

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ITANHAÉM

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

ETAPA II

Janeiro de 2011

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

ELABORAÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – PMH DE ITANHAÉM

Contrato nº 049/2008

Processo nº 707/2008

DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

ETAPA II

Janeiro de 2011

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAÉM

PREFEITO MUNICIPAL

João Carlos Forssell Neto

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Tiago Rodrigues Cervantes

Elaboração PEC CONSULTORIA E PROJETOS LTDA.

Coordenação Geral

Adelcke Rossetto Netto – Arquiteto e Urbanista

Sérgio Pedro Lorenzo – Arquiteto e Urbanista

Coordenação Técnica

Msc. Nara Leal Argiles – Arquiteta e Urbanista

Equipe de Elaboração

Belmiro Rodriguez - Arquiteto e Urbanista

Branca Teixeira Perocco – Esp. Arquiteta e Urbanista

Braz Casagrande - Arquiteto e Urbanista

Felipe de Freitas Moreira - Arquiteto e Urbanista

Leonardo Mendes Ceoldo - Arquiteto e Urbanista

Mariana Pavlick Pereira - Msc. Arquiteta e Urbanista

Ana Gabriela Akaishi – Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

Ana Paula Bastos – Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

Fernanda Vargas – Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

Núcleo Executivo (Prefeitura)

Tiago Rodrigues Cervantes - Coordenador Geral, Advogado

Mara Sanches Figueiredo - Advogada

Rosana Filippini Bifulco Oliveira - Engenheira Civil

Silvana Rodrigues Costa - Assistente Social

João Paulo de Barros Monteiro - Técnico Ambiental

Equipe de Acompanhamento

Conselho de Habitação

Janeiro de 2011

Sumário

LISTAS	7
INTRODUÇÃO	12
1 CONTEXTO NACIONAL DA POLÍTICA HABITACIONAL	13
2 CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	18
2.1 Contexto Regional	19
2.2 Aspectos Demográficos e Sócio-Econômicos do Município de Itanhaém no contexto da RMBS	20
2.2 Análise Intraurbana	26
2.3 Quadro Normativo e Institucional	32
2.3.1 Quadro Normativo	32
2.3.2 Quadro Institucional	45
2.3.3 Instrumentos de Gestão Participativa	47
3 CARACTERIZAÇÃO DA PRODUÇÃO HABITACIONAL NO MUNICÍPIO	51
3.1 Promoção Habitacional Pública já realizada	51
3.2 Programas em andamento	53
3.2.1 <i>Programas Federais</i>	53
3.2.2 <i>Programas Estaduais</i>	55
3.2.3 <i>Programas Municipais</i>	57
4 CARACTERIZAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS	59
4.1 Considerações Metodológicas	59
4.2 Dados Preliminares do Censo 2010	60
4.3 Metodologia e Dados da Fundação João Pinheiro	62
4.3.1 <i>Déficit Habitacional segundo metodologia da FJP</i>	64
4.3.2 <i>Inadequação Habitacional segundo metodologia da FJP</i>	68
4.4. Centro de Estudos da Metrópole/CEBRAP	70
4.5. Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos da Região Metropolitana da Baixada Santista – PRIMAC - 2002	72
4.6. Relatório Técnico de Mapeamento de Áreas de Risco Associado a Escorregamento e Inundação - Instituto Geológico – SMA/SP - 2008	75
4.7. Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme na RMBS - PRIMAHD	77
4.8. Levantamentos da Prefeitura Municipal de Itanhaém – 2010	79
4.9. Análise Técnica e Diagnóstico do Programa Cidade Legal – SH – 2007	82
4.10. Cadastro Municipal do Programa “Minha Casa Minha Vida” – Itanhaém - 2009	83
4.11. Adequações Metodológicas para o Município de Itanhaém	84
4.11.1 Estimativa das Necessidades Habitacionais de Itanhaém para Faixa de Renda até 3 s.m.	87
4.11.2 Síntese das Estimativas das Necessidades Habitacionais do Município de Itanhaém	95
5 CONDIÇÕES E ESTIMATIVAS PARA O ENCAMINHAMENTO DA DEMANDA	97

5.1. Histórico de Investimentos no Período Recente - 2002 - 2007.....	97
5.2. Projeção da Necessidade de Novos Domicílios em Função do Crescimento Demográfico até 2023	100
5.3 Identificação das Terras Vazias.....	103
5.4 Cálculo da Necessidade de Terras e Custos de Aquisição e Produção	105
5.5 Custos Referentes à Regularização Fundiária	109
CONSIDERAÇÕES	111

Listas

Siglas

AEA	Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém
AGEM	Agência Metropolitana da Baixada Santista
APP	Área de Proteção Permanente
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH	Banco Nacional da Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEF	Caixa Econômica Federal
CEM	Centro de Estudos da Metrópole
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
DHB	Déficit Habitacional Básico
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FGH	Fundo Garantidor Habitacional
FGHab	Fundo Garantidor da Habitação Popular
FJP	Fundação João Pinheiro
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
IPRS	Índice Paulista de Responsabilidade Social
IPVS	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
LC	Lei Complementar
LOM	Lei Orgânica do Município
LZPUOS	Lei de Zoneamento Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
MCidades	Ministério das Cidades
NEPO	Núcleo de Estudos Populacionais da UNICAMP
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAIH	Programa de Ação Imediata para Habitação
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PHAI	Programa Habitacional de Integração
PEUC	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
PL	Projeto de Lei
PLANHAB	Plano Nacional de Habitação
PMH	Plano Municipal de Habitação
PMI	Prefeitura Municipal de Itanhaém

PMCLP	Prefeitura Municipal de Itanhaém
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional Por Amostra de Domicílios
PNDU	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH	Política Nacional de Habitação
PNHR	Programa Nacional de Habitacional Rural
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPA	Plano Plurianual
PRIMAC	“Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos”
PRIMAHD	Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme” na RMBS
RMBS	Região Metropolitana da Baixada Santista
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEADE	Sistema Estadual de Análise de Dados
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SH	Secretaria de Habitação
SHDS	Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social
SINAPI	Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil
SM	Salário Mínimo
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SODU	Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano
TGCA	Taxa Geométrica de Crescimento Anual
UCA	Unidade de Conservação Ambiental
UN-HABITAT	Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos
Z 1	Zona de Uso Estritamente Residencial e Balneário de Densidade Demográfica Baixa
Z 2	Zona de Uso Predominantemente Residencial de Densidade Demográfica Média
Z 3	Zona de Uso Misto de Densidade Demográfica Média e Alta
Z 4	Zona de Uso Predominantemente Comercial de Densidade Demográfica Alta
Z 5	Zona de Uso Estritamente Industrial
Z 6	Zona de Transição Ambiental de Uso Pred. Residencial de Dens. Demográfica Baixíssima
Z 7	Corredor de Fauna e Flora com Características de Zona de Preservação Ambiental
Z C	Corredores Comerciais de Características Básicas Idênticas às das Z 4
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

Tabelas

2.1	Habitação e Infraestrutura Urbana em Itanhaém
2.2	Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo, DHB e Domicílios Particulares Permanentes
2.3	População Economicamente Ativa da RMBS maior de 14 anos, no Município em que se Trabalha e Estuda
2.4	Indicadores que compõe o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social para o Município
3.1	Histórico da Produção Pública de Habitação no Município
3.2	Produção Habitacional, viabilizada através de convênios com o Governo Federal
3.3	Produção Habitacional, viabilizada através do Governo Estadual - CDHU
3.4	Convênios em andamento com o Governo Federal

- 3.5 Atuação Privada no Município - PMCMV
- 3.6 Loteamentos no Programa Cidade Legal – Governo do Estado, SH
- 3.7 Produção Habitacional, através do Governo Estadual - CDHU
- 4.1 Domicílios recenseados, por espécie – Município de Itanhaém
- 4.2 Domicílios Vagos no Município de Itanhaém, 2000 e 2010
- 4.3 Estimativas do Déficit Habitacional Básico em Itanhaém
- 4.4 Estimativas dos Componentes do DHB em Itanhaém
- 4.5 Coabitação Familiar (Famílias Conviventes e Cômodos) e Domicílios Improvisados Urbanos, por Faixas de Renda em Itanhaém
- 4.6 Famílias Conviventes Urbanas, por Faixas de Renda em Itanhaém
- 4.7 Componentes do DHB Urbano em Aglomerados Subnormais - Itanhaém
- 4.8 Domicílios Urbanos Alugados por Família com Renda até 3 Salários - Mínimos
- 4.9 Estimativa do Déficit Habitacional de Itanhaém
- 4.10 Estimativa do Déficit Habitacional para a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos
- 4.11 Estimativa do Déficit Habitacional para a faixa de renda acima de 3 salários mínimos
- 4.12 Inadequação dos Domicílios Urbanos – Itanhaém
- 4.13 Critérios de Carência de Infra-Estrutura Urbana
- 4.14 Carência de Infra-Estrutura Urbana, por Faixa de Renda
- 4.15 Adensamento Urbano Excessivo por Faixa de Renda – Itanhaém
- 4.16 Inadequação Fundiária Urbana, por Faixa de Renda – Itanhaém
- 4.17 Domicílios Urbanos sem Banheiro, por Faixa de Renda – Itanhaém
- 4.18 Estimativa de domicílios em assentamentos precários em áreas urbanas
- 4.19 Quantificação e Qualificação das Áreas Críticas em Itanhaém, segundo o PRIMAC
- 4.20 Mapa de Localização das Áreas Críticas em Itanhaém, segundo o PRIMAC
- 4.21 Síntese dos Resultados do Mapeamento de Risco em Itanhaém
- 4.22 Identificação das Áreas de Habitação Desconforme em Itanhaém, segundo o PRIMAH
- 4.23 Áreas Públicas Invasas no Município de Itanhaém
- 4.24 Áreas Privadas Invasas no Município de Itanhaém
- 4.25 Síntese do Cadastro do “Programa Minha Casa Minha Vida” em Itanhaém - 2009
- 4.26 Identificação dos Assentamentos Precários no Município de Itanhaém
- 4.27 Estimativa de Número Remoções em Assentamentos Precários no Município de Itanhaém
- 4.28 Áreas de Demanda de Urbanização Simples e Programas de Atendimento Previstos
- 4.29 Áreas de Demanda por Regularização Jurídica e Programas Existentes no Município
- 4.30 Cálculo do Déficit Quantitativo na Demanda Dispersa para a 0 até 3 s.m. –PMCMV
- 4.31 Cálculo da Inadequação Habitacional na Demanda Dispersa para a 0 até 3 s.m. - FJP
- 4.32 Síntese da Inadequação Habitacional do Município de Itanhaém por Faixas de Renda
- 4.33 Síntese do Déficit Quantitativo do Município de Itanhaém por Faixas de Renda e Total
- 5.1 Receita Orçamentária do município de Itanhaém de 2000 a 2008
- 5.2 Despesas Orçamentária e Porcentagem Destinada à Habitação entre 2000 e 2010
- 5.3 Projeção da Demanda de Domicílios 2003-2023. Município de Itanhaém
- 5.4 Projeção populacional de Itanhaém – IBGE+TGCA e acréscimo de população por período e de novos domicílios
- 5.5 Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes por faixa de renda em Itanhaém, segundo Censo IBGE 2000
- 5.6 Necessidade de novas unidades habitacionais para famílias de até 5 s.m., por incremento populacional para períodos de projeção IBGE* 2011-2023
- 5.7 Caracterização do Potencial Construtivo nos Vazios de Itanhaém
- 5.8 Combinações para Cálculo da Necessidade de Terra

