EATHIS, pode envolver:

- *Produção de levantamento fundiário;*
- *Elaboração de projetos de regularização;*
- *Elaboração das propostas de regularização e/ou comercialização com a participação da população;*



ORGANOGRAMA DO PROATHIS

Fluxo



ORGANOGRAMA DO PROATHIS

PAPEL DA SEHAB | COHAB:

- Organiza a lista pública de preços e serviços;
- Realiza e gerencia o processo de habilitação das EATHIS;
- Recebe as demandas por regularização e urbanização;
- Indica as EATHIS às Entidades, Associações, Conselhos Gestores, Etc;
- Coordena os processos de Reurb;
- Fiscaliza a execução dos serviços executados pelas EATHIS;
- Remunera os serviços executados;

PAPEL DAS EATHIS:

- Se habilita para a execução dos serviços junto à SEHAB;
- Estabelece contato com a Entidade/Associação para celebrar o contrato de trabalho;
- Executa os serviços contratados;

ORGANOGRAMA DO PROATHIS

PAPEL DAS ENTIDADES, ASSOCIAÇÕES E CONSELHOS DE ZEIS:

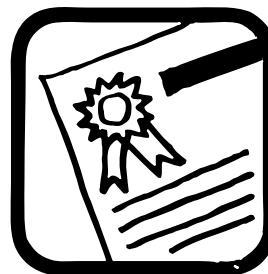
- Apresentam os pedidos de Reurb-s à Sehab;
- Aprovam ou rejeitam a EATHIS indicada pela Sehab;
- Podem escolher a EATHIS para a execução dos seus serviços desde que a mesma esteja habilitada para os mesmos;
- Acompanham e aprovam os serviços executados pelas EATHIS por meio de comissões de moradores;

