

**CONTRIBUTO AO DIAGNÓSTICO
REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO**





METRÓPOLE DE SÃO PAULO

DÉFICIT HABITACIONAL

O PÚBLICO PRIORITÁRIO DA POLÍTICA HABITACIONAL É AQUELE DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS (HIS 1)

ESPECIFICAÇÃO TERRITORIAL	FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS MÍNIMOS)			
	Até 3	Mais de 3 a 5	Mais de 5 a 10	Mais de 10
RM SÃO PAULO	80,2%	12,5%	6,7%	0,7%
REGIÃO SUDESTE	83,7%	10,0%	5,2%	1,0%
BRASIL	83,9%	9,7%	5,0%	1,4%



MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

NECESSIDADES HABITACIONAIS

O DEBATE DA POLÍTICA HABITACIONAL NO CENTRO DEVE CONSIDERAR A OCUPAÇÃO DESTE TERRITÓRIO PELA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA.

ESTE DEBATE DEVE TRATAR DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL.

Necessidades Habitacionais	Intervenção no Território	Novas Unidades Habitacionais	Políticas de Regulação do Mercado de Aluguéis	Síntese das Necessidades Habitacionais	
	Favelas e Loteamentos Irregulares	740.239	89.953	—	830.192 domicílios
Necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana	Conjuntos habitacionais irregulares	20.702	—	—	20.702 domicílios
	Cortiços	68.331	12.058	—	80.389 domicílios
	População em situação de rua	—	15.905	—	15.905 pessoas
Demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico	Coabitação familiar	—	103.664	—	103.664 domicílios
	Crescimento demográfico	—	147.151	—	147.151 domicílios
	Ônus excessivo com aluguel	—	—	187.612	187.612 domicílios
	Adensamento excessivo (em domicílios alugados)	—	—	47.443	47.443 domicílios
ESTIMATIVA DA DEMANDA POR TIPO DE INTERVENÇÃO	829.272 DOMICÍLIOS	368.731 UNIDADES HABITACIONAIS	235.055 DOMICÍLIOS		



MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

PROGRAMAS HABITACIONAIS

A DIVERSIDADE DE NECESSIDADES HABITACIONAIS DEVE ORIENTAR UMA ESTRUTURA PROGRAMÁTICA DIVERSA

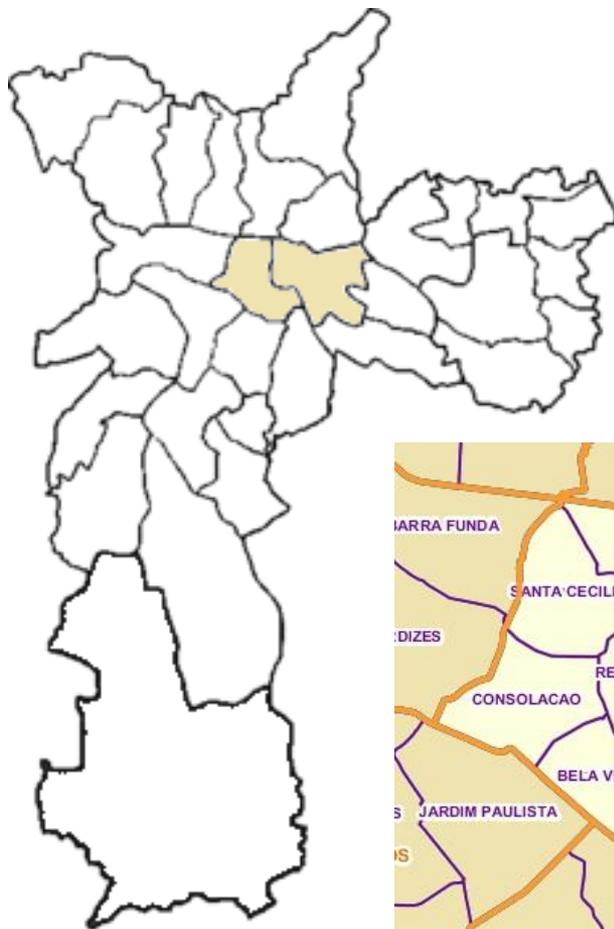
Programa	Modalidade		
SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL	Acolhimento Institucional Intensivo	●	
	Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados	●	
	Bolsa aluguel	●	
	Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos	●	
PROVISÃO DE MORADIA PARA AQUISIÇÃO	Promoção Pública de Moradia	●	} 1
	Promoção Privada de Moradia	●	
	Promoção de Moradia por Autogestão	●	
	Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários	●	
	Aquisição de Moradia Pronta	●	
LOCAÇÃO SOCIAL	Locação Social de Promoção Pública	●	} 2
	Locação Social por Autogestão	●	
URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	Urbanização Complexa	●	} 3
	Pequenas Intervenções de Urbanização	●	
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL	Regularização Fundiária de Interesse Social	●	} 4
MELHORIAS HABITACIONAIS EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	Melhorias Habitacionais Integradas	●	
	Melhorias de Conjuntos Habitacionais Irregulares	●	
INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS	Intervenção em Cortiços Isolados	●	} 4
	Intervenção Integrada em Cortiços	●	
ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA E SOCIAL	Assistência Técnica à Comunidade	●	} 5
	Escritório Local de Assistência Técnica ao Município	●	
AUXÍLIO ALUGUEL	Auxílio Aluguel	●	} 5