- 5.9 Combinação A para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
- 5.10 Combinação B para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
- 5.11 Combinação C para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
- 5.12 Custo de construção Residencial Popular – 34,32 m² (casa térrea isolada)
- 5.13 Custo de construção Residencial Popular – 37,00 m² (apartamento)
- 5.14 Combinação A para Cálculos de Construção
- 5.15 Combinação B para Cálculos de Construção
- 5.16 Combinação C para Cálculos de Construção
- 5.17 Custo Total (Terra + Construção) por Combinação

Figuras

- 1.1 Estrutura Institucional da Política Nacional de Habitação
- 2.1 Inserção Regional do Município de Itanhaém
- 2.2 Chefes de Domicílio sem Rendimento por Município da RMBS –2000
- 2.3 Chefes de Domicílio com Rendimento Maior que 10 Salários Mínimos - 2000
- 2.4 Taxas Médias Geométricas Anuais de Crescimento Populacional na Região Metropolitana da Baixada Santista, 1950 – 2000
- 2.5 Territorialização da População por Faixa de Renda no Município (0,5 a 1 s.m)– 2000
- 2.6 Territorialização da População por Faixa de Renda no Município (mais de 20 s.m) – 2000
- 2.7 Mapa de Índice Paulista de Vulnerabilidade Social para Município de Itanhaém – 2000
- 2.8 Mapa Macrozoneamento do Município - PDDI
- 2.9 Mapa de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LZPUOS
- 2.10 Organograma da Habitação e Desenvolvimento Social - SHDS
- 4.1 Setores Subnormais e Setores Precários em - 2007
- 4.2 Localização das Áreas Críticas em Itanhaém, segundo o PRIMAC
- 4.3 Localização e Classificação das Áreas de Risco em Itanhaém, segundo o IG/CEDEC - 2008
- 4.4 Localização das Áreas de Habitação Desconforme em Itanhaém, segundo o PRIMAH
- 4.5 Localização das Áreas Públicas e Privadas Invasadas no Município de Itanhaém- 2010
- 4.6 Cadastrados por Loteamentos do “Programa Minha Casa Minha Vida” em Itanhaém - 2009
- 5.1 Mapa de vazios urbanos

Quadros

- 4.1 Situações que Compõem a Demanda Habitacional e Fonte de Dados por Faixa de Renda

Gráficos

- 2.1 População por Município da RMBS – 2000
- 2.2 Taxa Geométrica de Crescimento Populacional (1990-2000) e Densidade Demográfica (2000)
- 2.3 Taxa de Natalidade¹ nos Municípios da RMBS - 2000
- 2.4 Índice de Envelhecimento² nos Municípios da RMBS – 2000
- 2.5 Pessoas em Assentamentos Precários, por Município da RMBS – 2000

¹Taxa de natalidade: Relação entre os nascidos vivos de uma determinada unidade geográfica, ocorridos e registrados num determinado período de tempo, e a população estimada para o meio do período, multiplicados por 1000.

² Índice de Envelhecimento: Proporção de pessoas de 60 anos ou mais, por 100 indivíduos de 0 a 14 anos. Adota-se o corte etário da população idosa em 60 anos, de acordo com Rede Interagencial de Informações para a Saúde - Ripsa e 25ª Conferência Sanitária Pan-Americana da Organização Pan-Americana da Saúde - OPAS. Alguns países desenvolvidos adotam, todavia, 65 anos. (Disponível em: <http://www.seade.gov.br>, acessado em julho de 2009).

- 2.6 Índice Paulista de Vulnerabilidade Social para o Município de Itanhaém – 2000
- 5.1 Despesas com Habitação e Urbanismo de 2000 a 2010
- 5.2 Despesas com Habitação 2000 a 2010

Introdução

O presente documento trata do Diagnóstico do Setor Habitacional, desenvolvido durante a segunda etapa do processo de elaboração do Plano Municipal de Habitação do Município de Itanhaém³. A elaboração deste PMH está sendo viabilizada através do convênio entre a Prefeitura Municipal de Itanhaém e o Ministério das Cidades, com o aporte de recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), no programa de Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social.

Este Diagnóstico, além de caracterizar o setor habitacional, instrumentalizará as ações da Política Municipal de Habitação a serem propostas pela Estratégia de Ação.

Durante esta etapa do trabalho, foram feitos levantamentos e análises de informações que permitiram um reconhecimento do setor habitacional do Município. Este documento é composto por cinco capítulos, que iniciam com uma contextualização da Política Habitacional Nacional, no Capítulo I. O Capítulo II caracteriza o Município a partir de aspectos territoriais, como cobertura de infraestrutura, sua inserção regional; aspectos demográficos e socioeconômicos; bem como, a territorialização destes aspectos, sempre contextualizando o Município com os demais da RMBS. Neste mesmo capítulo, também se analisa a base normativa, a partir do levantamento e estudo da legislação pertinente ao tema; o quadro institucional existente para atuação do setor habitacional; bem como, os instrumentos de gestão participativa instituídos no Município.

No Capítulo III, é feita uma tomada da atuação do poder público na produção habitacional em Itanhaém, nas instâncias federal, estadual e municipal — os convênios e programas já realizados, em andamento e previstos no Município.

A caracterização das necessidades habitacionais do Município é feita no Capítulo IV. Neste capítulo, são apresentados os dados referentes ao déficit habitacional — quanto à necessidade de novas moradias e à inadequação habitacional — utilizando dados do IBGE, do PIMAC e PRIMAHd e aqueles produzidos pela PMI. O capítulo final deste diagnóstico estabelece as primeiras considerações para o encaminhamento do atendimento da demanda habitacional no Município, através de cálculos que estimam custos de construção e aquisição de terra. A partir destes cálculos, é projetada a demanda habitacional pelo crescimento populacional para o período de vigência do Plano; bem como, o mapeamento inicial de áreas vazias aptas a receber empreendimentos habitacionais de interesse social.

Por fim, são apresentadas algumas considerações sobre as informações e dados analisados, de maneira a apontar questões a serem aprofundadas na próxima etapa, a de Elaboração do Plano Municipal de Habitação de Itanhaém, propriamente dito.

A metodologia de desenvolvimento deste Diagnóstico do Setor Habitacional consta de levantamento de dados em fontes secundárias, estudos em trabalhos acadêmicos, informações oficiais disponibilizadas pelas diferentes esferas de governo; e da elaboração e sistematização de informações de levantamentos e estimativas realizadas pela PMI e Consultoria dos assentamentos precários do Município. A construção deste documento contou, também, com a participação dos atores sociais, através de reuniões bilaterais com os diferentes segmentos afins à questão habitacional no Município.

As atividades as reuniões com a Equipe de Acompanhamento e o Seminário de Homologação desta etapa, propiciaram momentos de troca de informações importantes que balizaram a finalização do produto, e serão apresentados detalhadamente no Relatório de Atividades.

³ O Plano Municipal de Habitação é composto por três etapas: Proposta Metodológica; Diagnóstico do Setor Habitacional; e Estratégia de Ação.

1 Contexto Nacional da Política Habitacional

Neste capítulo apresentaremos um breve relato do contexto atual das ações e políticas governamentais em habitação e desenvolvimento urbano no país, que passam por um período de reestruturação, após um longo período de ações descontínuas frente ao processo acelerado de urbanização brasileiro⁴.

Com a criação do Ministério das Cidades, em 2003, instaurou-se o processo de definição da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU e das políticas setoriais, entre elas a Política Nacional de Habitação – PNH, aprovadas em 2004.

A forma participativa de elaboração da PNDU, especialmente da PNH, mobilizaram a realização de Conferências das Cidades — municipais, estaduais e nacional —, convergindo à aprovação pelo Conselho das Cidades – ConCidades.

A PNH tem como objetivo a retomada do processo de planejamento no setor habitacional, propiciando condições institucionais para garantir acesso à moradia digna, urbanizada e integrada à cidade.

O Sistema Nacional de Habitação, principal instrumento da PNH, inclui a criação de dois subsistemas, definidos por estratégias diferenciadas:

- Subsistema de Habitação de Interesse Social que tem em vista o atendimento à demanda por habitação das camadas de menor renda, especialmente na faixa de 0 (sem rendimentos) a 3 salários mínimos, que necessitam de investimentos subsidiados;
- Subsistema de Habitação de Mercado que visa promover que o mercado privado responda por parcela da demanda com alcance a oferta de mercado.

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS⁵ e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, criados pela Lei n.º 11.124/2005, constituem o Subsistema de Habitação de Interesse Social, também considerado como o Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

Assim, a Política Nacional de Habitação está estruturada conforme organograma que segue.

⁴ O Brasil passou por um crescimento acelerado de urbanização a partir da década de 1950, até o Brasil tornar-se um país majoritariamente urbano. Segundo o IBGE, Censo Demográfico 2000, mais de 80% da população brasileira mora em área urbana.