METODOLOGIA DE INTERVENÇÃO

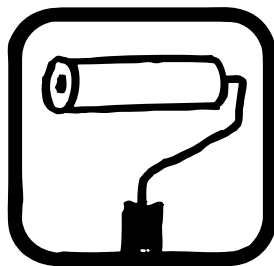
INDISSOCIABILIDADE



URBANIZAÇÃO



REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA



HABITAÇÃO,
MELHORIAS



COMERCIALIZAÇÃO

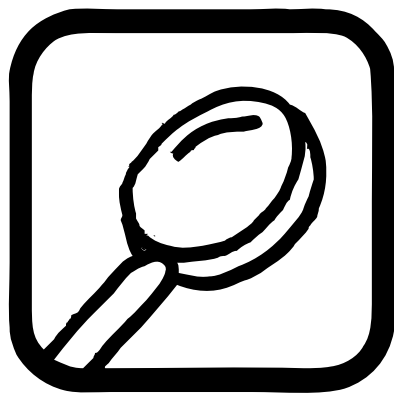
ETAPAS
—
tempo



PROCESSO

SETORES
—
espaço

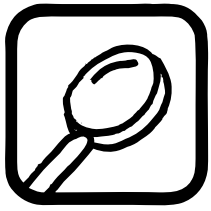
ETAPA 1



LEVANTAMENTOS

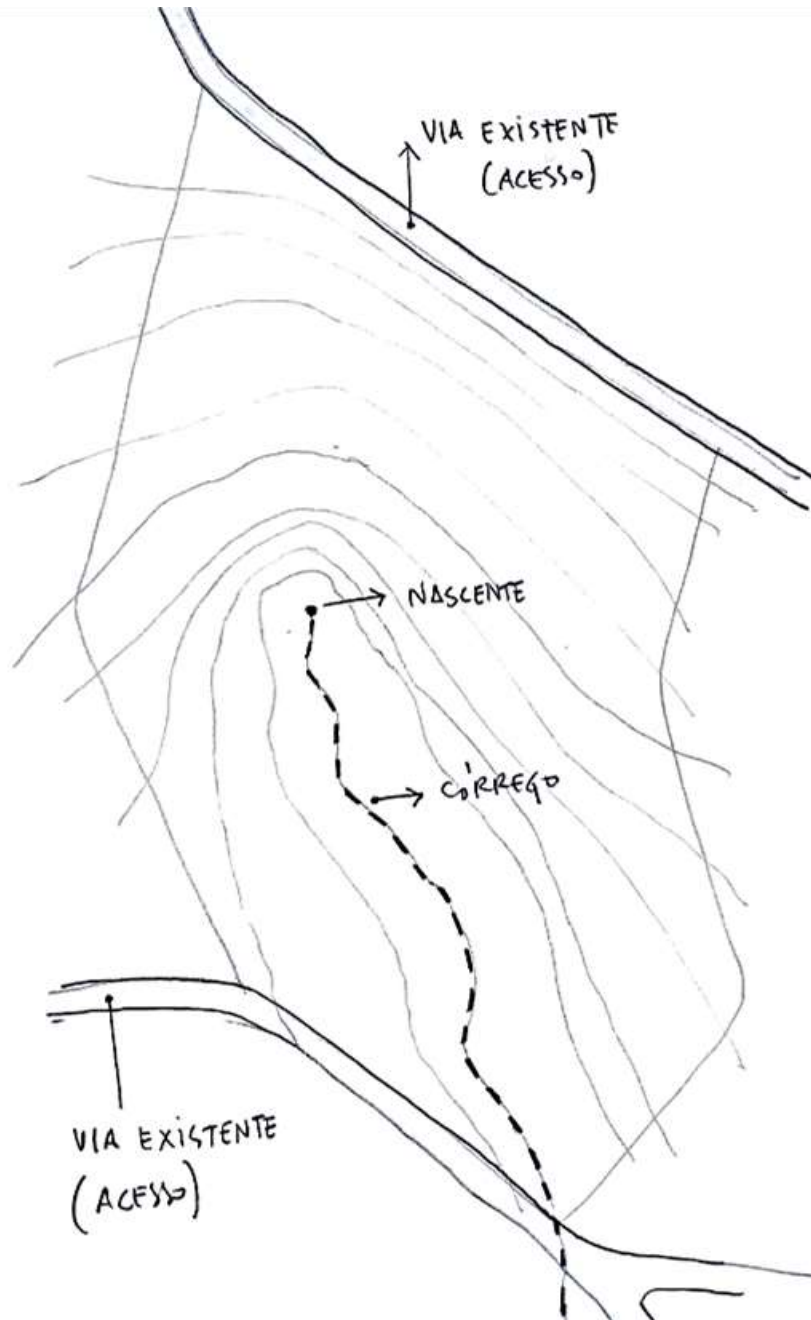


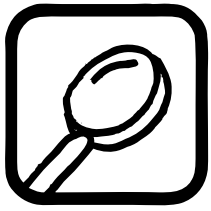
ARTICULAÇÕES



_ TOPOGRAFIA

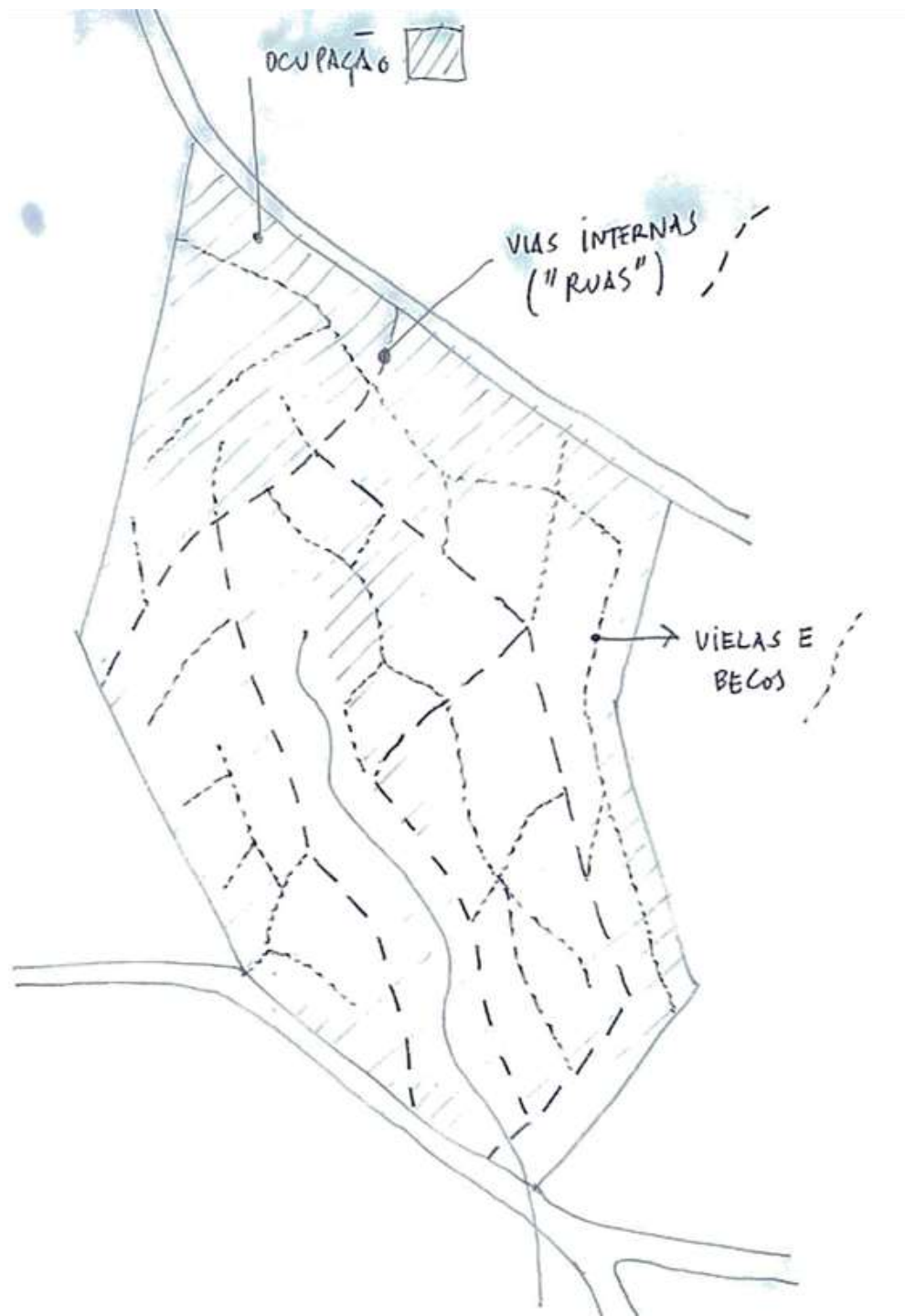
Limites da ocupação,
relevo, hidrografia