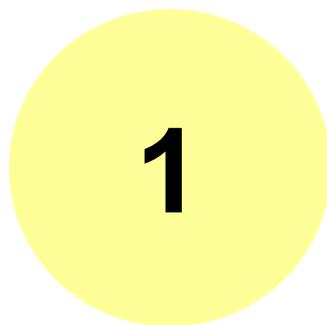
- em operação
- sem recursos para ampliação em escala
- extinto / não regulamentado



TERRITÓRIO CENTRAL

PREFEITURAS REGIONAIS DA SÉ e MOOCA





MORADIA PARA AQUISIÇÃO



TERRITÓRIO CENTRAL

MORADIA PARA AQUISIÇÃO NAS PREFEITURAS REGIONAIS DA SÉ e MOOCA

**MCMV
FDS**

PREFEITURA REGIONAL SÉ / MOOCA

FDS							
	ENTREGUE	EM OBRAS	LICENCIAMENTO CONCLUÍDO	LICENCIAMENTO EM ANDAMENTO	LICENCIAMENTO NÃO INICIADO	CANCELADO	TOTAL
HIS 1	192	335	454	1086	944	407	3418
HIS 2							0
HMP							0
R2V							0

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

FDS							
	ENTREGUE	EM OBRAS	LICENCIAMENTO CONCLUÍDO	LICENCIAMENTO EM ANDAMENTO	LICENCIAMENTO NÃO INICIADO	CANCELADO	TOTAL
HIS 1	455	3788	3749	48293	36183	4768	97236
HIS 2					61		61
HMP							0
R2V							0

HIS 1 NO CENTRO: 3.5%



TERRITÓRIO CENTRAL

MORADIA PARA AQUISIÇÃO NAS PREFEITURAS REGIONAIS DA SÉ e MOOCA

**MCMV
FDS**

Chamamentos Cohab-SP para PMCMV Entidades - FDS
realizados de 2013 a 2016

CHAMAMENTOS FDS - COHAB	Nº DE TERRENOS	Nº DE UNIDADES HABITACIONAIS
Cohab 001/2015	52	7.925
Cohab 002/2015	31	3.949
Cohab 003/2015	04	506
Cohab 001/2016	05	480

**TOTAL HIS 1:
12.860**



TERRITÓRIO CENTRAL

MORADIA PARA AQUISIÇÃO NAS PREFEITURAS REGIONAIS DA SÉ e MOOCA

**MCMV
FAR**

PREFEITURA REGIONAL SÉ / MOOCA

FAR							
	ENTREGUE	EM OBRAS	LICENCIAMENTO CONCLUÍDO	LICENCIAMENTO EM ANDAMENTO	LICENCIAMENTO NÃO INICIADO	CANCELADO	TOTAL
HIS 1					1360		1360
HIS 2							0
HMP							0
R2V							0

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

FAR							
	ENTREGUE	EM OBRAS	LICENCIAMENTO CONCLUÍDO	LICENCIAMENTO EM ANDAMENTO	LICENCIAMENTO NÃO INICIADO	CANCELADO	TOTAL
HIS 1	3656	5160	8618	31384	4948	7794	61560
HIS 2	200	280		389			869
HMP							0
R2V							0

HIS 1 NO CENTRO: 2.2%



TERRITÓRIO CENTRAL

MORADIA PARA AQUISIÇÃO NAS PREFEITURAS REGIONAIS DA SÉ e MOOCA

FGTS

PREFEITURA REGIONAL SÉ / MOOCA

FGTS							
	ENTREGUE	EM OBRAS	LICENCIAMENTO CONCLUÍDO	LICENCIAMENTO EM ANDAMENTO	LICENCIAMENTO NÃO INICIADO	CANCELADO	TOTAL
HIS 1							0
HIS 2	820	1099	673	2860			5452
HMP	480	862	429	380			2151
R2V		232		760			992