⁵ O SNHIS é integrado pelos seguintes órgãos e entidades: Ministério das Cidades (órgão gestor); Conselho Gestor do FNHIS; Caixa Econômica Federal – CEF (agente operador do FNHIS); Conselho das Cidades; conselhos com atribuições específicas relativas às questões urbanas e habitacionais, órgãos e instituições integrantes da administração pública, direta ou indireta das diferentes esferas de governo, e instituições regionais ou metropolitanas que desempenhem funções complementares ou afins com a habitação; fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenhem atividades na área habitacional, afins ou complementares (na condição de agentes promotores das ações); e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional a atuar no Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

Figura 1.1: Estrutura Institucional da Política Nacional de Habitação



Fonte: Secretaria Nacional de Habitação, Departamento de Desenvolvimento Institucional e Cooperação Técnica

Desde a aprovação da Política Nacional de Habitação e a criação do SNHIS e do FNHIS, ampliou-se a diversidade de recursos, onerosos e não onerosos, a serem acessados por agentes públicos e privados, estaduais e municipais.

O SNHIS centraliza todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, bem como, todos os agentes relacionados às questões urbanas e habitacionais.

Conforme a legislação, os recursos destinados ao SNHIS são oriundos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT; do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; e de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS. Os recursos serão aplicados de forma descentralizada.

O FNHIS é composto prioritariamente por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS, das entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS, provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação, de outros fundos, programas e recursos que vierem a incorporar o FNHIS, e receitas decorrentes da alienação dos imóveis da União que lhe vierem a ser destinadas.

Os recursos do FNHIS, na forma prevista na legislação, destinam-se a investimentos em provisão de unidades habitacionais - aquisição, construção, conclusão e melhorias; produção de lotes urbanizados para

fins habitacionais; urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social; implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas de habitação de interesse social; aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias; recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; e outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS. Será, também, admitida a aquisição de terrenos vinculada à implantação de projetos habitacionais.

Um avanço importante, a ser destacado, foi a Resolução nº 460/2005 do Conselho Curador do FGTS, tornando possível uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais.

E na perspectiva da ampliação de recursos para a produção do Subsistema de Habitação de Mercado foi fundamental a aprovação da lei federal nº 10.391/2004, que permitiu a aplicação de recursos do setor privado em habitação, e a resolução 3.259/2005 do Conselho Monetário Nacional, que obrigou os bancos a financiarem empreendimentos habitacionais com os recursos do SBPE.

Ainda em nível federal, dois importantes programas foram lançados nos últimos anos, em caráter de ações emergenciais — o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC e o Programa “Minha Casa, Minha Vida” – PMCMV.

O Programa de Aceleração do Crescimento - PAC⁶ não está diretamente vinculado ao SNHIS, porém é financiado em grande parte com recursos do Orçamento Geral da União e abrange, entre as áreas estratégicas de desenvolvimento, o saneamento e a habitação.

Através da Lei Federal nº 11.977/2009 o Governo Federal lançou o Programa “Minha Casa, Minha Vida” – PMCMV. Esta lei, além de ter como objetivo o estímulo ao mercado privado de habitação popular, destinado a famílias que recebem até dez salários mínimos, com subsídios de quase 100% para famílias que ganham até 3 salários mínimos por mês⁷, ainda dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Segundo definições da lei, o PMCMV compreende o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, e o Programa Nacional de Habitacional Rural – PNHR, que através de repasses da União ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, com participação da união no Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab, e com concessão de Subvenção Econômica da União ao

⁶ O Programa de Aceleração do Crescimento foi lançado com prazo de atuação entre 2007 a 2010. Em março de 2010, foi lançado o PAC 2 para o biênio 2010-2011, selecionando propostas, entre outras, para projetos e obras de urbanização de assentamentos precários, saneamento, pavimentação e prevenção de riscos.

⁷ Estão previstas, para todo o Brasil, a construção de 400 mil unidades para faixa de renda familiar de até 3 salários mínimos, 200 mil unidades para faixa de 3 a 4 salários mínimos, 100 mil unidades para faixa de 4 a 5 salários mínimos, 100 mil de 5 a 6 salários mínimos e 200 mil unidades de 6 a 10 salários mínimos.

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, implantará a referida política habitacional⁸.

Paralelamente a atuação dos programas, o Governo Federal, através da Secretaria de Habitação do Ministério das Cidades, elaborou o Plano Nacional de Habitação – PLANHAB. O PLANHAB assume como pressuposto que o problema da habitação deve ser enfrentado considerando a diversidade de situações que as necessidades habitacionais demandam, seja em relação às características sociais e econômicas da população, da capacidade institucional do poder público, dos diferentes processos de produção, das fontes de financiamento e subsídio, da questão fundiária e urbana local ou da estruturação da cadeia produtiva da construção civil.

Particularmente em relação aos assentamentos precários, a estratégia proposta pelo PLANHAB considera a necessidade de criar condições para que haja uma gradativa urbanização e regularização dos existentes, bem como, a viabilização da produção de novas unidades habitacionais para redução do déficit acumulado.

Os pressupostos do PLANHAB e sua estrutura de linhas programáticas devem ser considerados no desenvolver deste Plano.

O Governo do Estado de São Paulo firmou sua adesão ao SNHIS propiciando a implementação de uma política estadual articulada ao Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, com potencial de descentralização da aplicação desses recursos a partir de um novo cenário proposto no plano estadual de habitação que está em formulação. Atualmente, a política habitacional do Estado, está concentrada na atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

Em 2007, o Governo Estadual instituiu, no âmbito da Secretaria da Habitação, o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, juntamente com o Comitê de Regularização do Programa Cidade Legal.

Conforme definido pelo decreto n.º 52.052/2007, o Programa Cidade Legal destina-se a prover auxílio a Municípios mediante a orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal. As ações previstas serão executadas pelo Comitê de Regularização⁹, que atuará a partir da celebração prévia de convênio de cooperação técnica, firmado entre a Secretaria da Habitação e municípios interessados.

Ainda na esfera estadual, foi aprovado através de Decreto, nº 53.823 de 2008, o Fundo Garantidor Habitacional - FGH, esse deverá articular-se ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, ambos com

⁸ Os recursos do PNHU e do PNHR serão distribuídos entre as unidades da Federação, de acordo com a estimativa do déficit habitacional, considerando os dados da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios – PNAD, da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, referentes ao ano de 2007 e suas atualizações.

⁹ O Comitê de Regularização é composto por representantes dos seguintes órgãos e entidades da Administração Pública Estadual: Secretarias da Habitação e do Meio Ambiente; Companhias de Tecnologia de Saneamento Ambiental – CETESB e de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP; e Departamento de Águas e Energia Elétrica - DAEE.

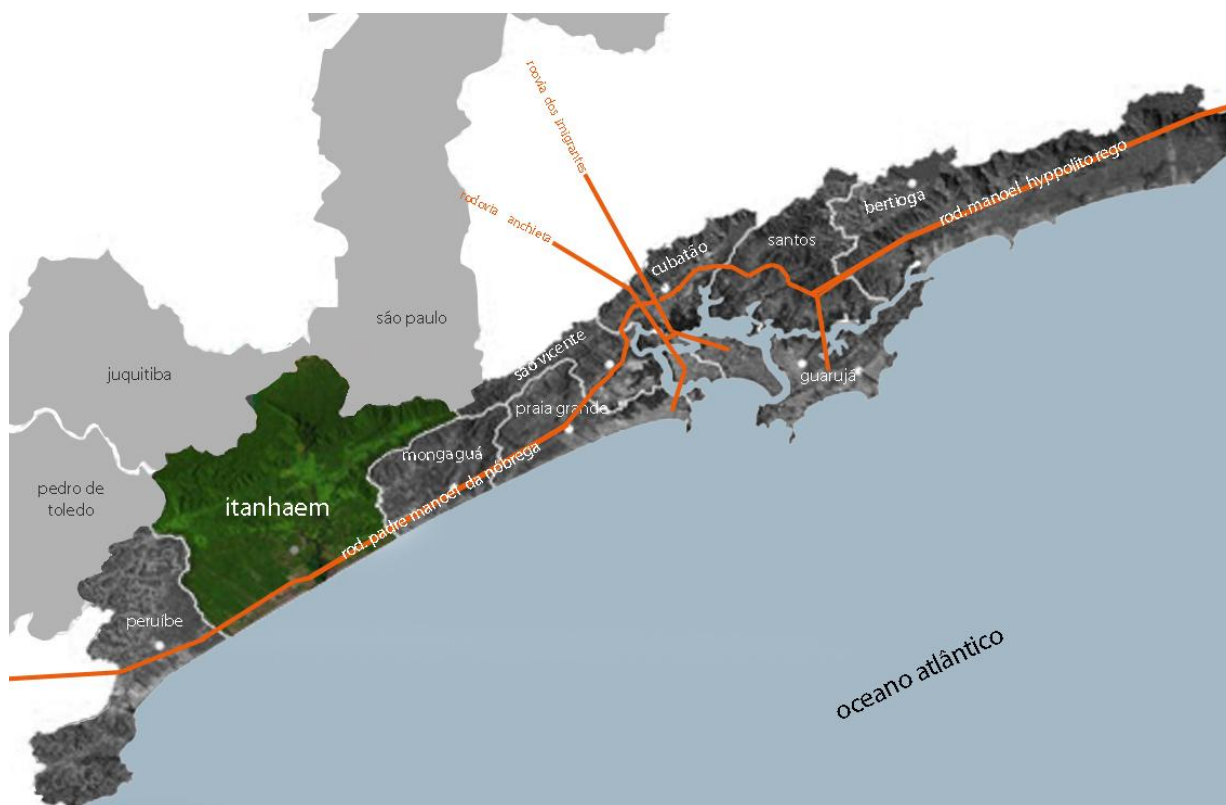
Conselhos Gestores de caráter deliberativo. O Fundo Garantidor Habitacional - FGH tem como objetivo estimular a participação de empreendedores imobiliários e instituições financeiras a atuarem no mercado popular de imóveis, funcionando como avalista para a aquisição habitacional, provendo recursos para garantir risco de crédito e equalizar taxas de juros, no âmbito dos programas e ações da Política Estadual de Habitação de Interesse Social.

Entende-se que, se tem hoje, um novo arranjo institucional da política urbana e habitacional, na qual os governos locais assumem um maior protagonismo. Para tanto, os governos locais devem preparar-se, e isso repercute na formulação da Política Municipal de Habitação e do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

2 Caracterização do Município

Itanhaém integra a Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS¹⁰, cuja área de 2.373 km² representa menos de 1% do território paulista. O Município faz limite ao norte com Juquitiba e São Paulo, a leste com São Vicente e Mongaguá, e a oeste com os municípios de Pedro de Toledo e Peruíbe. Itanhaém está distante 110 Km da Cidade São Paulo, desde a capital acessado pelas Rodovias Anchieta (SP 150) e Imigrantes (SP 160), que chegam à Rodovia Padre Manoel da Nobrega. Esta rodovia é o principal acesso ao Município, eixo estruturante do território.