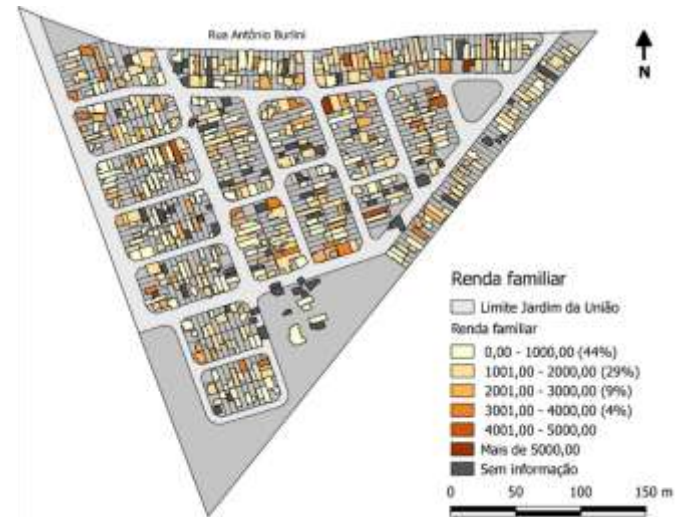
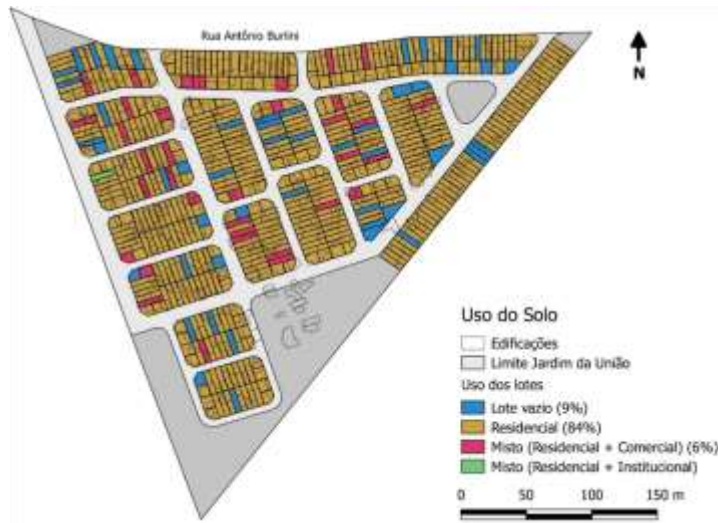
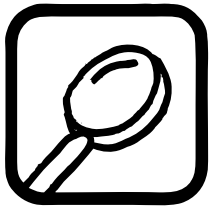




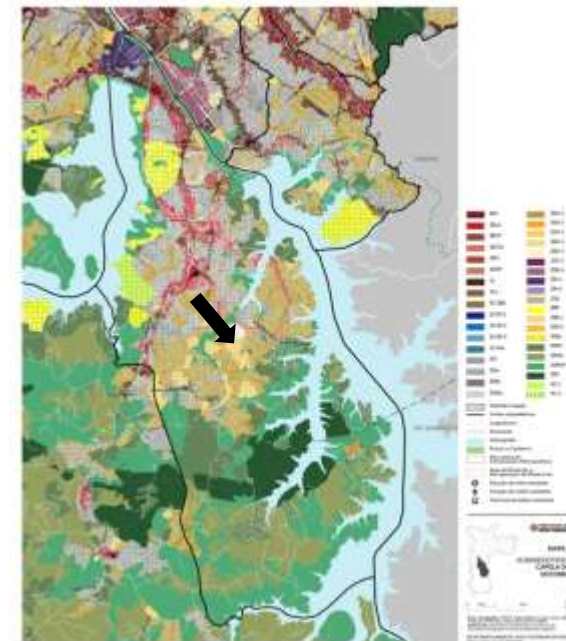
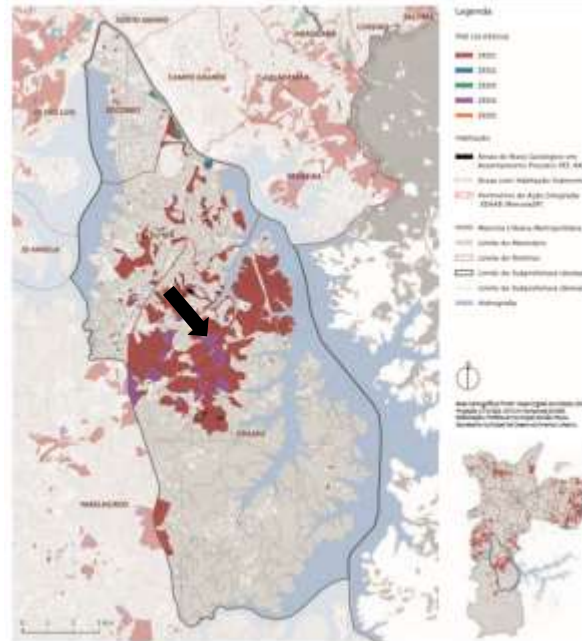
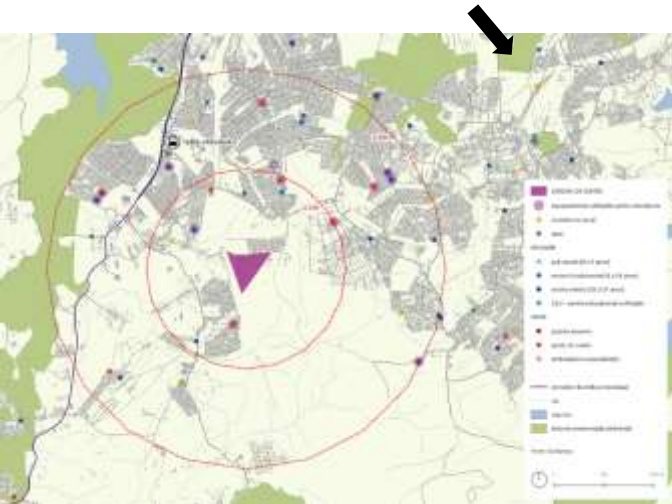
_ CADASTRO