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

FGTS							
	ENTREGUE	EM OBRAS	LICENCIAMENTO CONCLUÍDO	LICENCIAMENTO EM ANDAMENTO	LICENCIAMENTO NÃO INICIADO	CANCELADO	TOTAL
HIS 1	210			358		9	577
HIS 2	6800	5778	5762	11545		631	30516
HMP	1853	1027	1704	6250			10834
R2V	336	232	782	3431			4781

HIS 1 NO CENTRO: 0.0%



TERRITÓRIO CENTRAL

MORADIA PARA AQUISIÇÃO NAS PREFEITURAS REGIONAIS DA SÉ e MOOCA

**PREVISÃO DE PROVISÃO HABITACIONAL NO CENTRO
ATÉ 2020**



MCMV - FDS	
PROMOÇÃO PRIVADA	365
PROMOÇÃO PÚBLICA	896

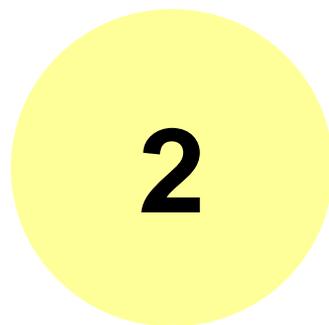
**TOTAL HIS 1:
1.261**

PPP MUNICIPAL - CASA DA FAMÍLIA	
PPP CASA DA FAMÍLIA LOTE 6 - AVENIDA DO ESTADO	720
PPP CASA DA FAMÍLIA LOTE 6 - CANINDÉ	640
PPP CASA DA FAMÍLIA LOTE 5 - MOOCA	1300

**TOTAL UHs:
2.660**

PPP ESTADUAL + MUNICÍPIO	
QUADRA 75 REPUBLICA A	96
QUADRA 69	170
QUADRA 77	90
QUADRA 37 PROJETO REDENCAO	274
QUAUDRA 38 PROJETO REDENCAO	120

**TOTAL UHs:
750**



LOCAÇÃO SOCIAL

TERRITÓRIO CENTRAL



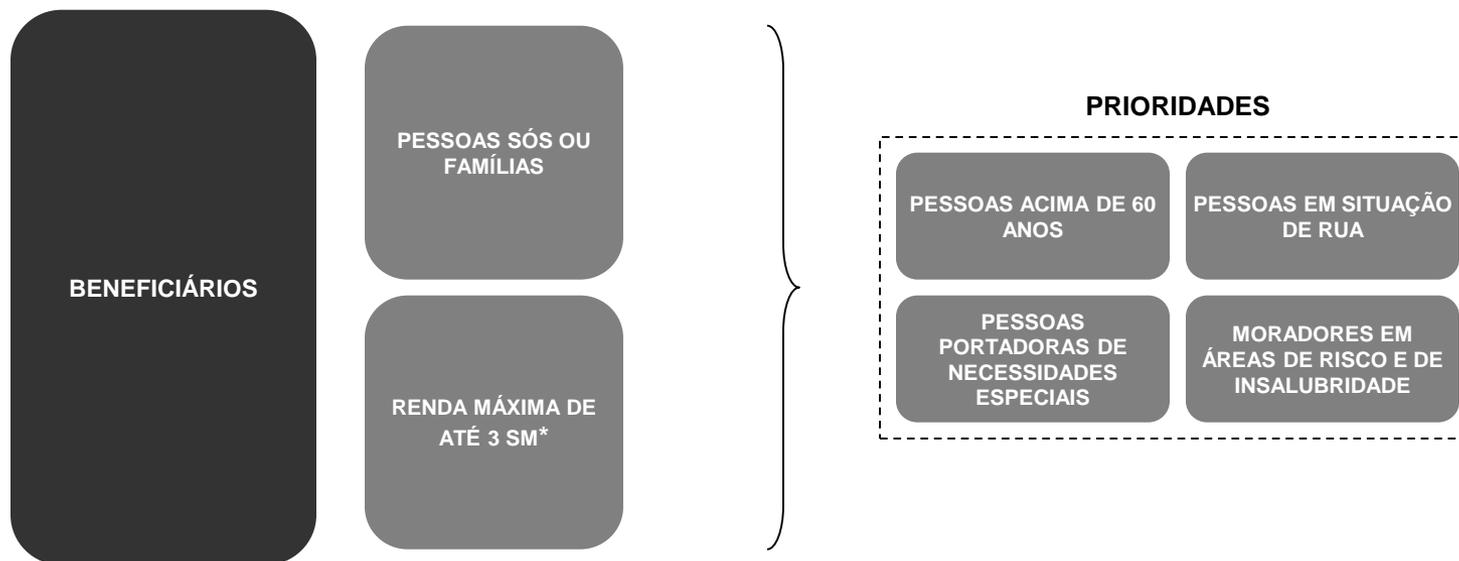
LOCAÇÃO SOCIAL

OBJETIVO

Ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis ou que, por suas características, não tenha interesse na aquisição, através da oferta em locação social de unidades habitacionais já construídas.