Figura 2.1: Inserção Regional do Município de Itanhaém



Fonte imagem satélite: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

De acordo com Censo Demográfico realizado em 2010, a população total do Município é de 87.053 habitantes – 99,6% (86.238) residentes na área urbana e 0,93%, na área rural (815) (IBGE, 2010). Em 2000, a densidade demográfica era de 120,80 hab/km² e, segundo informações da PMI, a taxa de urbanização do município em 2005 era de 98,94%. No período de 2000 a 2010, a população de Itanhaém passou de 71.995 habitantes (IBGE, 2000) para 87.053 (IBGE, 2010), o que representa um crescimento de 21%, correspondentes a 15.058 habitantes.

¹⁰ A RMBS é formada pelos municípios de Santos, São Vicente, Cubatão, Guarujá, Bertioga, Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe.

Com relação ao acesso aos serviços de saneamento básico e infra-estrutura, em 2000¹¹, 85,62% do município estava conectado à rede geral de abastecimento de água; 14,95% eram atendidos por rede geral de esgoto sanitário e 94,02% eram atendidos por serviço regular de coleta de lixo (IBGE 2000, in Fundação SEADE, 2009). Além de desigual e concentrado nas regiões mais centrais do município, a porcentagem de atendimento de todos os itens relativos às infraestruturas de Itanhaém encontraram-se significativamente aquém da média do Estado de São Paulo e da Região Metropolitana de Santos.

Tabela 2.1: Habitação e Infraestrutura Urbana em Itanhaém

Habitação e Infraestrutura Urbana	Ano	Município	RMBS	Estado
Domicílios com Espaço Suficiente	2000	74,36	83,75	83,16
Domicílios com Infraestrutura Interna Urbana Adequada	2000	68,11	82,61	89,29
Coleta de Lixo - Nível de Atendimento	2000	94,02	98,74	98,9
Abastecimento de Água - Nível de Atendimento	2000	85,62	95,93	97,38
Esgoto Sanitário - Nível de Atendimento	2000	14,95	67	85,72
Esgoto Sanitário Tratado	2003	81	NA	NA

Fonte: Fundação SEADE, 2009

2.1 Contexto Regional

As cidades da Baixada Santista desempenham um papel fundamental no funcionamento da estrutura econômica brasileira e paulista. A importância da Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS, constituída pelos municípios de Bertioga, Cubatão, Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe, Praia Grande, Santos e São Vicente - está associada, principalmente, ao porto de Santos, por meio do qual se dá o escoamento de grande parte da produção agrícola e industrial do Estado de São Paulo e do Brasil. É em razão desta função estratégica, que a Região assume importância para além da escala da região metropolitana.

No que se refere à questão habitacional, a RMBS se destaca em comparação às outras regiões metropolitanas do Estado de São Paulo por apresentar o maior percentual de Déficit Habitacional por domicílio particular permanente, conforme mostra tabela 2.2.

¹¹ Salvo os dados populacionais fornecidos pelo IBGE - para os quais já estão disponíveis atualizações com base nos levantamentos do Censo IBGE 2010 – serão usados neste capítulo os dados do Censo IBGE de 2000, seja por ainda não terem seus equivalentes divulgados pelo Instituto, seja para poderem ser comparados com dados ainda não disponíveis.

Tabela 2.2: **Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo, Déficit Habitacional Básico¹² e Domicílios Particulares Permanentes –2000**

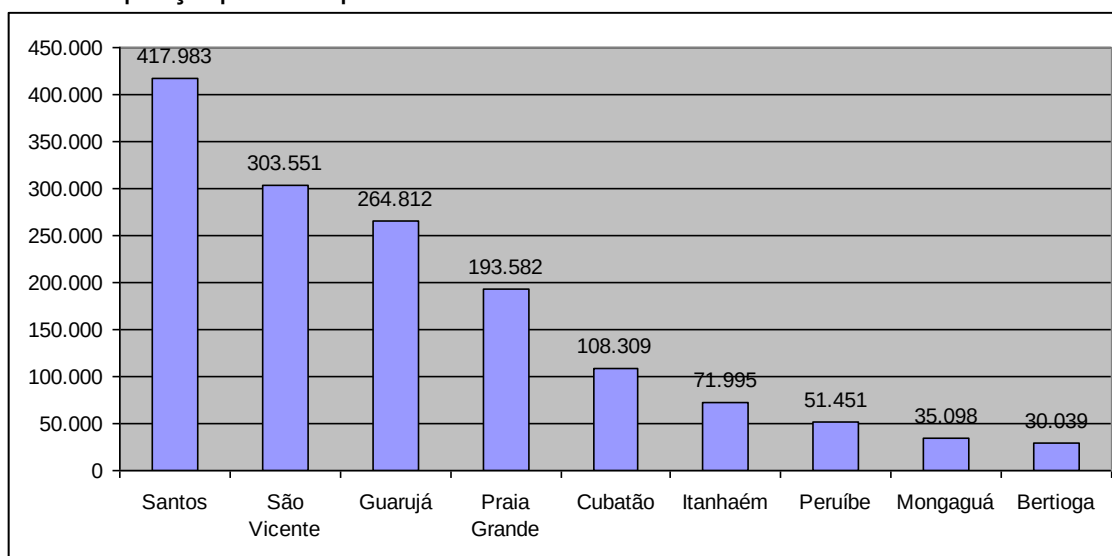
Região Metropolitana	Domicílios Particulares Permanentes	Déficit Habitacional Básico	% do Déficit Habitacional Básico sobre o total de Domicílios Particulares Permanentes
Região Metropolitana da Baixada Santista	426.677	40.488	9,49%
Região Metropolitana de São Paulo	4.992.570	360.648	7,22%
Região Metropolitana de Campinas	659.010	45.196	6,86%

Fonte: Fundação João Pinheiro, IBGE Censo Demográfico 2000.

2.2 Aspectos Demográficos e Sócio-Econômicos do Município de Itanhaém no contexto da RMBS

Itanhaém não configura uma posição relevante no quadro demográfico da Região Metropolitana da Baixada Santista. Os municípios de Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe e Bertioga apresentam população inferior a 100.000 habitantes e respondem por apenas 13% da população da RMBS. Santos, é o grande pólo econômico e demográfico da região e abriga 27% da população regional.

Gráfico 2.1: **População por Município da RMBS – 2000**

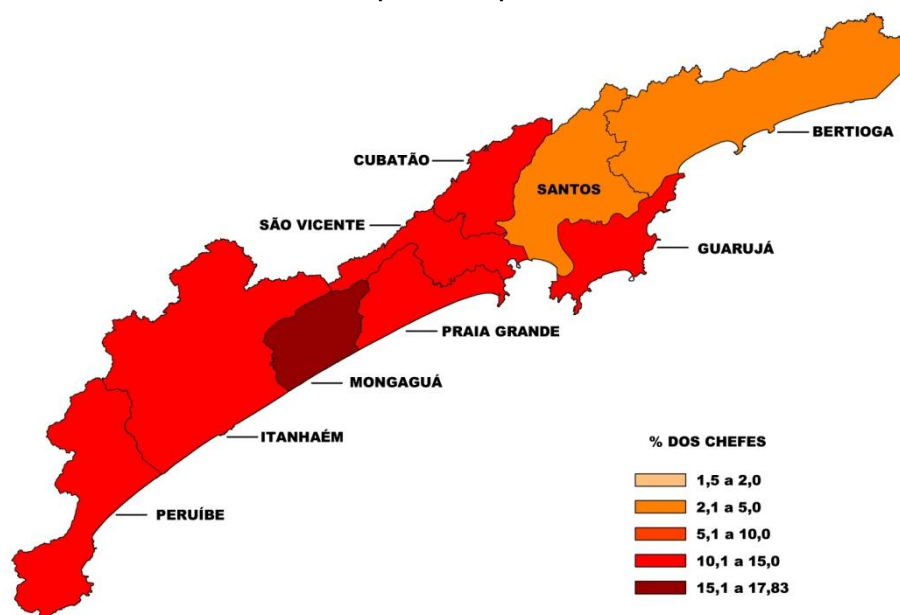


Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000.

O quadro populacional de Itanhaém apresenta altos índices de família sem rendimentos (entre 10% e 15% da população). Entretanto, se o compararmos com os demais municípios da RMBS, o município enquadra-se à realidade regional, sendo apenas superada pela cidade de Santos e Bertioga que apresentam índices menores de famílias sem rendimento. Quando comparamos o número da população com altos rendimentos (acima de 10 salários mínimos), Itanhaém apresenta baixos índices de chefes de famílias com essa faixa de rendimento. Tais informações podem ser percebidas nas figuras 2.2 e 2.3, que seguem.

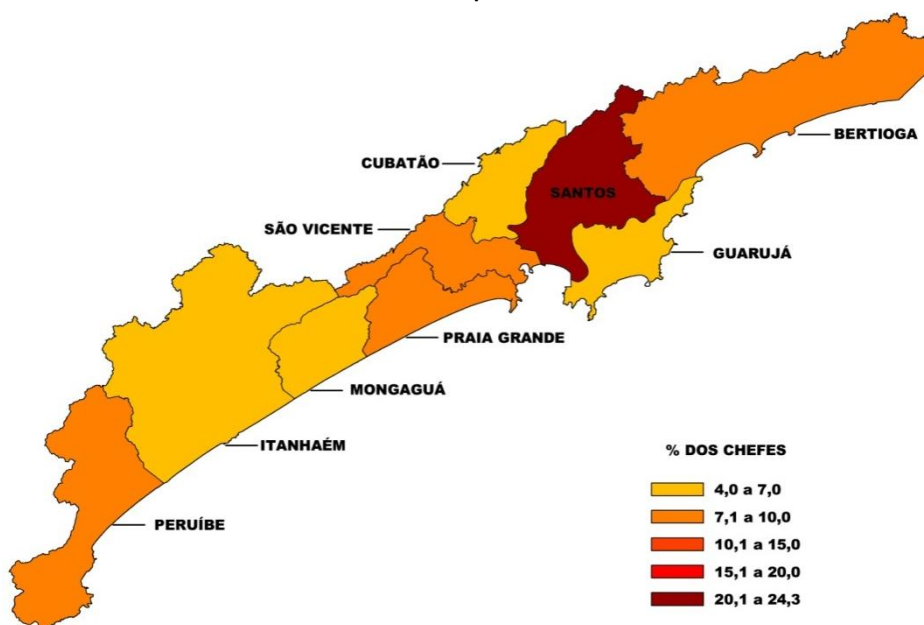
¹² Os componentes que formam o Déficit Habitacional Básico estão explicados no capítulo que trata do déficit habitacional em Itanhaém.