Acessos, sistema viário,
infraestrutura, edificações,
vegetação existente





Cadastro socioeconômico, urbanístico, habitacional georreferenciado



Equipamentos públicos

Legislação municipal, estadual, federal

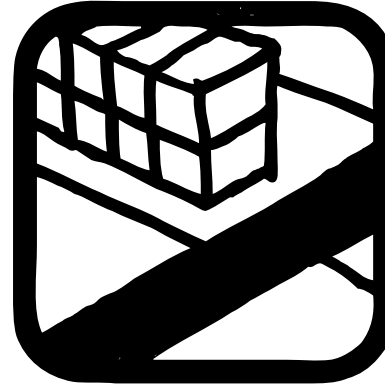
ETAPA 2



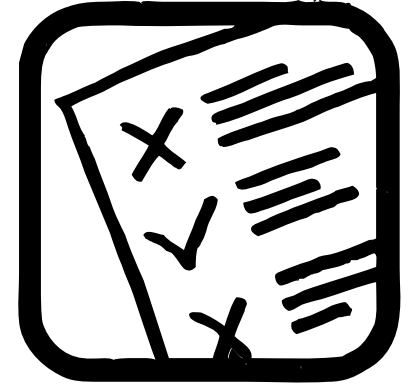
**OFICINAS COM
MORADORES**



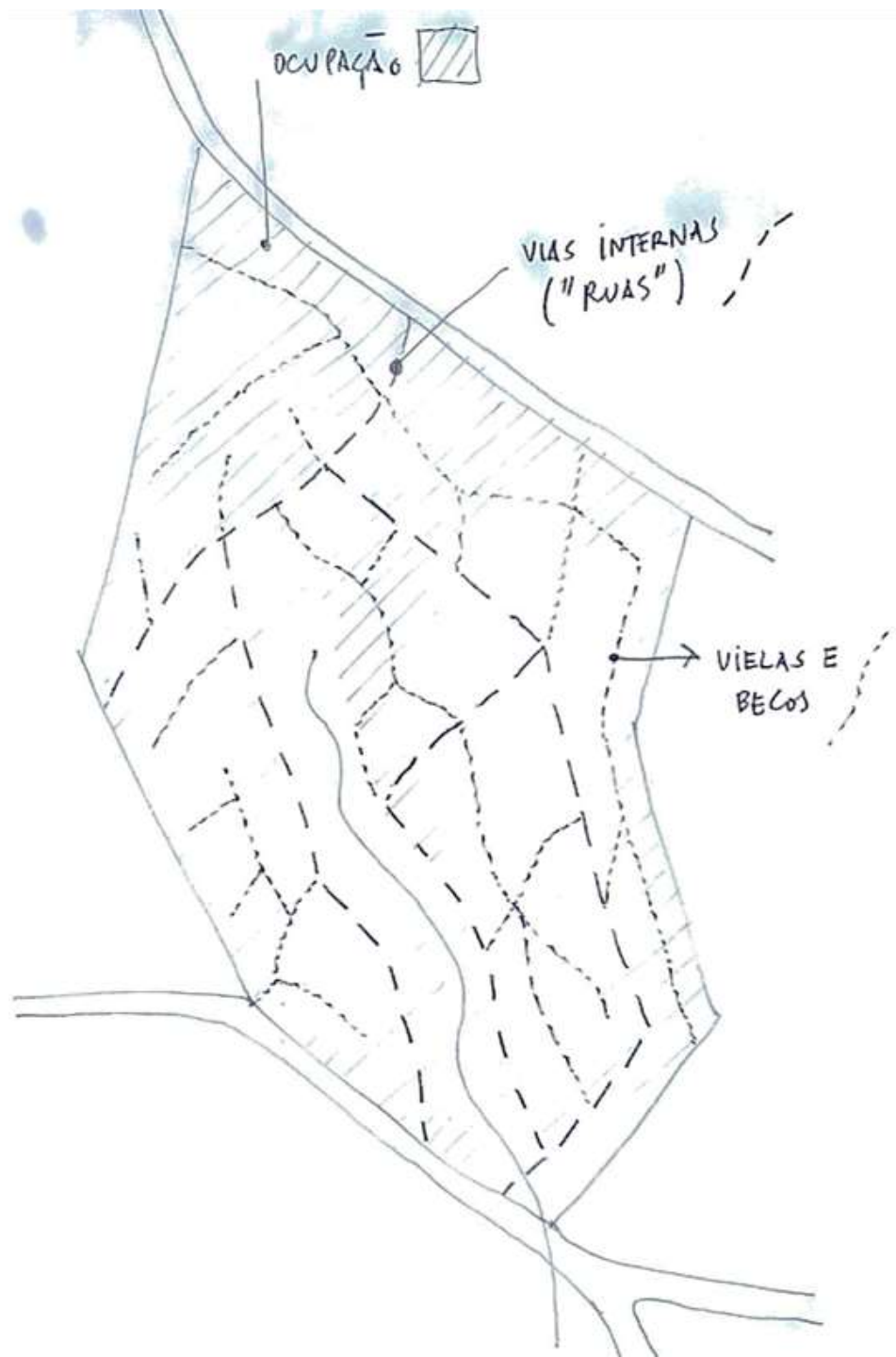
**PLANO DE
URBANIZAÇÃO**



**ESQUEMAS DE
INTERVENÇÃO
POR SETOR**



**CENÁRIOS DE
COMERCIALIZAÇÃO**

