

CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REVISÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
HABITAÇÃO

24 de março de 2016

PAUTA

- Diretrizes para revisão do PMH
- Proposta de estruturação do PMH:
 - Diagnóstico
 - Proposições
- Próximos passos

VERSÃO PRELIMINAR PARA DISCUSSÃO

DIRETRIZES PARA REVISÃO DO PMH

DIRETRIZES PARA REVISÃO DO PMH

- Estruturar uma política habitacional com programas e estratégias adequados para o enfrentamento dos diversos problemas e necessidades habitacionais
- Promover uma política que considere a oferta de habitação para todos na cidade toda, com foco no enfrentamento da precariedade habitacional e urbana
- Articular os programas habitacionais a estratégias de financiamento e de gestão
- Aprimorar os mecanismos de participação e controle social na efetivação da política habitacional
- Considerar as dinâmicas metropolitanas e locais na formulação da política, além das interfaces com demais planos setoriais
- Estabelecer diretrizes para a definição de prioridades e para a articulação das ações e investimentos

ESTRUTURA PMH 2016

PROPOSTA DE CONTEÚDO

A) Diagnóstico da situação habitacional

1. Contexto
2. Quadro geral da situação habitacional no município

B) Proposições para a Política Habitacional

1. Fundamentos da Política Municipal de Habitação
2. Articulação com Política Nacional de Habitação
3. Articulação com Política Estadual e Metropolitana de Habitação
4. Necessidades habitacionais no município de São Paulo: revisão conceitual e metodológica
- 5. Eixos e estratégias de ação/ Diretrizes para programas habitacionais**
6. Cenários de financiamento do Plano Municipal de Habitação
7. Sistema de planejamento habitacional
8. Gestão participativa e controle social

DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO HABITACIONAL

1. CONTEXTO

1. DEFINIÇÕES PRINCIPAIS E CONCEITOS VIGENTES

2. QUADRO DA PRECARIIDADE HABITACIONAL

- A. Assentamentos Precários (Quantificação e Caracterização)
- B. Assentamentos Irregulares (Quantificação e Caracterização)
- C. Cortiços, População de Rua, Segmentos Vulneráveis
- D. Remoções decorrentes de intervenções públicas (auxílio moradia)

3. QUADRO DA PRODUÇÃO HABITACIONAL EM CURSO

- A. A produção do mercado formal de moradia (caracterização, quantificação e localização)
- B. A produção pública de moradia (caracterização, quantificação e localização)

2. QUADRO GERAL DA SITUAÇÃO HABITACIONAL NO MUNICÍPIO

1. NECESSIDADES HABITACIONAIS – SITUAÇÃO

- A. Análise quantitativa: déficit e inadequação
- B. Análise qualitativa: déficit e inadequação

2. PROGRAMAS EM ANDAMENTO (FEDERAIS, ESTADUAIS, MUNICIPAIS)

- A. Provisão (Meta 35 e reabilitação de edifícios), Urbanização (Meta 36 e Meta 84), Regularização (Meta 37 e 3Rs), Outros: locação social, cortiços (fiscalização), Renova Centro, auxílio aluguel (atuação em áreas de risco)

3. QUADRO INSTITUCIONAL

4. RECURSOS FUNDIÁRIOS (inclui imóveis ociosos)

5. RECURSOS FINANCEIROS

- A. Fontes públicas e fontes privadas de Financiamento
- B. Composição atual e prevista dos recursos para investimentos (próprios, externos) e fontes
- C. Orçamento da SEHAB no Município de São Paulo
- D. Estimativa de custos praticados nas ações habitacionais em andamento

NECESSIDADES HABITACIONAIS - SITUAÇÃO

Proposta de cálculo das Necessidades Habitacionais:

DÉFICIT HABITACIONAL	DADOS			FONTE QUANTITATIVA	FONTE QUALITATIVA	PROPOSTA
dados municipais	2009	2016*	%			
novas unidades (oriundas de remoção e risco / intervenção em cortiços)	133.293	89.953	-32,52%	HABISP - % de remoção (vistorias)	cartografia: HABISP	Consultoria - caracterização e tipificação dos assentamentos
população de rua	13.000	15.905	22,35%	SMADS		SMADS
fundação João pinheiro	2000	2010	%			
coabitação familiar (indesejada/ total)	178.863	196.746	10,00%	FJP (2000/2010)	FJP - análise temporal GTA - mapas (análise territorial)	PNAD 2013
ônus excessivo com aluguel	-	187.613		FJP (2000/2010)	GTA - mapas (análise territorial)	PNAD 2013
famílias com até 3 s.m. em domicílios alugados	113.225	347.694	207,08%	GTA	GTA - análise temporal GTA - mapas (análise territorial)	-
adensamento excessivo em domicílios alugados		67.037		FJP (2000/2010)	GTA - mapas (análise territorial)	PNAD 2013
adensamento excessivo (todos os domicílios)	299.755	211.844	-29,33%	FJP (2000/2010)	FJP - análise temporal GTA - mapas (análise territorial)	PNAD 2013

*os dados referentes a remoções em favelas (Habisp, 2016) foram complementados com dados de remoções em loteamentos, conjuntos e cortiços adotados pelo PMH 2009.

NECESSIDADES HABITACIONAIS - SITUAÇÃO

Proposta de cálculo das Necessidades Habitacionais:

INADEQUAÇÃO HABITACIONAL	DADOS			FONTE QUANTITATIVA	FONTE QUALITATIVA	PROPOSTA
dados municipais	2009	2016	%			
Favela a remover	22.701	17.895	-21,17%			
Favela titulada	48.724	46.280	-5,02%			
Favela	309.726	321.475	3,79%			
Favelas Total	381.151	385.650	1,18%			
Núcleo titulado		5.118				
Núcleo		54.344				
Núcleos Total	24.522	59.462	142,48%	HABISP	cartografia: HABISP	Consultoria - caracterização e tipificação dos assentamentos precários
Loteamento	135.126					
Loteamento Urbanizado sem Auto de Regularização	213.986	327.343	-6,24%			
Loteamento Urbanizado com Auto de Regularização	33.932	57.737	70,16%			
Loteamentos Total	383.044	385.080	0,53%			
Conjuntos Habitacionais Irregulares*	20.702	20.702				
Cortiços*	80.389	79.749	-0,80%	SEADE/ HABISP	Consultoria específica	Consultoria específica

*foram assumidos os dados de 2009 para cortiços e conjuntos habitacionais

PROPOSIÇÕES PARA A POLÍTICA HABITACIONAL

1. FUNDAMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- A. Princípios, diretrizes, objetivos, eixos de ação, horizontes de planejamento, unidade territorial de planejamento