Figura 2.2: Chefes de Domicílio sem Rendimento por Município da RMBS –2000



Fonte: FIBGE Censo Demográfico 2000 – Tabulações Especiais Nepo/Unicamp.

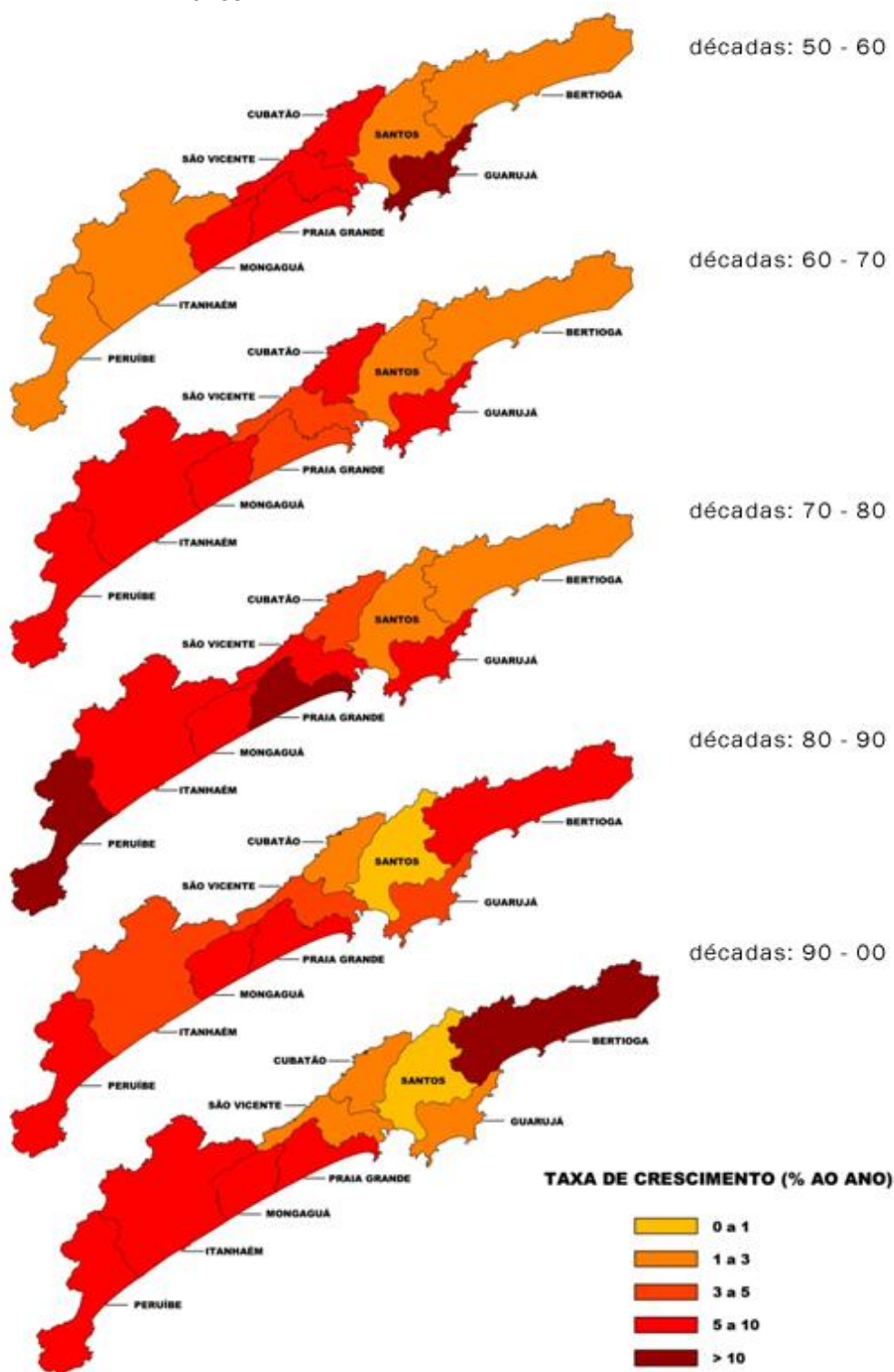
Figura 2.3: Chefes de Domicílio com Rendimento Maior que 10 Salários Mínimos - 2000



Fonte: FIBGE Censo Demográfico 2000 – Tabulações Especiais Nepo/Unicamp

Destaca-se no contexto regional a taxa quase constante de crescimento populacional de Itanhaém ao longo das últimas cinco décadas. A figura 2.4 demonstra este crescimento que oscila entre 3-5 e 5-10% desde a década de 1950.

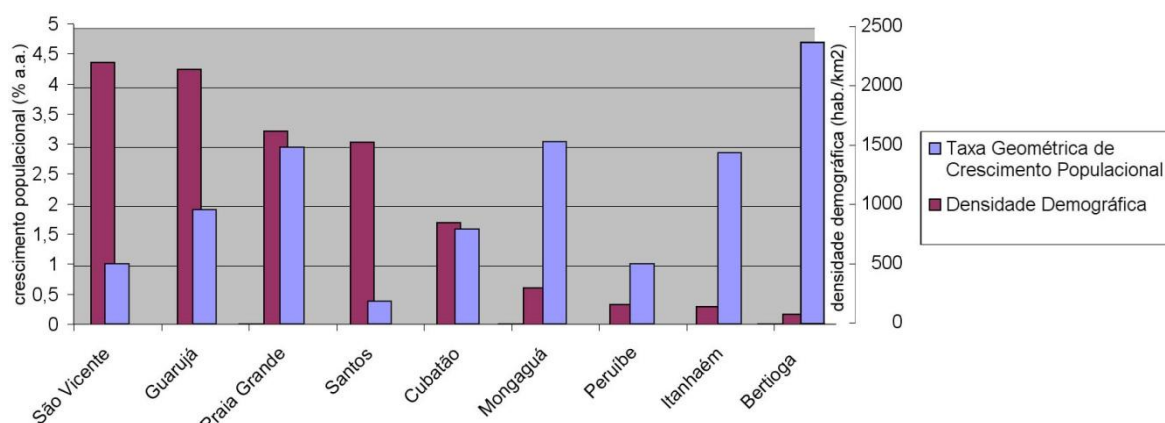
Figura 2.4: Taxas Médias Geométricas Anuais de Crescimento Populacional na Região Metropolitana da Baixada Santista, 1950 – 2000



Fonte: FIBGE Censos Demográficos 1950 a 2000, in Young, 2008.

No Gráfico 2.2 verifica-se que a relação entre os índices de densidade demográfica e o crescimento populacional tem tendências inversamente proporcionais, ou seja, há um incremento populacional maior nos municípios periféricos do que os municípios pólo. Nesse cenário, Itanhaém está entre os municípios que apresentam maiores índices de crescimento populacional, com quase 3% ao ano, enquanto Santos teve crescimento próximo aos 0,5%. O Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado (PMDI), elaborado pela AGEM em 2001, indica que o crescimento de Itanhaém está pautado mais pelo fluxo migratório do que pelo crescimento vegetativo, o que sugere que os baixos preços de terra nos municípios periféricos e a proximidade com os centros de trabalho têm impulsionado o crescimento dos municípios menores.

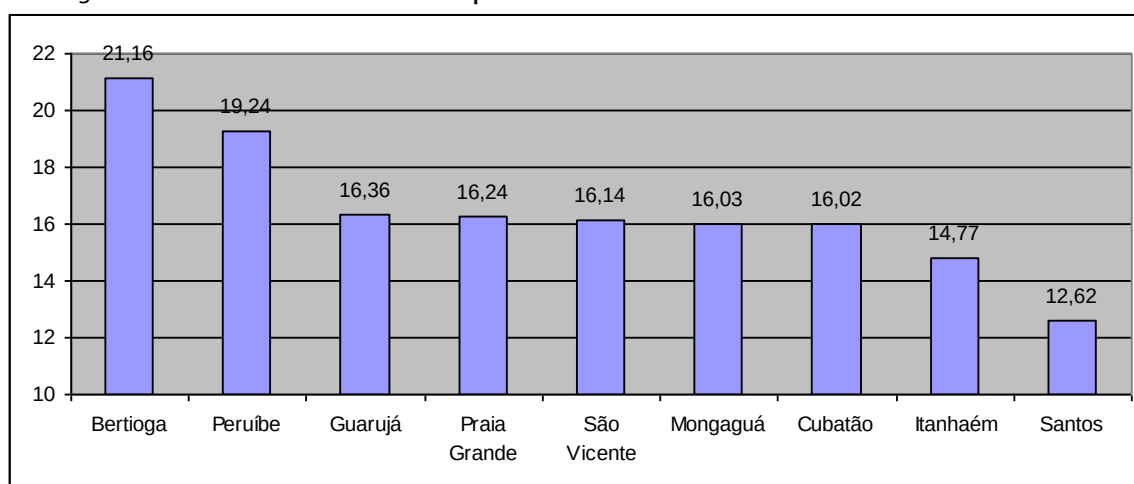
Gráfico 2.2: Taxa Geométrica de Crescimento Populacional (1990-2000) e Densidade Demográfica (2000)



Fonte: SEADE, Perfil Municipal. IBGE, Censos Demográficos 1990 e 2000.
Elaboração: PEC, Consultoria e Projetos Ltda., 2010.

A análise dos Gráficos 2.3 e 2.4 evidencia o baixo índice de natalidade do município e revela um elevado Índice de Envelhecimento do município, o que pode indicar significativas melhoras na qualidade de vida do município.