DESCRIÇÃO

O programa se destina a viabilizar o acesso das famílias de mais baixo poder aquisitivo, beneficiárias do Fundo Municipal de Habitação, à uma moradia digna, seja em novas unidades habitacionais ou em unidades requalificadas, produzidas ou adquiridas com recursos públicos do Município, exclusivamente, ou em parceria com outras instituições, públicas ou privadas.



** Excepcionalmente, famílias cuja renda seja superior a 3 SM poderão ser admitidas, desde que a renda per capita não exceda a 1 SM.*



CÁLCULO DO VALOR DE REFERÊNCIA DO ALUGUEL SOCIAL

CÁLCULO DO VALOR DE REFERÊNCIA DO ALUGUEL SOCIAL

RECUPERAÇÃO
MENSAL DO
INVESTIMENTO

+

TAXA DE
ADMINISTRAÇÃO

+

TAXA DE
MANUTENÇÃO

=

VALOR DE
REFERÊNCIA DO
ALUGUEL

RECUPERAÇÃO DO
INVESTIMENTO EM 360
MESES
(30 ANOS)

10% VALOR DE
RECUPERAÇÃO
MENSAL

40% VALOR DE
RECUPERAÇÃO
MENSAL

COMPOSIÇÃO DO
INVESTIMENTO:

PROJETO E
LICENCIAMENTO

TERRENO

OBRA

REMUNERAÇÃO COHAB

JUROS

GESTÃO DO
CONTRATO,
COBRANÇA E
CONTROLE DE
ADIMPLÊNCIA.

MANUTENÇÃO DE
ELEVADORES;

MANUTENÇÃO DE
SISTEMAS DE
DISTRIBUIÇÃO DE
ÁGUA, ESGOTO,
ELETRICIDADE;

REFORMAS
PREVENTIVAS,
PINTURAS;

PROTEÇÃO DO
INVESTIMENTO.

VALOR DE ALUGUEL SOCIAL

COMPROMETIMENTO MÁXIMO DE
RENDA POR FAMÍLIA

RENDA x COMPOSIÇÃO FAMILIAR*

RENDA DE ATÉ
2 SMs

TODAS

10%

RENDA DE 2
ATÉ 3 SMs

1 ATÉ 4
MEMBROS

12%

5 ATÉ 7
MEMBROS

11%

8 OU MAIS
MEMBROS

10%

RENDA ACIMA
DE 3 SMs

3 ATÉ 4
MEMBROS

15%

5 ATÉ 7
MEMBROS

14%

8 OU MAIS
MEMBROS

13%

*O pagamento de aluguel social por família não será inferior a 10% do "Valor de Referência".

* A taxa de subsídio máximo por família será de 90% do "Valor de Referência"



TERRITÓRIO CENTRAL



FMH
+ outros

LOCAÇÃO SOCIAL

PARQUE DO GATO (2004)



486 UNIDADES HABITACIONAIS

OLARIAS (2004)



137 UNIDADES HABITACIONAIS

VILA DOS IDOSOS (2007)



145 UNIDADES HABITACIONAIS



TERRITÓRIO CENTRAL



FMH
+ outros

LOCAÇÃO SOCIAL

SENADOR FEIJÓ (2009)



45 UNIDADES HABITACIONAIS

ASDRUBAL DO
NASCIMENTO (2009)



40 UNIDADES HABITACIONAIS

PALACETE DOS ARTISTAS
(2014)



50 UNIDADES HABITACIONAIS



TERRITÓRIO CENTRAL

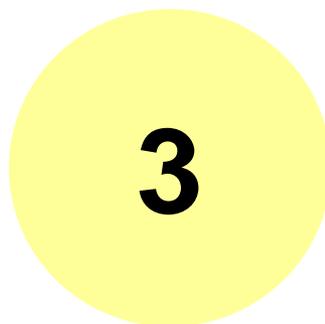
LOCAÇÃO SOCIAL

FMH	34 U.H.
OUCentro	91 U.H.
FNHIS	441 U.H.
SEM RECURSOS PARA REFORMA	510 U.H.
TOTAL	1076 U.H.