2. ARTICULAÇÃO COM POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO

3. ARTICULAÇÃO COM POLÍTICA ESTADUAL E METROPOLITANA DE HABITAÇÃO

4. NECESSIDADES HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: REVISÃO CONCEITUAL E METODOLÓGICA

5. EIXOS E ESTRATÉGIAS DE AÇÃO/ DIRETRIZES PARA PROGRAMAS HABITACIONAIS

A. Programas e ações propostos

1. Diretrizes, objetivos
2. Gestão
3. Financiamento
4. Critérios para priorização e articulação

6. CENÁRIOS DE FINANCIAMENTO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

7. SISTEMA DE PLANEJAMENTO HABITACIONAL

8. GESTÃO PARTICIPATIVA E CONTROLE SOCIAL

DIRETRIZES PARA ESTRUTURAÇÃO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS

METODOLOGIA PROPOSTA

- Levantamento (qualitativo e quantitativo) das necessidades habitacionais
- Hierarquização e priorização das ações a partir dos cruzamentos entre NECESSIDADE X URGÊNCIA / TEMPO X CUSTOS

DUPLO RECORTE

A. Territorial

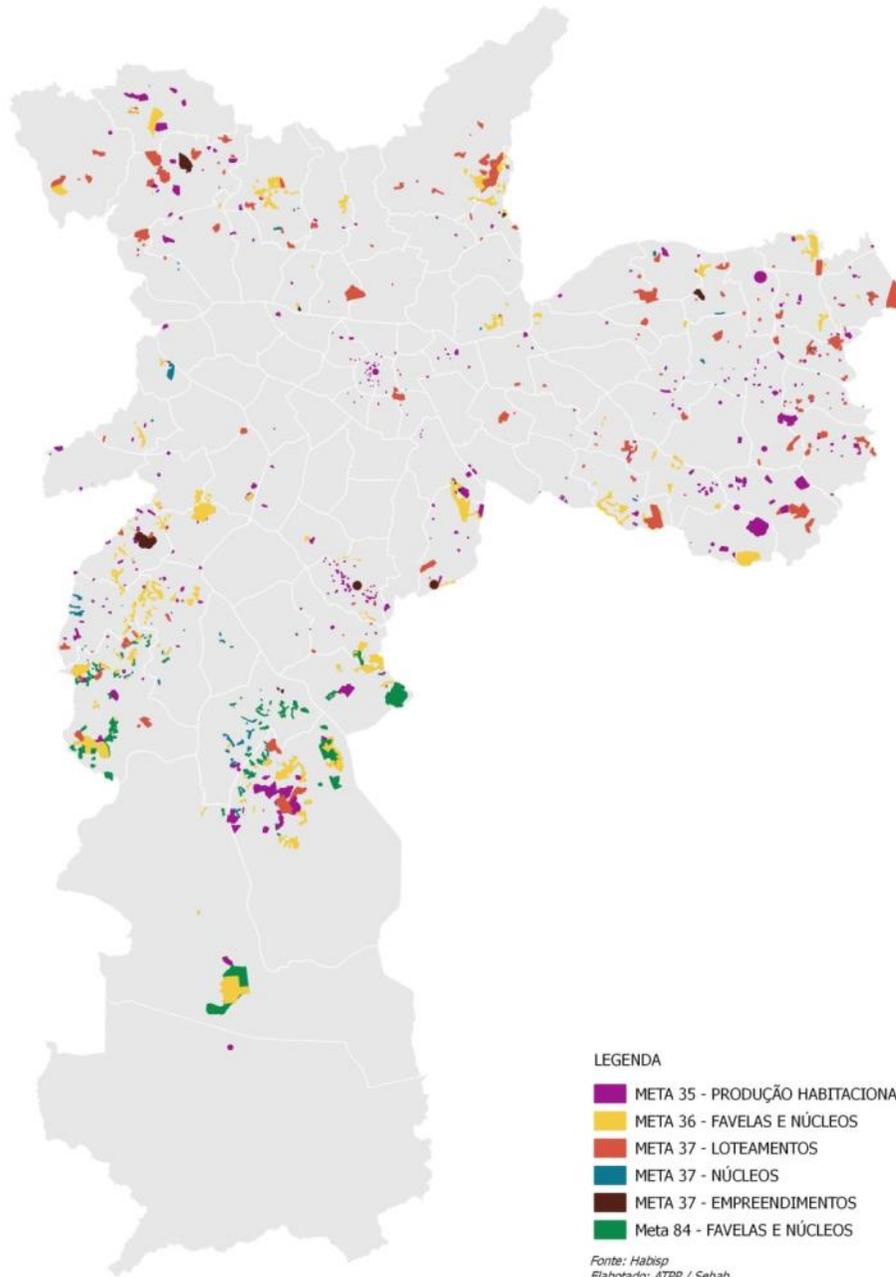
B. Natureza das necessidades habitacionais

VERSÃO PRELIMINAR PARA DISCUSSÃO

PROGRAMAS EXISTENTES X NECESSIDADES HABITACIONAIS

	Precariedade Habitacional e Urbana			Necessidade de Novas Unidades			Acesso ao Estoque Habitacional Existente		
	Segurança na Posse	Infraestrutura e serviços urbanos	Melhorias Habitacionais	Substituição por Reassentamento e Relocação	Incremento devido à coabitação indesejada	Incremento devido à crescimento demográfico	Ônus Excessivo	Adensamento Excessivo	Sub-Ocupação
Programa 1	URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS								
Programa 2	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA								
Programa 3	PROVISÃO HABITACIONAL (Aquisição)								
Programa 4	REQUALIFICAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS IRREGULARES								
Programa 5	LOCAÇÃO SOCIAL (Aluguel Subsidiado)								
Programa de Apoio 1	ATENDIMENTOS EMERGENCIAIS / PROVISÓRIOS (Auxílio Aluguel)								