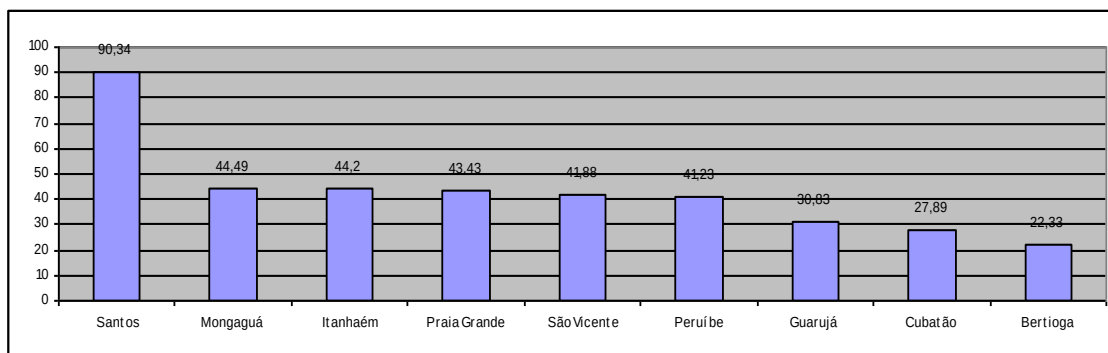
Gráfico 2.3: Taxa de Natalidade¹³ nos Municípios da RMBS - 2000



Fonte: SEADE, Perfil Municipal. IBGE, Censo Demográfico 2000.

¹³Taxa de natalidade: Relação entre os nascidos vivos de uma determinada unidade geográfica, ocorridos e registrados num determinado período de tempo, e a população estimada para o meio do período, multiplicados por 1000.

Gráfico 2.4: Índice de Envelhecimento¹⁴ nos Municípios da RMBS – 2000



Fonte: SEADE, Perfil Municipal. IBGE, Censo Demográfico 2000.

Fluxos intermetropolitanos e intermunicipais

O movimento pendular faz parte da rotina de mais de um quinto da população ocupada da Baixada Santista, ou seja, de aproximadamente 21,5%. No ano de 2000 a RMBS apresentava fluxo de 120.825 pessoas (8,5% da população residente) se dirigindo a outro município para trabalhar (Young, 2008: 49). A partir dos dados do Censo Demográfico 2000 do IBGE, tabulados pelo Núcleo de Estudos Populacionais da UNICAMP (NEPO), é possível analisar a dinâmica dos fluxos da População Economicamente Ativa (PEA), segundo município de trabalho e estudo (Tabela 2.3).

Tabela 2.3: População Economicamente Ativa da RMBS maior de 14 anos, no Município em que se Trabalha e Estuda em 2000

Município de Trabalho e Estudo	Município de Residência 2000									Total
	Bertioga	Cubatão	Guarujá	Itanhaém	Mongaguá	Peruíbe	Praia Grande	Santos	São Vicente	
Bertioga		23	729			13	15	296	50	1.126
Cubatão	7		1.544	4	33	17	1.477	6.054	6.362	15.497
Guarujá	110	365		28	22	16	243	2.750	887	4.421
Itanhaém			8		126	113	103	170	58	578
Mongaguá		12		240		7	688	65	116	1.127
Peruíbe				107			7	68	19	202
Praia Grande				140	178	67		1.299	3.069	5.059
Santos	203	5.250	12.565	246	156	150	7.891		35.800	62.261
São Vicente	8	336	407	18	88		2.397	4.216		7.470

¹⁴ Índice de Envelhecimento: Proporção de pessoas de 60 anos ou mais, por 100 indivíduos de 0 a 14 anos. Adota-se o corte etário da população idosa em 60 anos, de acordo com Rede Interagencial de Informações para a Saúde - Ripsa e 25ª Conferência Sanitária Pan-Americana da Organização Pan-Americana da Saúde - OPAS. Alguns países desenvolvidos adotam, todavia, 65 anos. (Disponível em: <http://www.seade.gov.br>, acessado em julho de 2009).

Total RMBS	327	6.221	15.335	782	602	382	12.822	14.918	46.361	97.740
Município de São Paulo	12	390	979	664	498	256	2.806	5.877	2.354	13.835
Estado de São Paulo	175	772	990	241	202	242	1.013	2.818	1.663	8.116
Outros Estados		117	92	15	10	51	101	519	218	1.124
Total Outros Municípios	515	7.490	17.395	1.703	1.311	931	16.742	24.132	50.595	120.815
Total	15.087	50.489	127.535	32.516	15.828	22.482	89.785	204.690	140.389	698.801

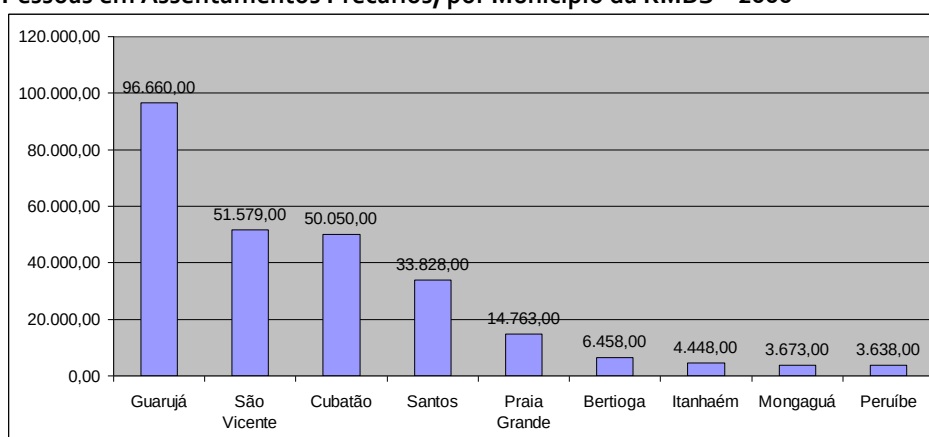
Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2000 - Tabulações Especiais NEPO/UNICAMP, in Young, 2008.

A partir desta tabulação, pode-se observar que há significativa interdependência dos municípios que compõe a Região Metropolitana da Baixada Santista, principalmente entre os municípios de São Vicente, Guarujá e Santos. Em Itanhaém, 782 pessoas deslocam-se diariamente para as demais cidades da RMBS por motivos de estudo ou trabalho, especialmente para Santos (246) e Mongaguá (240). Em contrapartida, Itanhaém recebe 578 pessoas sendo a maioria delas (178) vinda de Santos.

A Questão Habitacional na RMBS

Os municípios de São Vicente, Guarujá, Praia Grande, Santos e Cubatão destacam-se na RMBS por possuírem a maior porcentagem de habitantes morando em assentamentos precários. O município de Guarujá se sobressai com 96.660 pessoas nestes assentamentos, o que corresponde a aproximadamente 36% da população. Nesse quesito, dos nove municípios da RMBS, Itanhaém é a sétima colocada com 4.448 pessoas residindo em assentamentos precários, o que representa aproximadamente 6% da população do município (ver Gráfico 2.5).

Gráfico 2.5: Pessoas em Assentamentos Precários, por Município da RMBS – 2000



Fonte: Centro de Estudos da Metrópole, 2007.

Entretanto, para uma análise mais precisa, deve-se considerar a forma com que a população de baixa renda se distribui no território. Essa análise será pautada à luz de dois aspectos: o desenho urbano de Itanhaém e a espacialização da população por renda no território.

2.2 Análise Intraurbana

A distribuição da população no Território do Município

A ocupação do território em Itanhaém é bastante determinada pelos elementos naturais existentes do município. O território distribui-se por uma extensa planície litorânea, cortado perpendicularmente pelo Rio Itanhaém - e delimitada a sudeste pelo Oceano e a noroeste pela Serra do Mar. O processo de ocupação ocorreu inicialmente à margem leste do rio em terreno plano e próximo ao mar. A partir do núcleo inicial, e ao longo do tempo, a cidade espalhou-se linearmente pela planície costeira associada à ferrovia.

A Rodovia Padre Manoel da Nóbrega é hoje o principal eixo articulador do território, tanto na escala local, como na regional. A linha expressa corta a cidade de ponta a ponta, conectando a área central de Itanhaém aos demais bairros da cidade e aos demais municípios da Baixada Santista. Na área mais antiga e central, próxima ao Rio Itanhaém, estão os principais equipamentos urbanos, as infraestruturas públicas de água e esgoto, o paço municipal e os edifícios históricos. Essa faixa mais consolidada do território abriga também os melhores índices de desenvolvimento urbano e as faixas de renda mais elevadas da população. Do ponto de vista do desenho urbano, possui ora o traçado em retícula, ora um desenho um pouco mais livre e orgânico.

A faixa que vai da rodovia até a orla abriga a maioria das casas de veraneio - frutos de uma das principais atividades econômicas da cidade, o turismo. A faixa em direção à Serra abriga, em geral, a população local e de mais baixa renda. Essas áreas são pouco servidas de infraestrutura, como o abastecimento de água e esgoto e pavimentação, bem como, de serviços urbanos.

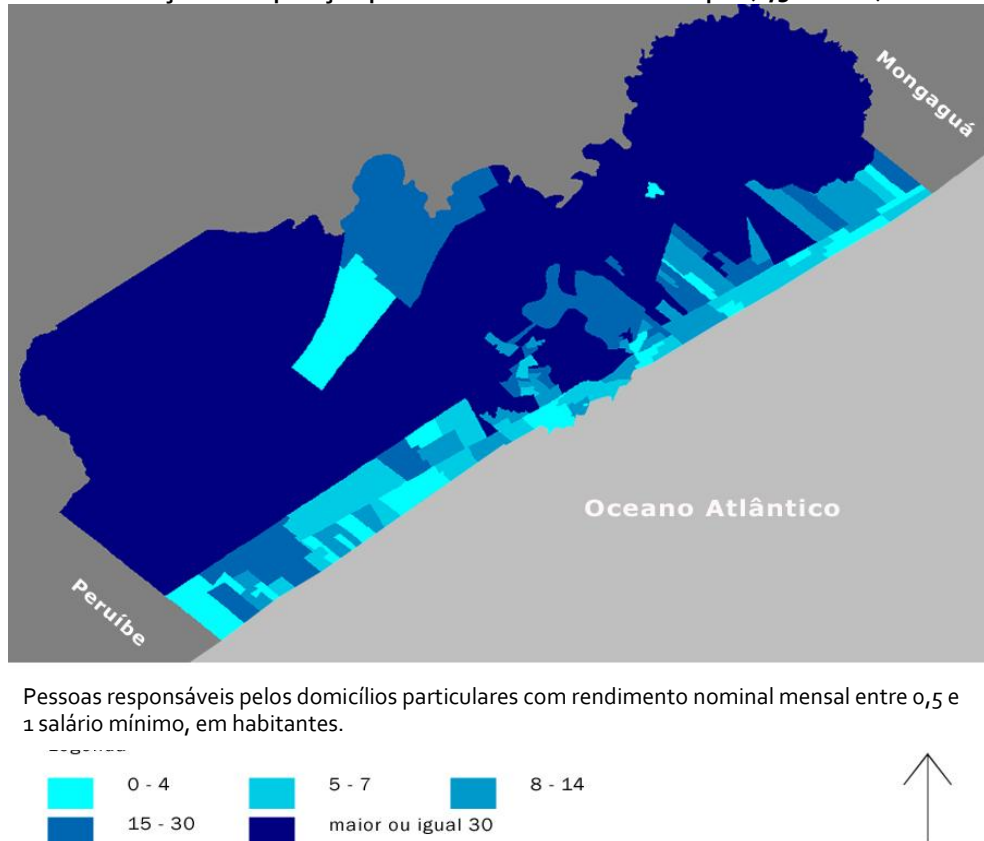
Destacam-se no território do município uma série de loteamentos em direção à Serra que se encontram desocupados. São porções consideráveis do território que, apesar de loteadas, não possuem infraestrutura. A ocupação das áreas dessa região se deu através de casas de chácaras e por moradias de população de baixa renda em áreas invadidas.