FMH
+ outros

OU - C

FNHIS



**INTERVENÇÃO INTEGRADA
ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**



TERRITÓRIO CENTRAL

INTERVENÇÃO INTEGRADA EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS NAS PREFEITURAS REGIONAIS DA SE e MOOCA

QTDE. DE DOMICÍLIOS EM FAVELAS

Moinho, Muniz de Souza e Santo Antônio do Canindé

MOOCA	1165	0,4%
SE	463	

TOTAL CIDADE: 391.046

QTDE. DE LOTES EM LOTEAMENTOS IRREGULARES

MOOCA	1045	0,2%
SE	38	

TOTAL CIDADE: 391.338

QTDE. DE FAMÍLIAS EM NÚCLEOS

MOOCA	24	0,04%
SE	4	

TOTAL CIDADE: 60.602



CORTIÇOS

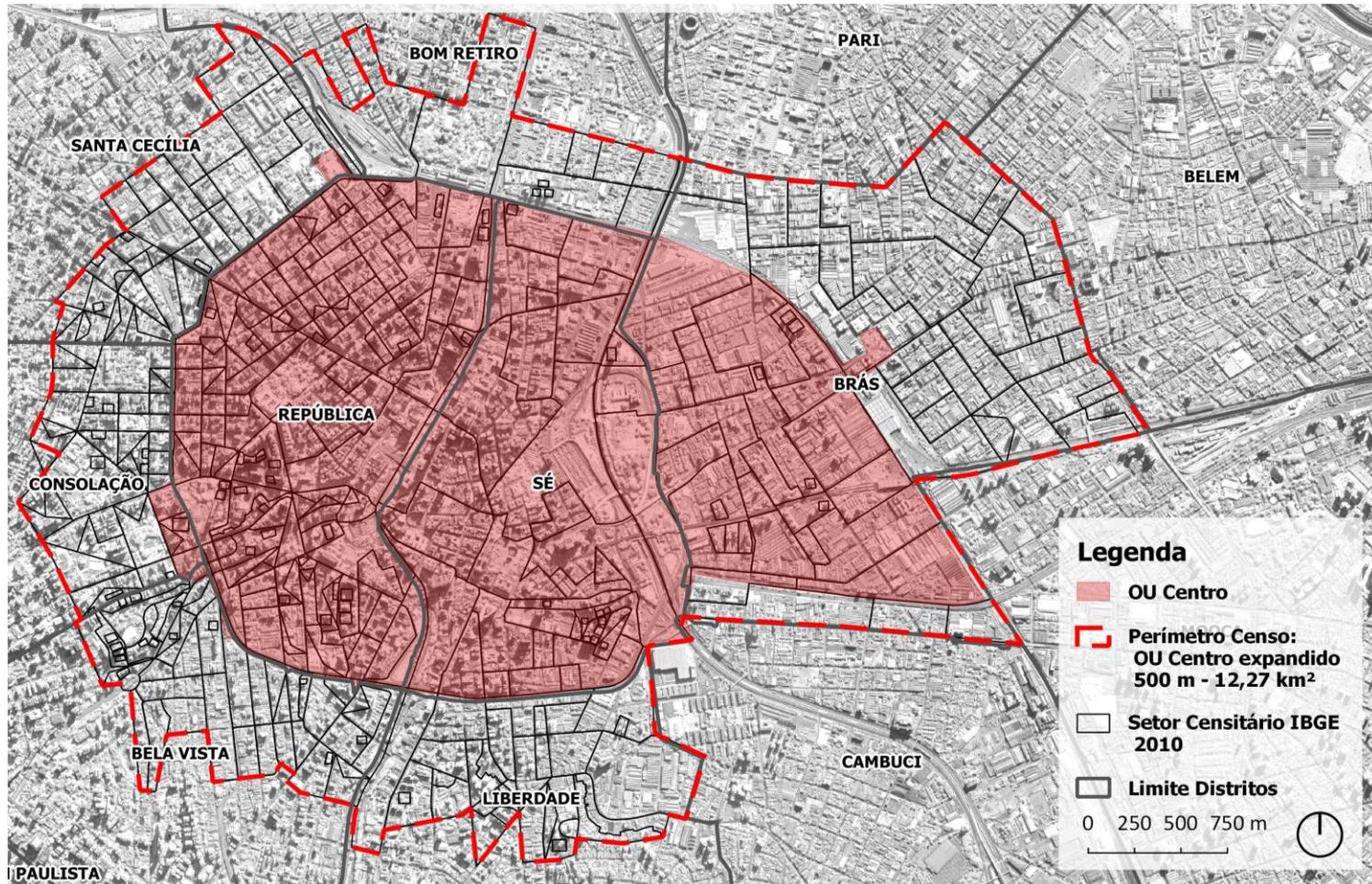


TERRITÓRIO CENTRAL

INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS NAS PREFEITURAS REGIONAIS DA SÉ e MOOCA