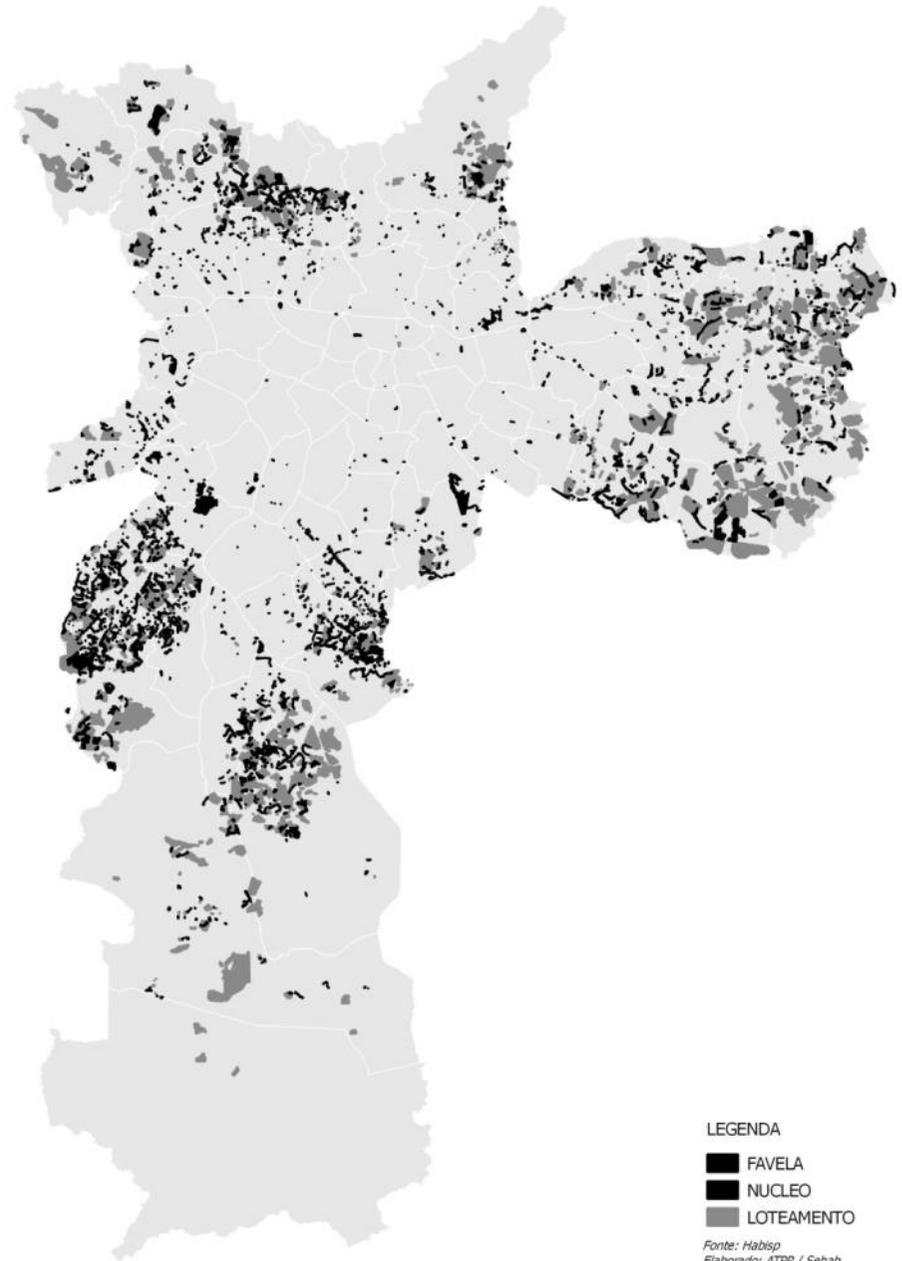
PROGRAMAS EXISTENTES X TERRITÓRIO



LEGENDA

- META 35 - PRODUÇÃO HABITACIONAL
- META 36 - FAVELAS E NÚCLEOS
- META 37 - LOTEAMENTOS
- META 37 - NÚCLEOS
- META 37 - EMPREENDIMENTOS
- Meta 84 - FAVELAS E NÚCLEOS