Desta forma, quanto à distribuição da população no Município, Itanhaém apresenta duas características relevantes: i) a população de baixa renda encontra-se dispersa no território e, ii) de modo geral, está ancorada aos parâmetros urbanísticos exigidos pela municipalidade, ou seja, mesmo as habitações precárias possuem a demarcação do lote e a efetivação dos recuos.

No município de Itanhaém, a organização territorial apresenta nítidos contornos sócioeconômicos, com a divisão clara da cidade desenhada pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega. As Figuras 2.5 e 2.6, apresentadas a seguir, localizam a população por renda no território. Na primeira figura, se observa que na extensa região entre a rodovia e a Serra do Mar, encontram-se famílias de mais baixa renda do município. Na

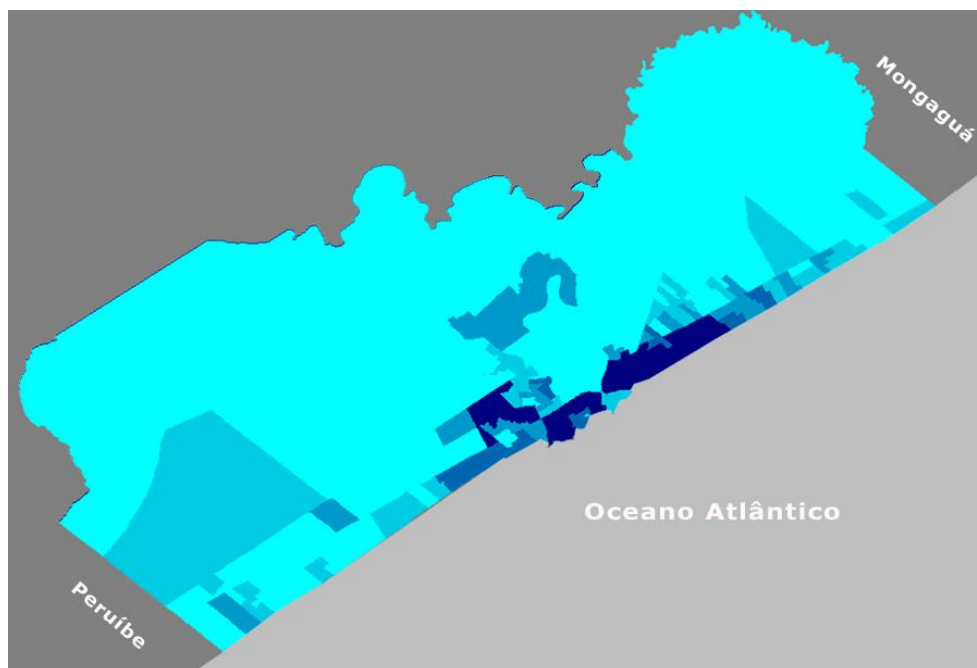
segunda figura, se observa a concentração da mais alta renda concentrada no núcleo de formação da cidade, entre a rodovia, próximas ao Rio Itanhaém.

Figura 2.5: Territorialização da População por Faixa de Renda no Município (0,5 a 1 s.m)– 2000



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. Programa Estatcart. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010.

Figura 2.6: Territorialização da População por Faixa de Renda no Município (mais de 20 s.m) – 2000



Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares com rendimento nominal mensal igual ou maior a 20 salários mínimos, em habitantes.



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. Programa Estatcart. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010.

Embora o fator rendimento seja um elemento fundamental, as múltiplas compreensões da pobreza devem ser consideradas para que o direcionamento das políticas públicas atenda a complexidade das necessidades do território. Nesse sentido, o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS), elaborado pela fundação SEADE, constitui importante instrumento de análise. O indicador resultante deste índice consiste em uma tipologia derivada da combinação entre duas dimensões – socioeconômica e demográfica –, que classifica o setor censitário em seis grupos de vulnerabilidade social. A dimensão socioeconômica compõe-se da renda apropriada pelas famílias e do poder de geração da mesma por seus membros. Já a demográfica está relacionada ao ciclo de vida familiar. As situações de vulnerabilidade são classificadas em seis grupos, a partir de um gradiente das condições socioeconômicas e do perfil demográfico¹⁵.

¹⁵ Grupo 1 – Nenhuma Vulnerabilidade: engloba os setores censitários em melhor situação socioeconômica (muito alta), com os responsáveis pelo domicílio possuindo os mais elevados níveis de renda e escolaridade. Apesar de o estágio das famílias no ciclo de vida não ser um definidor do grupo, seus responsáveis tendem a ser mais velhos, com menor presença de crianças pequenas e de moradores nos domicílios, quando comparados com o conjunto do Estado de São Paulo.

Grupo 2 – Vulnerabilidade Muito Baixa: abrange os setores censitários que se classificam em segundo lugar, no Estado, em termos da dimensão socioeconômica (média ou alta). Nessas áreas concentram-se, em média, as famílias mais velhas.

Grupo 3 – Vulnerabilidade Baixa: formado pelos setores censitários que se classificam nos níveis altos ou médios da dimensão socioeconômica e seu perfil demográfico caracteriza-se pela predominância de famílias jovens e adultas.

Grupo 4 – Vulnerabilidade Média: composto pelos setores que apresentam níveis médios na dimensão socioeconômica, estando em quarto lugar na escala em termos de renda e escolaridade do responsável pelo domicílio. Nesses setores concentram-se famílias jovens, isto é, com forte presença de chefes jovens (com menos de 30 anos) e de crianças pequenas.

Grupo 5 – Vulnerabilidade Alta: engloba os setores censitários que possuem as piores condições na dimensão socioeconômica (baixa), estando entre os dois grupos em que os chefes de domicílios apresentam, em média, os níveis mais baixos de renda e escolaridade. Concentra famílias mais velhas, com menor presença de crianças pequenas.

O IPVS mostra que, em 2000, os responsáveis pelos domicílios possuíam rendimento médio de R\$ 661,00, sendo que 57,3% recebiam até três salários mínimos. Esses responsáveis tinham, em média, 6 anos de estudo - 37,1% possuíam o ensino fundamental completo, e 10,1% eram analfabetos. Em relação aos indicadores demográficos, a idade média dos chefes de domicílios era de 46 anos e aqueles com menos de 30 anos representava 15,5% do total.

As mulheres responsáveis pelo domicílio correspondiam a 25,6% e a parcela de crianças com menos de cinco anos equivalia a 9,8% do total da população.

Tabela 2.4: Indicadores que compõe o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social para o Município de Itanhaém – 2000

Indicadores	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social						Total
	1 Nenhuma Vulnerabilidade	2 Muito Baixa	3 Baixa	4 Média	5 Alta	6 Muito Alta	
População Total	39	17.204	13.674	6.828	19.135	15.107	71.987
Percentual da População	0,1	23,9	19,0	9,5	26,6	21,0	100,0
Domicílios Particulares	16	5.345	4.056	1.869	5.353	3.871	20.510
Tamanho Médio do Domicílio (em pessoas)	2,4	3,2	3,4	3,6	3,6	3,9	3,5
Responsáveis pelo Domicílio Alfabetizados (%)	100,0	96,1	93,3	92,9	84,8	83,3	89,9
Responsáveis pelo Domicílio com Ensino Fundamental Completo (%)	87,5	53,0	43,4	40,8	26,2	21,9	37,1
Anos Médios de Estudo do Responsável pelo Domicílio	11,1	7,7	6,6	6,3	4,9	4,5	6,0
Rendimento Nominal Médio do Responsável pelo Domicílio (em reais de julho de 2000)	1.245	1.097	769	514	434	328	661
Responsáveis com Renda de até 3 Salários Mínimos (%)	12,5	36,5	49,5	59,8	68,9	77,1	57,3
Responsáveis com Idade entre 10 e 29 Anos (%)	12,5	9,2	15,5	20,7	14,5	23,3	15,5
Idade Média do Responsável pelo Domicílio (em anos)	51	50	46	42	46	41	46
Mulheres Responsáveis pelo Domicílio (%)	31,3	27,9	24,8	31,0	23,7	23,5	25,6
Crianças de 0 a 4 Anos no Total de Residentes (%)	15,4	6,2	9,4	11,7	9,7	13,4	9,8

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. Sistematização: Fundação SEADE 2000.