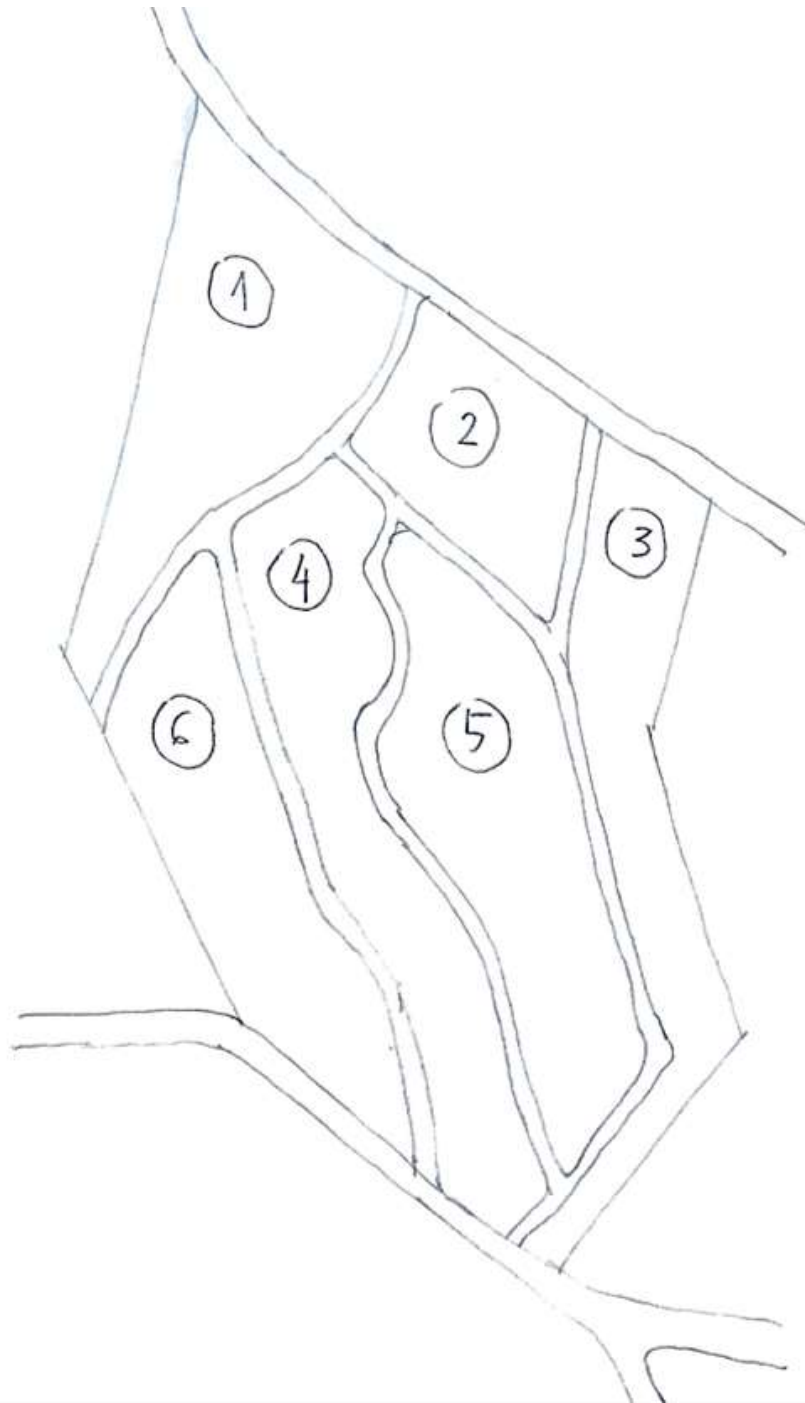


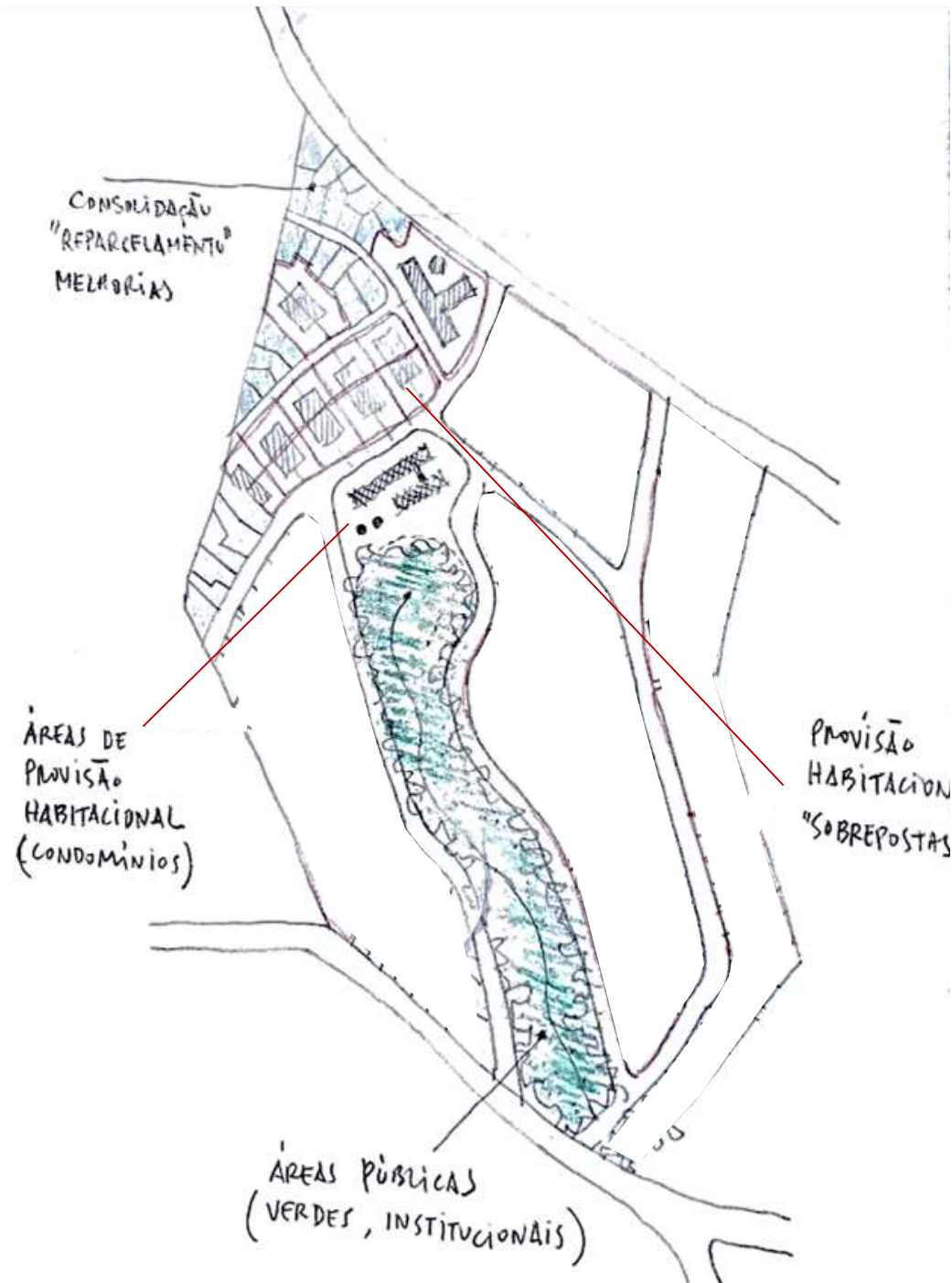
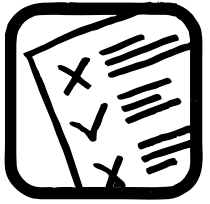
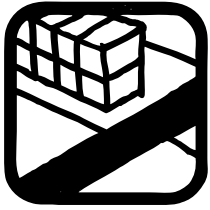


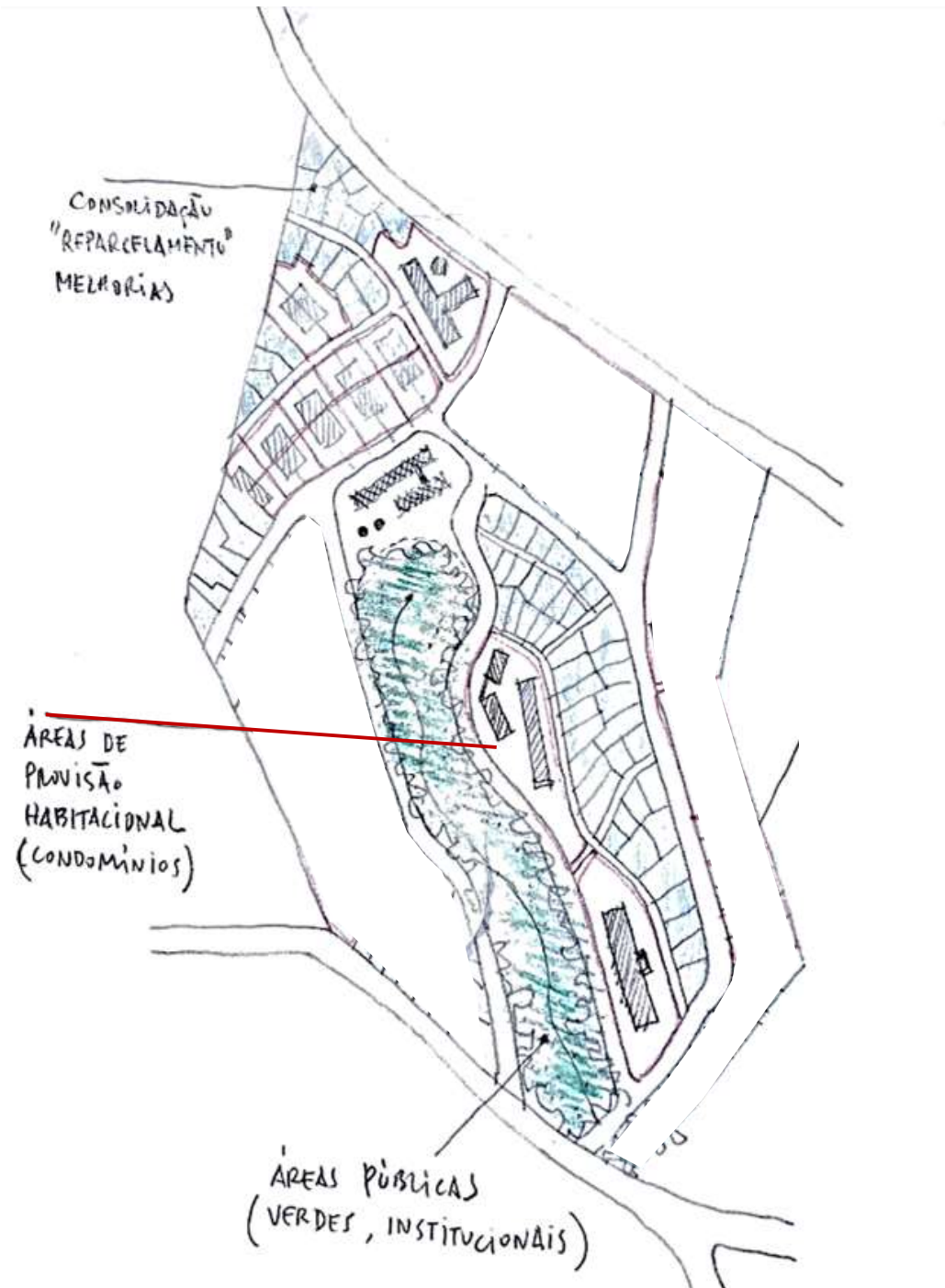
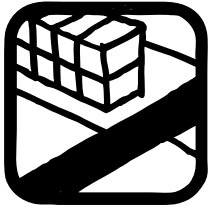