Fonte: Habisp
Elaborado: ATPP / Sehab

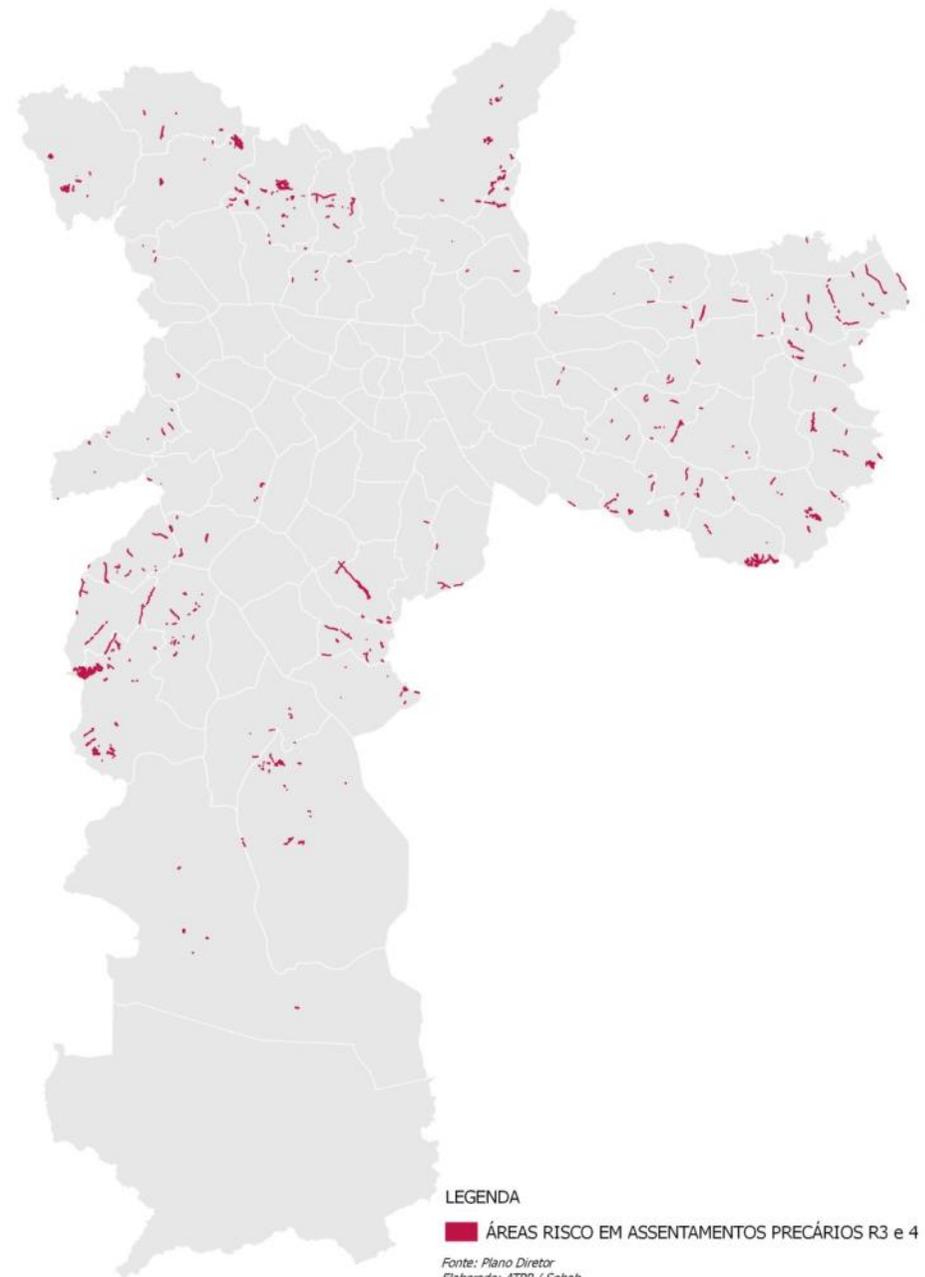
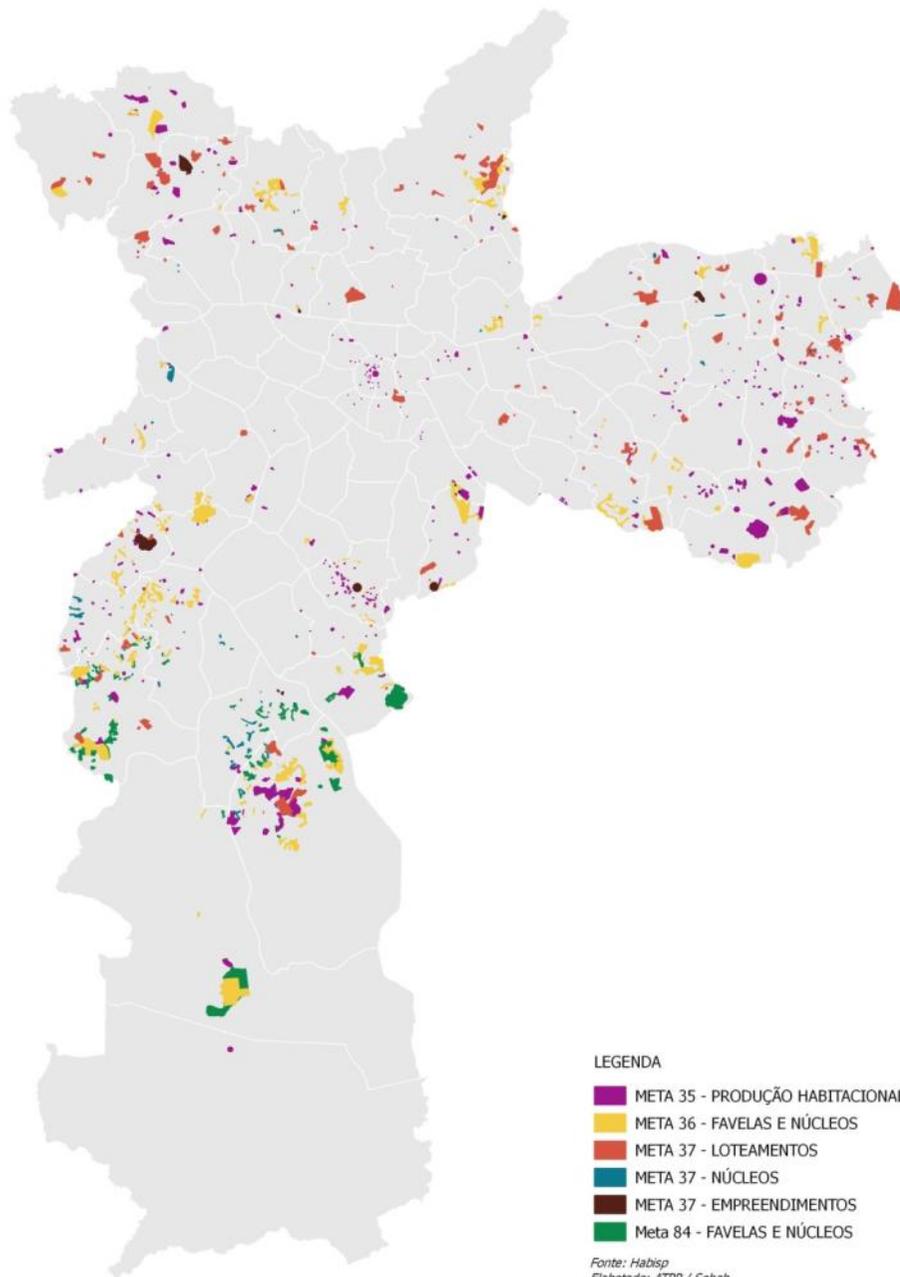