OUC

ELABORAÇÃO DO CENSO DE CORTIÇOS





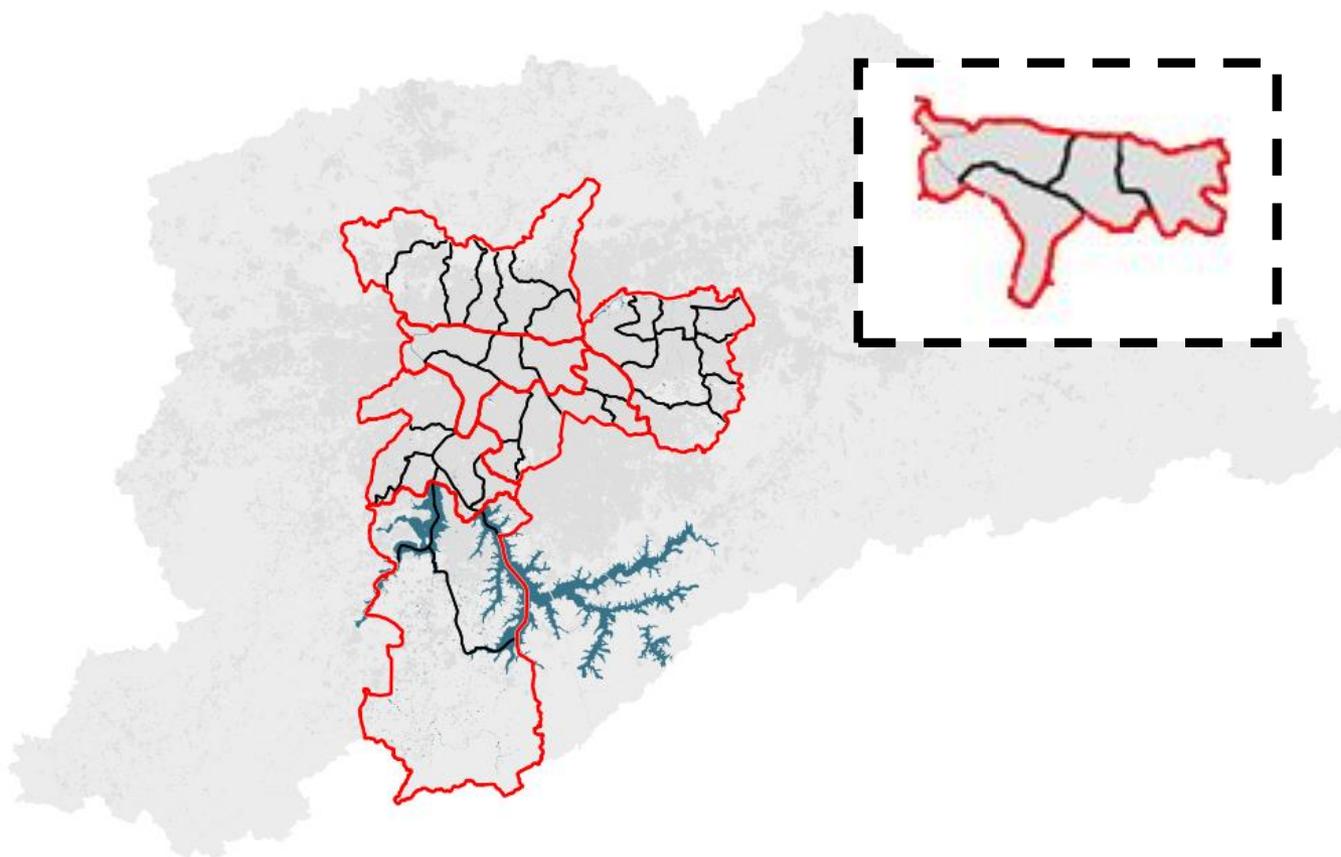
AUXÍLIO ALUGUEL



TERRITÓRIO CENTRAL

AUXÍLIO ALUGUEL NA DTS CENTRO

PREFEITURAS REGIONAIS: MOOCA, SÉ, LAPA e PINHEIROS



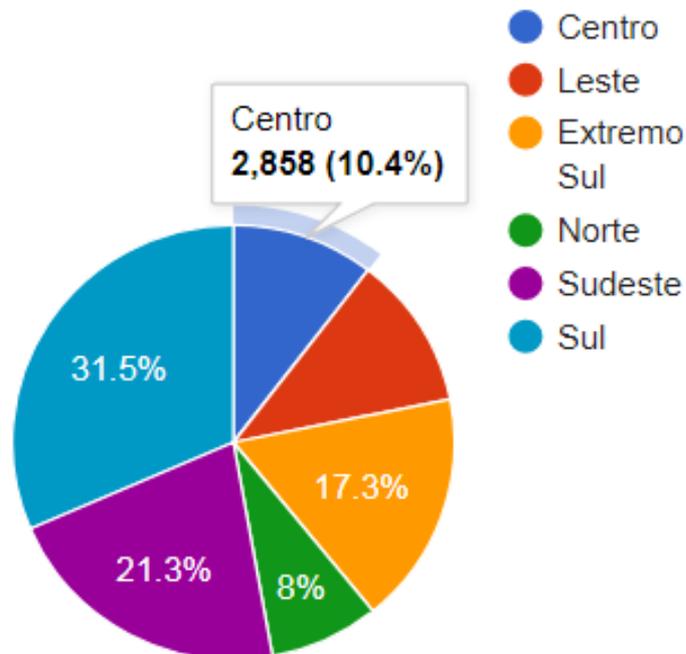


TERRITÓRIO CENTRAL

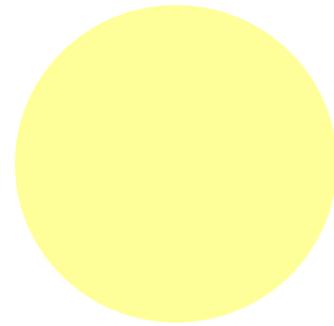
AUXÍLIO ALUGUEL NA DTS CENTRO

PREFEITURAS REGIONAIS: MOOCA, SÉ, LAPA e PINHEIROS

FAMÍLIAS ATIVAS NO CADASTRO DE AUXÍLIO ALUGUEL (*maio 2018*)



FAMÍLIAS EM AUXÍLIO ALUGUEL COM COMPROMETIMENTO DE ATENDIMENTO DEFINITIVO (PORTARIA 131 / Sehab)
SÃO PRIORITÁRIAS PARA A POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL



REFLEXÕES



TERRITÓRIO CENTRAL

PROGRAMAS HABITACIONAIS EM LARGA ESCALA

VIABILIZAÇÃO DE PARQUE À POLÍTICA HABITACIONAL

CONSTITUIÇÃO DE PARQUE PÚBLICO

possibilidades já bem consolidadas

- TRANSFERENCIA DE IMOVEIS DA UNIÃO
- DESAPROPRIAÇÃO COM RECURSOS FUNDURB, PRINCIPALMENTE

NECESSÁRIO QUE SE ESTRUTURE CAMINHOS ALTERNATIVOS, COMO
ARRECADAÇÃO DE BENS ABANDONADOS e
DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICAS

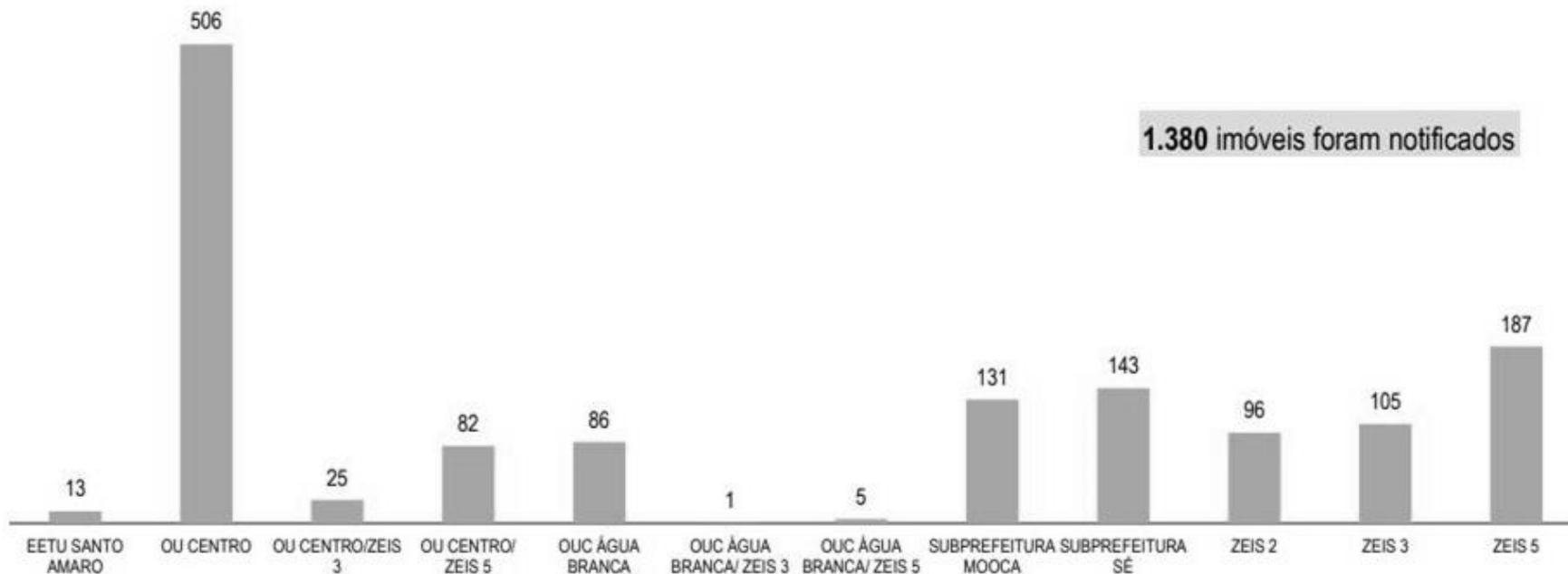


TERRITÓRIO CENTRAL

PROGRAMAS HABITACIONAIS EM LARGA ESCALA

VIABILIZAÇÃO DE PARQUE À POLÍTICA HABITACIONAL

PEUC





TERRITÓRIO CENTRAL

PROGRAMAS HABITACIONAIS EM LARGA ESCALA

TERRITÓRIO PRIORIZADO HOJE: **INSTRUMENTOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE / ZEIS**

IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS RETROFIT	IMÓVEIS SUBUTILIZADOS	IMÓVEIS NÃO EDIFICADOS	
S/ FINANC.	S/ FINANC.	S/ FINANC.	FONTE DE RECURSOS P/ BAIXA RENDA LARGA ESCALA NO CENTRO
S/ INCENTIVO	EHIS EZEIS COTA SOLID.	EHIS EZEIS COTA SOLID.	INCENTIVOS E CONTRAPARTIDAS
PRIVADO S/ PPP S/ CONS. IMOB. S/ INT. PÚBLICA S/ AUTOGESTÃO S/ ATHIS	PRIVADO PPP S/ CONS. IMOB. S/ INT. PÚBLICA S/ AUTOGESTÃO S/ ATHIS	PRIVADO PPP S/ CONS. IMOB. S/ INT. PÚBLICA S/ AUTOGESTÃO S/ ATHIS	VIABILIZAÇÃO
568 imóveis notificados*	117 imóveis notificados*	89 imóveis notificados*	

É NECESSÁRIO QUE SE FAÇA O MONITORAMENTO DA CONCESSÃO DE INCENTIVOS PARA A PROVISÃO DE HIS 1 e 2:

GARANTIA DE CUMPRIMENTO DAS CONTRAPARTIDAS VINCULADAS A INCENTIVOS.

* Informações referentes aos imóveis notificados que estão localizados nos distritos *Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Liberdade, Pari, República, Sé*. Base de dados disponibilizada por SMUL em plataforma eletrônica (http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172133). Acesso em maio / 2018.



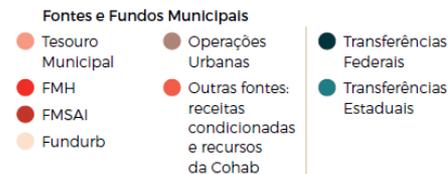
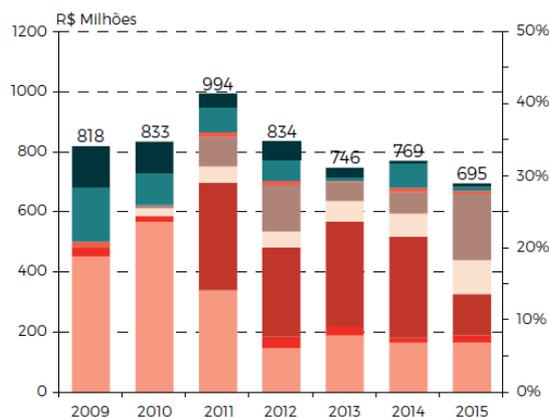
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ORÇAMENTO

QUADRO DO ORÇAMENTO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO* (2009-2015)

* Considerados os gastos com Auxílio Aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.

Fontes e Fundos Municipais e Transferências Federais e Estaduais



RECURSOS MUNICIPAIS:

-DEPENDÊNCIA MAIS-VALIA URBANA, muito direcionada a aquisição de imóveis

-ALTO CUSTEIO COM AUXÍLIO ALUGUEL

RECURSOS FEDERAIS:

-CANCELAMENTO PAC

-MCMV: menor volume de contratação