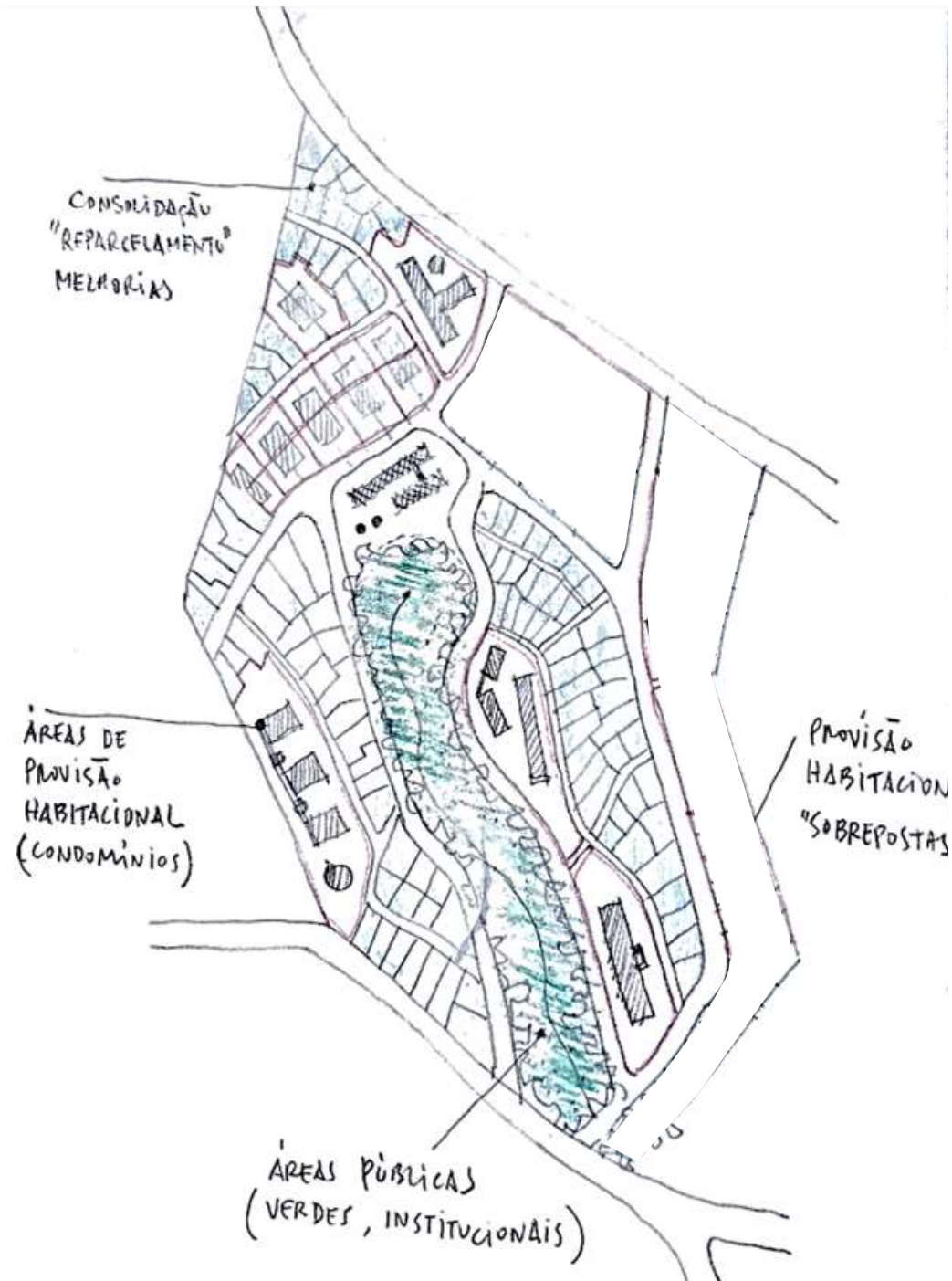
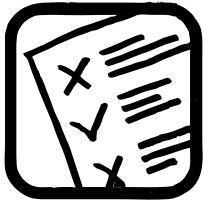
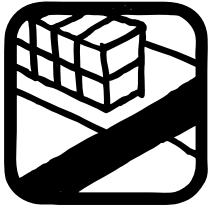
_ SETORIZAÇÃO