LEGENDA

- FAVELA
- NUCLEO
- LOTEAMENTO

Fonte: Habisp
Elaborado: ATPP / Sehab

PROGRAMAS EXISTENTES X TERRITÓRIO



AÇÕES INTEGRADAS EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

A. TERRITORIAL

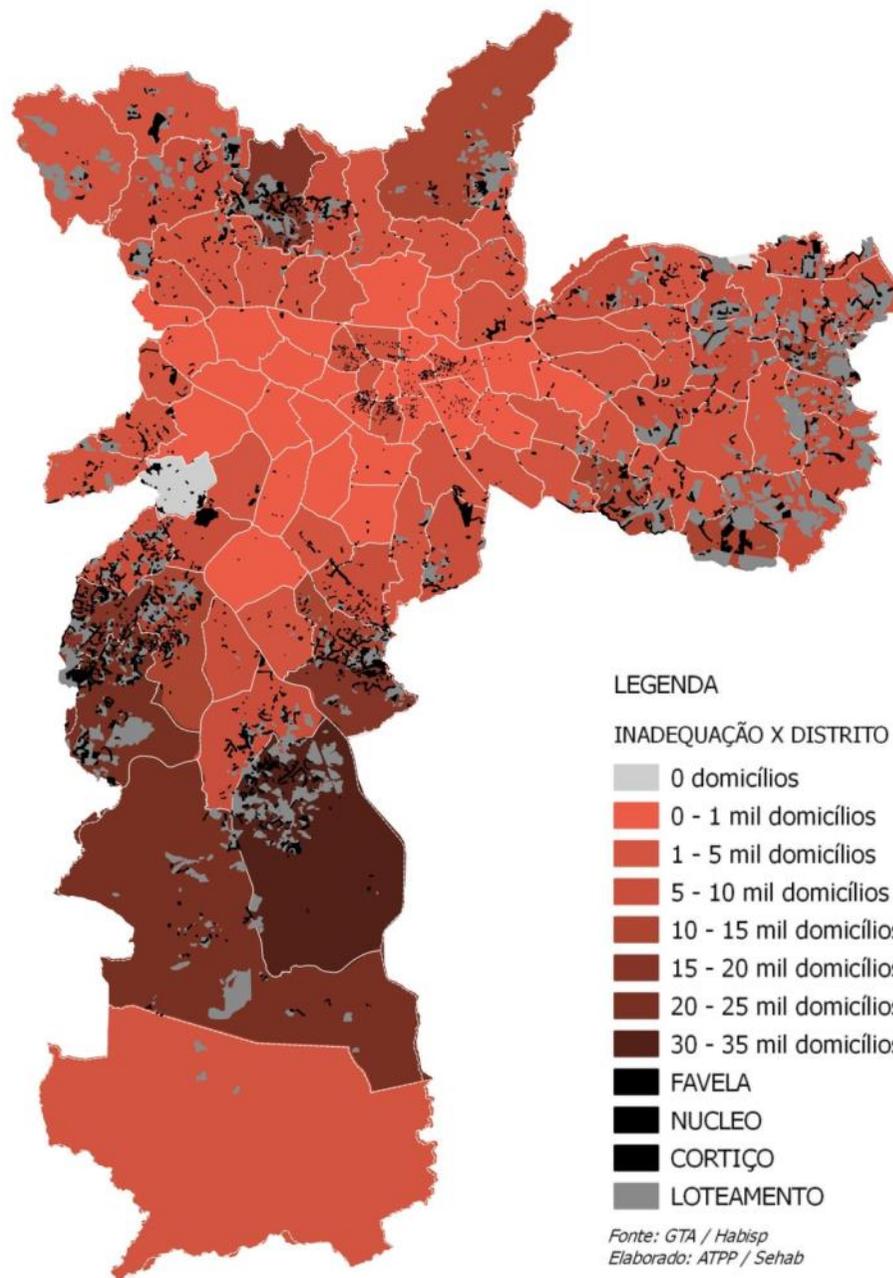
Assentamentos Precários

B. NECESSIDADES

Inadequação urbanística, fundiária e habitacional

AÇÕES INTEGRADAS

1. Infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos
2. Regularização Fundiária
3. Provisão Habitacional
4. Melhoria Habitacional



AÇÕES INTEGRADAS EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS



- Programas de ação
- Programas de apoio
- Programas de fundo

AÇÕES INTEGRADAS EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Macroáreas PDE x assentamentos precários

- INSTRUMENTOS ■■■■

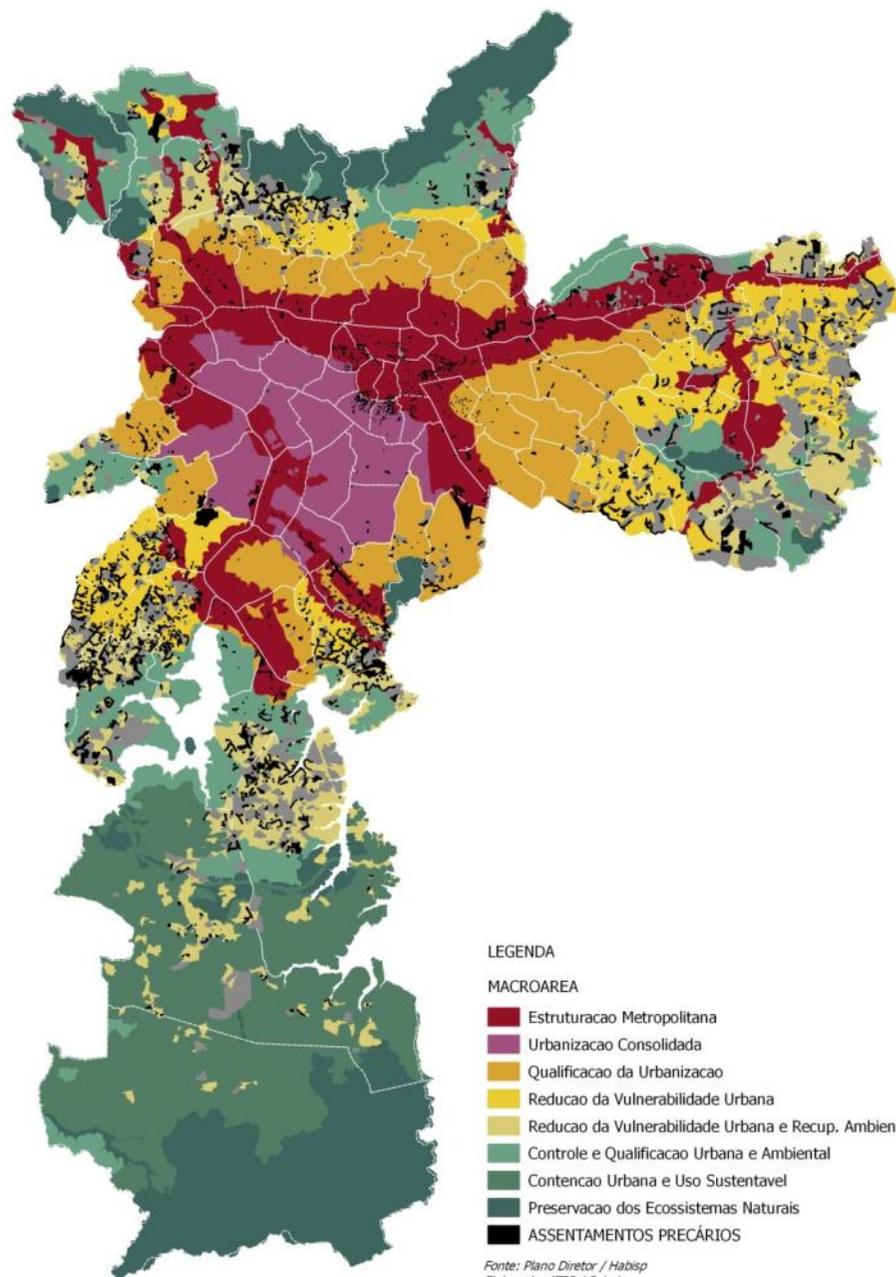
- ZEIS
- Plano de urbanização de ZEIS 1/ Conselho Gestor
- Instrumentos para regularização fundiária:
 - Demarcação Urbanística
 - CUEM - Concessão de usos especiais para fins de moradia
 - CDRU - Concessão do direito real de Uso

- **Planos Regionais das Subprefeituras**

- **Área de Estruturação Local – AEL**
- Projeto de Intervenção Urbana – PIU
- AIU (25% de recursos para HIS)

- INSTRUMENTOS ■

- OUC (25% de recursos para HIS)



Fonte: Plano Diretor / Habisp
Elaborado: ATPP / Sehab

AÇÕES INTEGRADAS NA MEM

A. TERRITORIAL

Macroárea de Estruturação Metropolitana

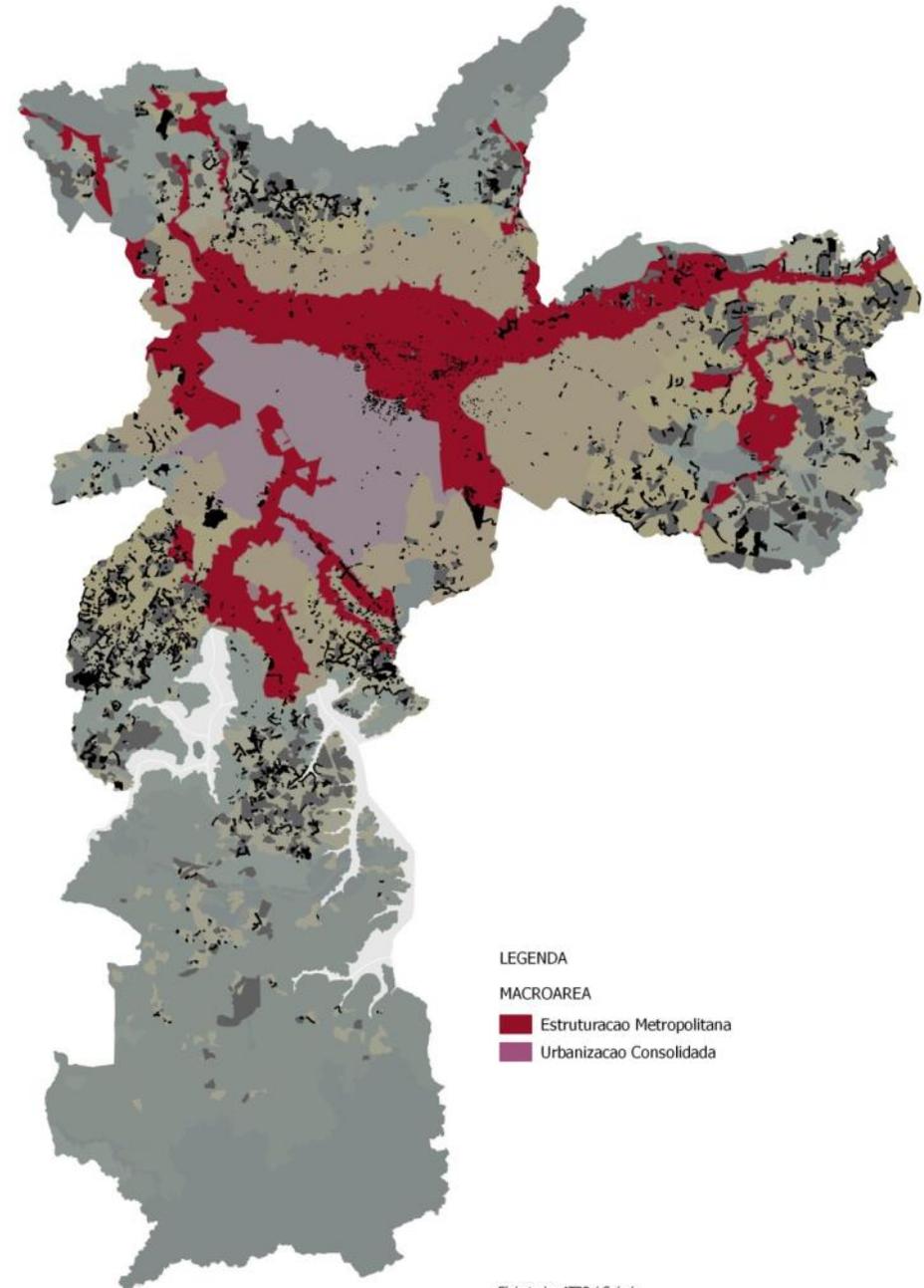
B. NECESSIDADES

Produção de novas moradias

Acesso ao Estoque Habitacional Existente

AÇÕES INTEGRADAS

1. Provisão Habitacional
2. Locação Social
3. Serviço de Moradia Social
4. Reabilitação de Edifícios
5. Atuação em Cortiços
6. Melhorias habitacionais



LEGENDA
MACROAREA
■ Estruturação Metropolitana
■ Urbanização Consolidada

AÇÕES INTEGRADAS NA MEM

ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA
E SOCIAL GRATUITA

PREVENÇÃO E MEDIAÇÃO DE
CONFLITOS FUNDIÁRIOS

ATENDIMENTOS EMERGENCIAIS
/ PROVISÓRIOS

PROVISÃO
HABITACIONAL
(modalidades:
promoção
pública, privada
ou parceria,
autogestão)

LOCAÇÃO
SOCIAL

SERVIÇO DE
MORADIA
SOCIAL

REABILITAÇÃO
DE EDIFÍCIOS
EM ÁREAS BEM
LOCALIZADAS

ATUAÇÃO EM
CORTIÇOS

MELHORIA
HABITACIONAL
EM BAIROS
FORMAIS DE
BAIXA RENDA

REGULAÇÃO DO MERCADO DE ALUGUEL SOCIAL

GESTÃO DE BANCO DE TERRAS PARA HABITAÇÃO

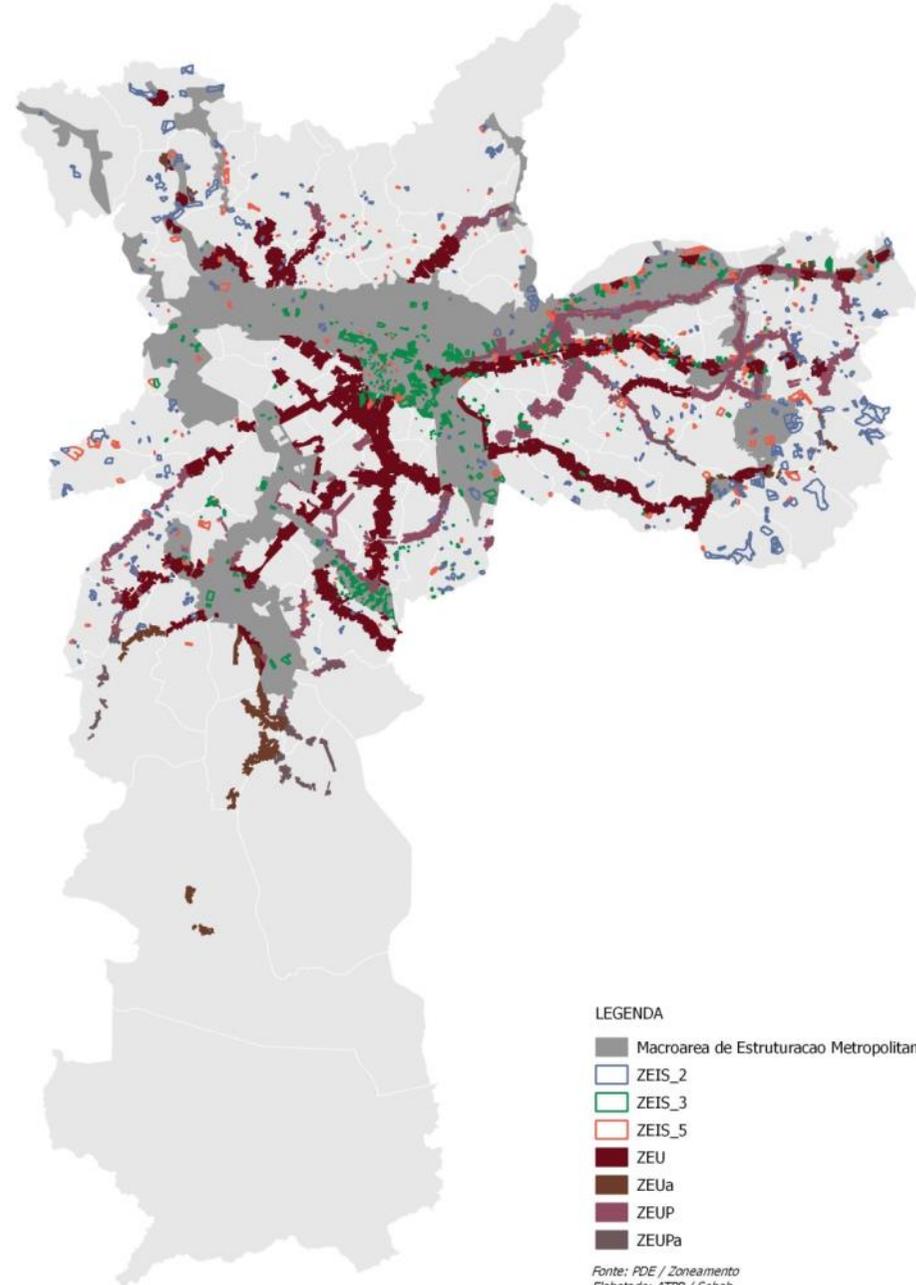
-  Programas de ação
-  Programas de apoio
-   Programas de fundo