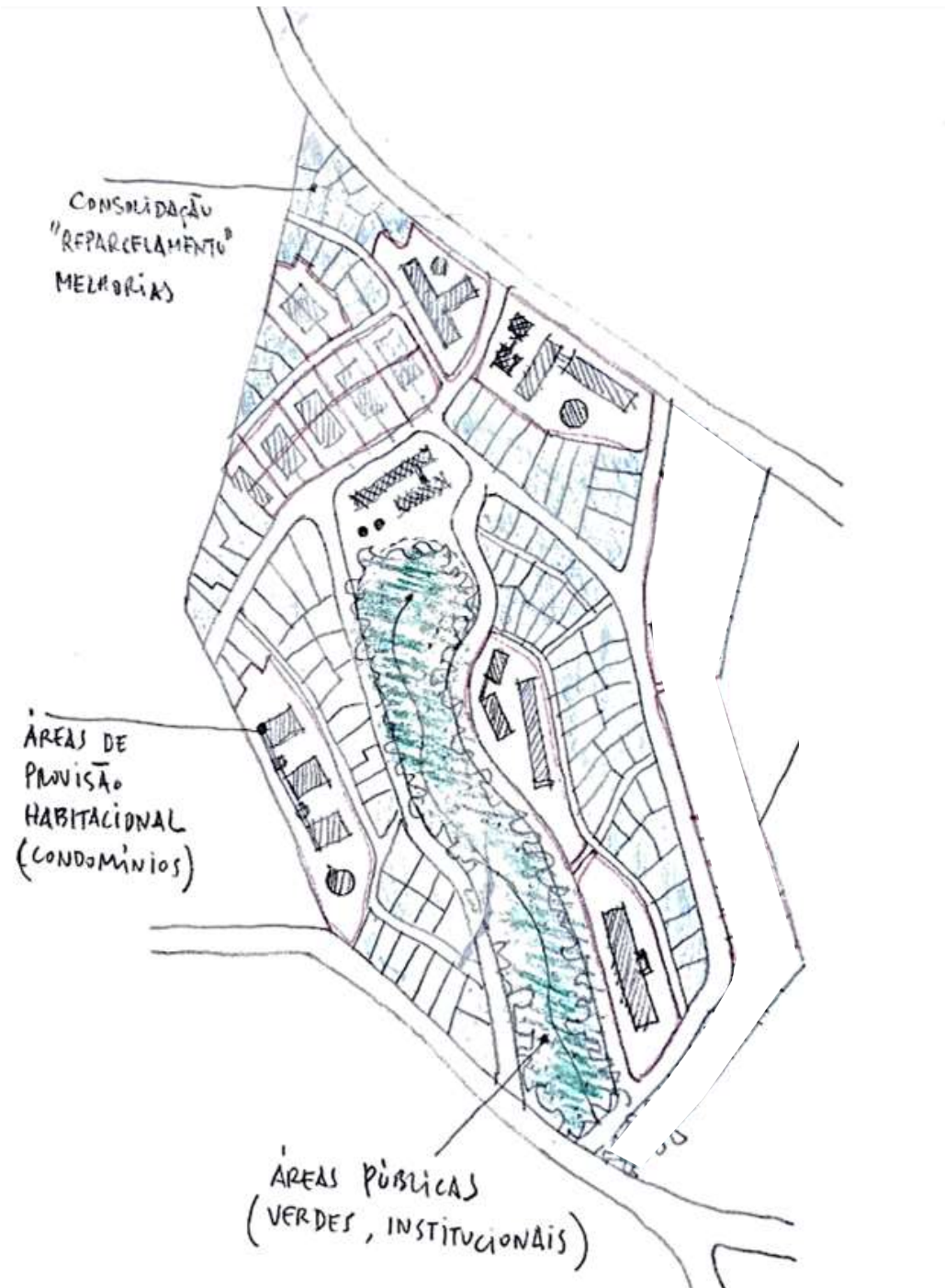
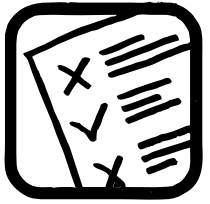
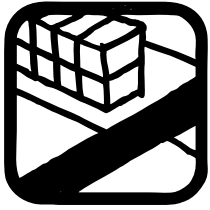
Acessos e vias principais, áreas protegidas, áreas de provisão habitacional

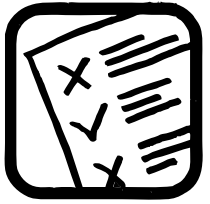












_ PREÇOS DE REFERÊNCIA

Unidade nova (Faixa 1
MCMV): 96 + 20 + 20
R\$ 136.000,00/uh (incl.
terreno)

Urbanização (PAC-UAP):
R\$ 40.000,00/dom (excl.
terreno e construção)



ETAPA 3

PROJETOS / PROPOSTAS (por setor)

- PARCELAMENTO DO SOLO
- REMANEJAMENTO E RELOCAÇÃO DAS MORADIAS
- URBANIZAÇÃO
- REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
- PRODUÇÃO / MELHORIAS HABITACIONAL
- COMERCIALIZAÇÃO DOS LOTES

ETAPA 4

EXECUÇÃO (por setor)

- URBANIZAÇÃO
- PRODUÇÃO / MELHORIAS HABITACIONAIS
- ASSISTÊNCIA TÉCNICA DE LONGO PRAZO
- ADMINISTRAÇÃO DA COMERCIALIZAÇÃO DOS LOTES
- REGULARIZAÇÃO / TITULAÇÃO