AÇÕES INTEGRADAS NA MEM

Macroárea de Estruturação Metropolitana x Eixos de Estruturação da Transformação Urbana x Zeis 2, 3 e 5

- **INSTRUMENTOS E RECURSOS**
- OUC (25% de recursos para HIS)
- AIU (25% de recursos para HIS)
- AEL
- Concessão Urbanística
- Reordenamento Urbanístico
- PIU
- **ZEIS nos Eixos**

VERSÃO PRELIMINAR



AÇÕES INTEGRADAS EM ÁREAS CONSOLIDADAS

A. TERRITORIAL

Áreas consolidadas

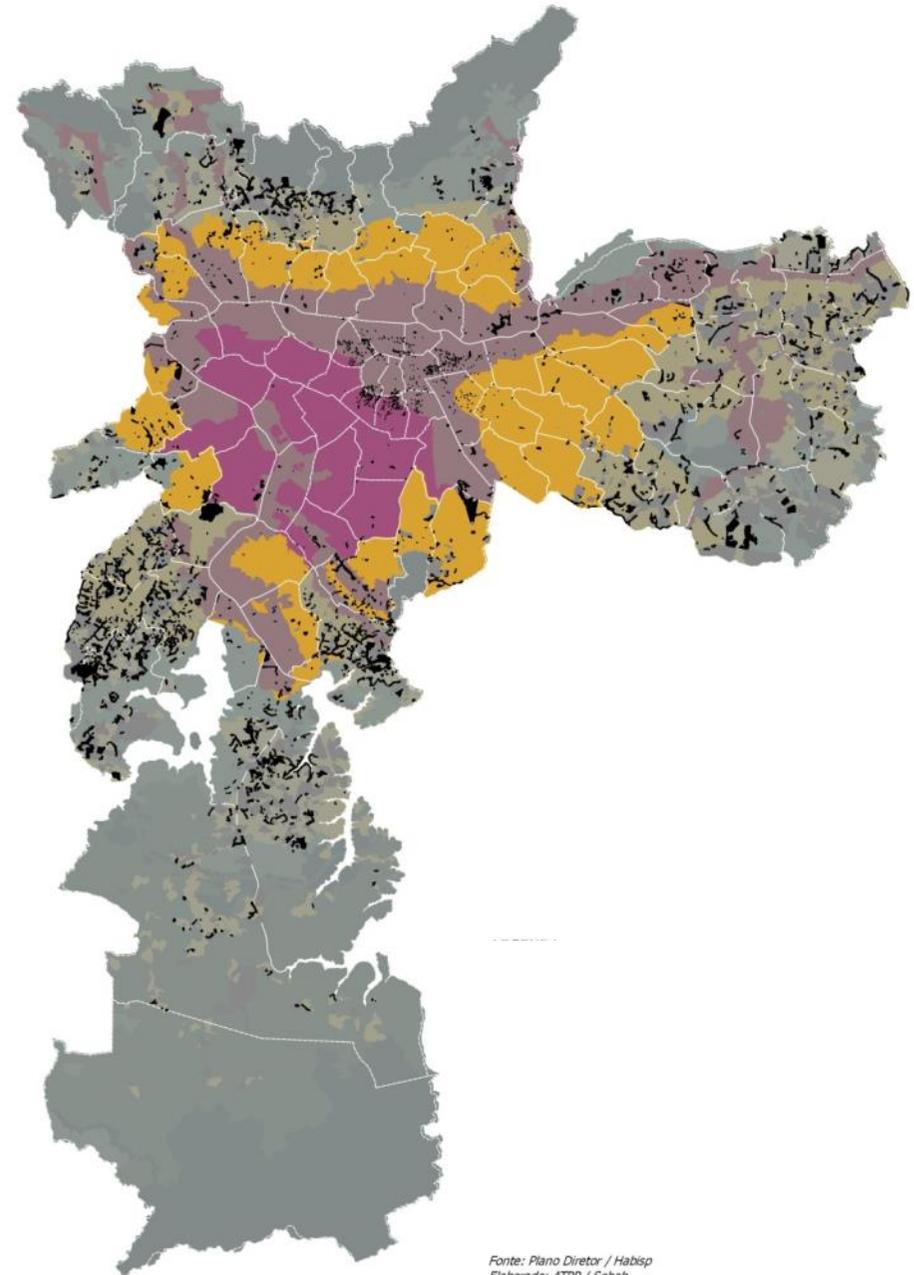
B. NECESSIDADES

Produção de novas moradias

Acesso ao Estoque Habitacional Existente

AÇÕES INTEGRADAS

1. Provisão Habitacional
2. Locação Social
3. Serviço de Moradia Social
4. Reabilitação de Edifícios
5. Atuação em Cortiços
6. Melhorias habitacionais



AÇÕES INTEGRADAS EM ÁREAS CONSOLIDADAS

ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA
E SOCIAL GRATUITA

PREVENÇÃO E MEDIAÇÃO DE
CONFLITOS FUNDIÁRIOS

ATENDIMENTOS EMERGENCIAIS
/ PROVISÓRIOS

PROVISÃO
HABITACIONAL
(modalidades:
promoção
pública, privada
ou parceria,
autogestão)

LOCAÇÃO
SOCIAL

SERVIÇO DE
MORADIA
SOCIAL

REABILITAÇÃO
DE EDIFÍCIOS
EM ÁREAS BEM
LOCALIZADAS

INTERVENÇÃO
EM CORTIÇOS

MELHORIA
HABITACIONAL
EM BAIROS
FORMAIS DE
BAIXA RENDA

REGULAÇÃO DO MERCADO DE ALUGUEL SOCIAL

GESTÃO DE BANCO DE TERRAS PARA HABITAÇÃO

-  Programas de ação
-  Programas de apoio
-   Programas de fundo

AÇÕES INTEGRADAS EM ÁREAS CONSOLIDADAS

Macroáreas x déficit habitacional

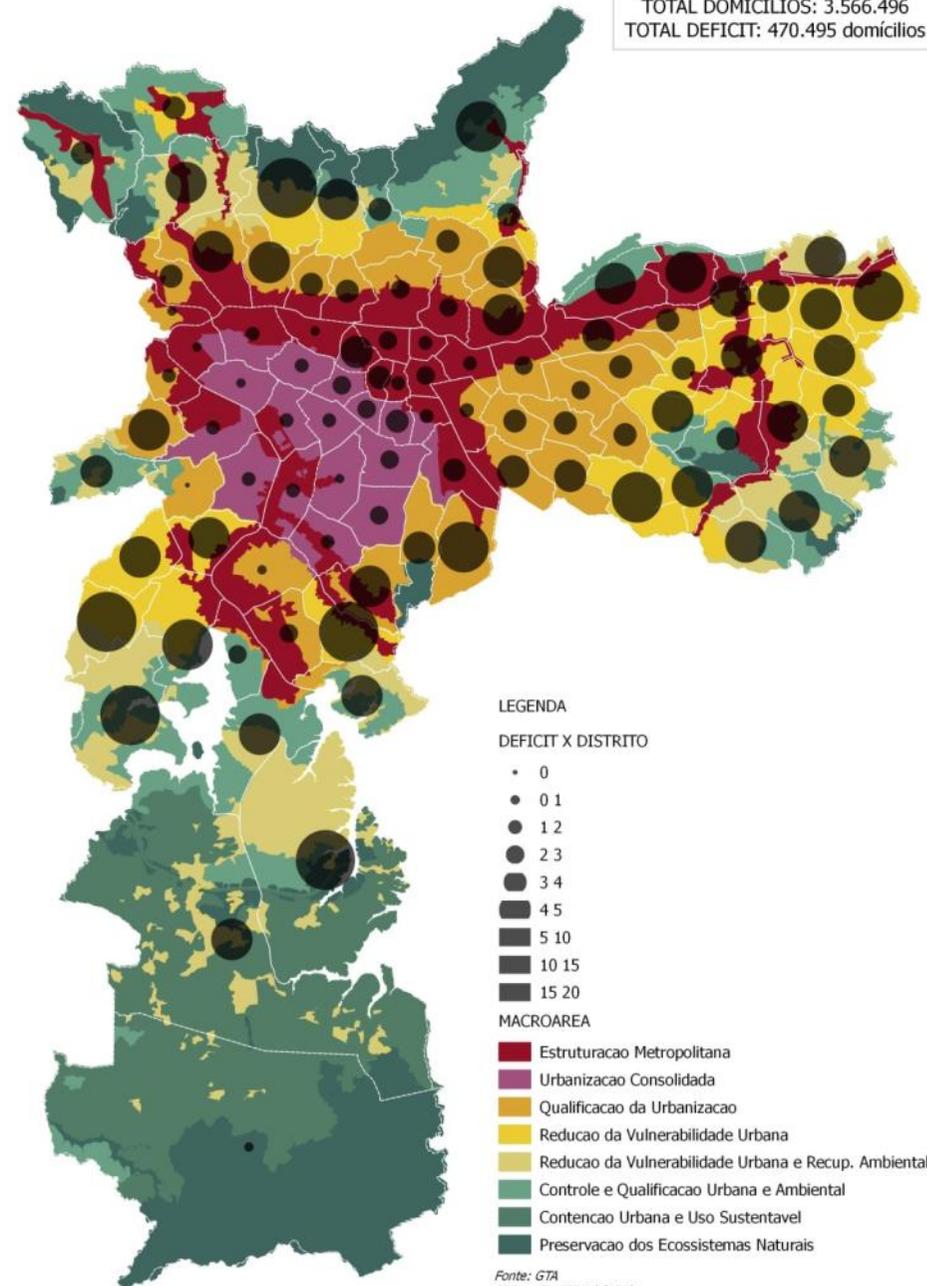
- INSTRUMENTOS

- Função Social da propriedade
 - PEUC
 - IPTU Progressivo
 - Consórcio Imobiliário
 - Desapropriação sanção
- Direito de Preempção
- Arrecadação de Bens Abandonados
- Cota de Solidariedade
- Transferência do Direito de Construir

- RECURSOS

- FUNDURB (30% para aquisição de terrenos)

TOTAL DOMICÍLIOS: 3.566.496
TOTAL DEFICIT: 470.495 domicílios



Fonte: GTA
Elaborado: ATPP / Sehab

PRÓXIMOS PASSOS

ETAPAS DA REVISÃO DO PMH

1ª ETAPA

FORMULAÇÃO DE
PROPOSTAS PRELIMINARES

SEHAB/
COHAB
+
GT CMH

FEV/ MAR/ ABRIL/
MAIO

2ª ETAPA

CONSOLIDAÇÃO DE
CADERNO DE PROPOSTAS
PRELIMINARES

SEMINÁRIO DE
LANÇAMENTO

MAIO/ JUNHO

3ª ETAPA

APROFUNDAMENTO DAS
PROPOSTAS E
CONSTRUÇÃO DA MINUTA
DO PROJETO DE LEI

AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

2º SEM

VERSÃO PRELIMINAR PARA DISCUSSÃO

PRÓXIMOS PASSOS – PROPOSTAS PRELIMINARES

1ª ETAPA

FORMULAÇÃO DE
PROPOSTAS PRELIMINARES

OFICINAS JUNTO AO GT PLANEJAMENTO CMH:

- divisão em sub-grupos para debater diagnóstico e propostas preliminares dos programas
- participantes: membros do CMH, equipe SEHAB, especialistas convidados

DIA 13/ABRIL

PROGRAMAS ATRELADOS À INADEQUAÇÃO HABITACIONAL:

Política de Intervenção Integrada em Assentamentos Precários

- Infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos
- Regularização fundiária
- Melhorias habitacionais
- Assistência técnica (no que concerne a esses programas)

PRÓXIMOS PASSOS – PROPOSTAS PRELIMINARES

1ª ETAPA

FORMULAÇÃO DE
PROPOSTAS PRELIMINARES

OFICINAS JUNTO AO GT PLANEJAMENTO CMH:

- divisão em sub-grupos para debater diagnóstico e propostas preliminares dos programas
- participantes: membros do CMH, equipe SEHAB, especialistas convidados

DIA 28/ABRIL

PROGRAMAS ATRELADOS AO INCREMENTO HABITACIONAL

- Locação Social
- Serviço de Moradia Social
- Atuação em Cortiços
- Reabilitação de edifícios e Produção habitacional (no que concerne a esses programas)