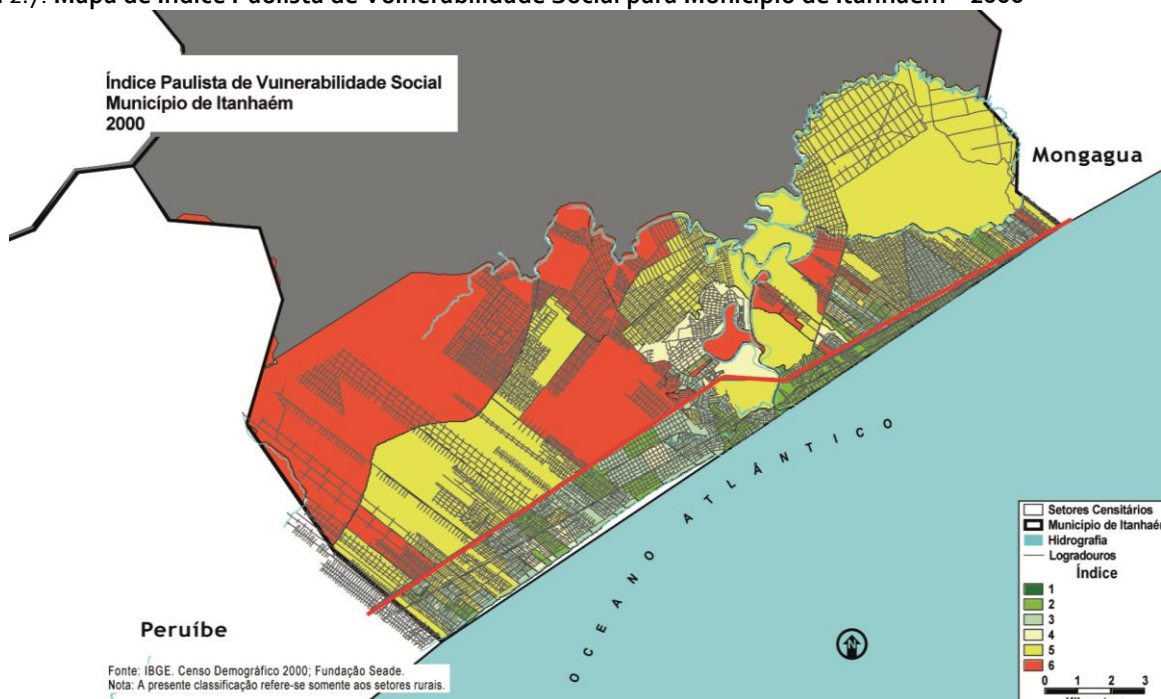
Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010.

Grupo 6 – Vulnerabilidade Muito Alta: o segundo dos dois piores grupos em termos da dimensão socioeconômica (baixa), com grande concentração de famílias jovens. A combinação entre chefes jovens, com baixos níveis de renda e de escolaridade e presença significativa de crianças pequenas permite inferir ser este o grupo de maior vulnerabilidade à pobreza. (SEADE, 2000)

Os indicadores do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, elaborados pela Fundação SEADE, apresentados na Tabela anterior, demonstram que grande parte da população de Itanhaém (99,9%) apresenta alguma vulnerabilidade social, sendo que nas categorias vulnerabilidade alta (5) e muito alta (6), encontram-se 47,5% do total da população do Município.

Na territorialização estes dados, a segregação sócio-econômica torna-se evidente no Município. A região da orla apresenta os índices mais baixos de vulnerabilidade social, o que indica melhores condições de vida. A faixa entre a rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a serra apresenta concentra as áreas de maior vulnerabilidade social (ver Figura 2.12).

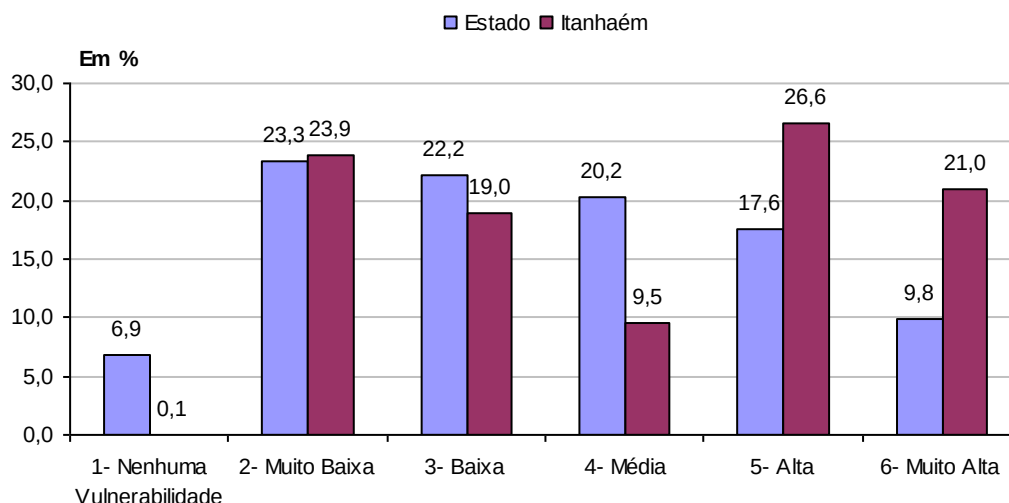
Figura 2.7: Mapa de Índice Paulista de Vulnerabilidade Social para Município de Itanhaém – 2000



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. Sistematização: Fundação SEADE 2000.
Intervenção: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010.

O Gráfico 2.6 ilustra a situação do Município de Itanhaém com relação ao seu IPVS, comparado ao Estado de São Paulo. Nota-se que as situações de alta e muito alta vulnerabilidade social estão acima das médias apresentadas pelo Estado.

Gráfico 2.6: Índice Paulista de Vulnerabilidade Social para o Município de Itanhaém – 2000



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2000. Sistematização: Fundação SEADE 2000

2.3 Quadro Normativo e Institucional

O conhecimento das bases normativas e institucionais, que organizam e estruturam o setor habitacional no Município, ampara a leitura do tema em seu contexto formal. Permite que posteriormente as propostas do Plano Municipal de Habitação estejam coerentes com as legislações e questões administrativas vigentes, ao mesmo tempo em que possibilite apontar outras condições ou caminhos para revisões ou adequações.

De modo que, trataremos a seguir da análise das legislações urbanísticas municipais e afins; bem como do marco institucional do setor habitacional na administração municipal.

2.3.1 Quadro Normativo

Consideraremos nesta análise a legislação urbanística municipal vigente, visando apreender quais objetivos, diretrizes, instrumentos e normas estão assegurados por lei no que trata da política habitacional no município, em particular no que diz respeito à habitação de interesse social e à função social da terra e da propriedade. Cabe também apontar as legislações federal e estadual de referência para a questão habitacional.

As principais políticas públicas urbanas para o Município estão expressas no seu Plano Diretor e na sua Lei Orgânica, elaborados em 2000 e 1990, respectivamente. No entanto, são também leis urbanísticas importantes a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o Código de Edificações. Também é parte importante desse estudo, a análise das leis que estabelecem programas e políticas municipais de habitação.

Desta forma, as leis municipais consideradas referenciais para a análise aqui desenvolvida são:

- Lei Orgânica do Município de Itanhaém, 1990;
- Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar nº 30/2000;
- Decreto 2.374/2006 – para a Revisão do PDDI;
- Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei 1.082/1977, e alterações, (Leis 2.520/2000; 2.573/2000; 2.971/2002; 2.975/2002; 2.999/2003);
- Lei de Parcelamento do Solo, Lei 2.162/95
- Lei de Construção, Reforma e Ampliação de Edificações, Lei 2.304/1997, e alterações, (Lei 3.252/2006);
- Código de Edificações e Instalações, Lei Complementar nº 31/2000,
- Programa Moradia Econômica, Lei 3.085/2004.

Destacaremos a seguir aspectos relevantes para este estudo, presentes nas legislações consultadas.

Lei Orgânica do Município de Itanhaém

A Lei Orgânica do Município de Itanhaém - elaborada em 1990 - assegura a seus habitantes, "dentro das possibilidades" do Município e "nos termos da Constituição", a garantia aos direitos sociais, à educação, saúde, trabalho, lazer, segurança, e previdência social; bem como, a promoção do "desenvolvimento econômico e social no território municipal" (Artigo 4º da LOM). Especificamente quanto à habitação, a LOM estabelece como sendo uma "função social do Município", devendo ser "exercida mediante política de ações que visem assegurar a todos o direito à moradia" (Artigo 146 da LOM).

Em parágrafo único, o Município se compromete em assegurar em seus orçamentos anuais "a sua parcela de contribuição para financiar programas que tenham como objetivo o bem estar social da população e a justiça social" (Artigo 141, Parágrafo Único, da LOM).

Com relação ao desenvolvimento urbano e à habitação, pela Lei Orgânica, o Município se compromete, com o objetivo de impedir a ocupação desordenada do solo: "(i) incentivo à construção de unidades e conjuntos habitacionais populares; (ii) controle da migração excessiva; (iii) efetiva fiscalização de loteamentos e construções; (iv) remoção das favelas; (v) impedimento à formação de novas favelas"(Artigo 201, da LOM). Ainda em relação às ocupações irregulares, o Poder Público Municipal se compromete em providenciar "o assentamento dos invasores das marginais de rios e manguezais, para locais próximos dotados de infraestrutura" (Artigo 22, Título V da LOM).

Com relação aos loteamentos e conjuntos habitacionais, o Artigo 195 da LOM trata do estabelecimento de políticas de ações, que visem impedir que estes possam vir a ser "construídos e ocupados sem o funcionamento adequado das redes de águas potáveis, redes coletoras de esgotos sanitários, com seus respectivos tratamentos e, rede de drenagem, tudo conforme o estabelecido e determinado pelos órgãos competentes".

Com vistas à habitação de interesse social, a LOM estabelece como sendo "obrigação do Município, sempre que possível, prover dotação orçamentária para o fornecimento à população comprovadamente carente, de projeto detalhado de moradia econômica com a devida assistência técnica de profissional habilitado na forma da lei, para a sua execução" (Artigo 200 da LOM). O Poder Público também se compromete em estimular a criação de cooperativas habitacionais de moradores, destinadas à construção de casa própria, e em apoiar "o esforço das populações de baixa renda na edificação de suas habitações" (Artigo 147 da LOM).

A Lei Orgânica de Itanhaém, lei maior do Município, no que diz respeito à urbanística e naquilo que interessa à elaboração do Plano Municipal de Habitação, é um pouco imprecisa quanto às desapropriações e concessões de direito real de uso. O Artigo 96 proíbe a "doação, venda ou concessão de uso de qualquer fração dos parques, praças, jardins ou logradouros públicos, salvo pequenos espaços destinados à venda de jornais e revistas" (Artigo 96 da LOM). Por outro lado, o Artigo 97 permite o uso de bens municipais, por

terceiros “mediante concessão ou permissão a título precário e por tempo determinado, conforme o interesse público o exigir”.

Ainda neste mesmo escopo, tendo em vista as necessárias concessões de uso real e desapropriações que envolvem o processo de regularização fundiária de interesse social, a LOM, no seu Artigo 190, Inciso 4º, estabelece que “as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro” o que, a princípio, impediria a viabilização do instrumento do Estatuto da Cidade de desapropriação com títulos da dívida pública. Por outro lado, o Artigo seguinte, Inciso 1º, assegura ao Município o direito de “desapropriação, com pagamento mediante título da dívida pública”.

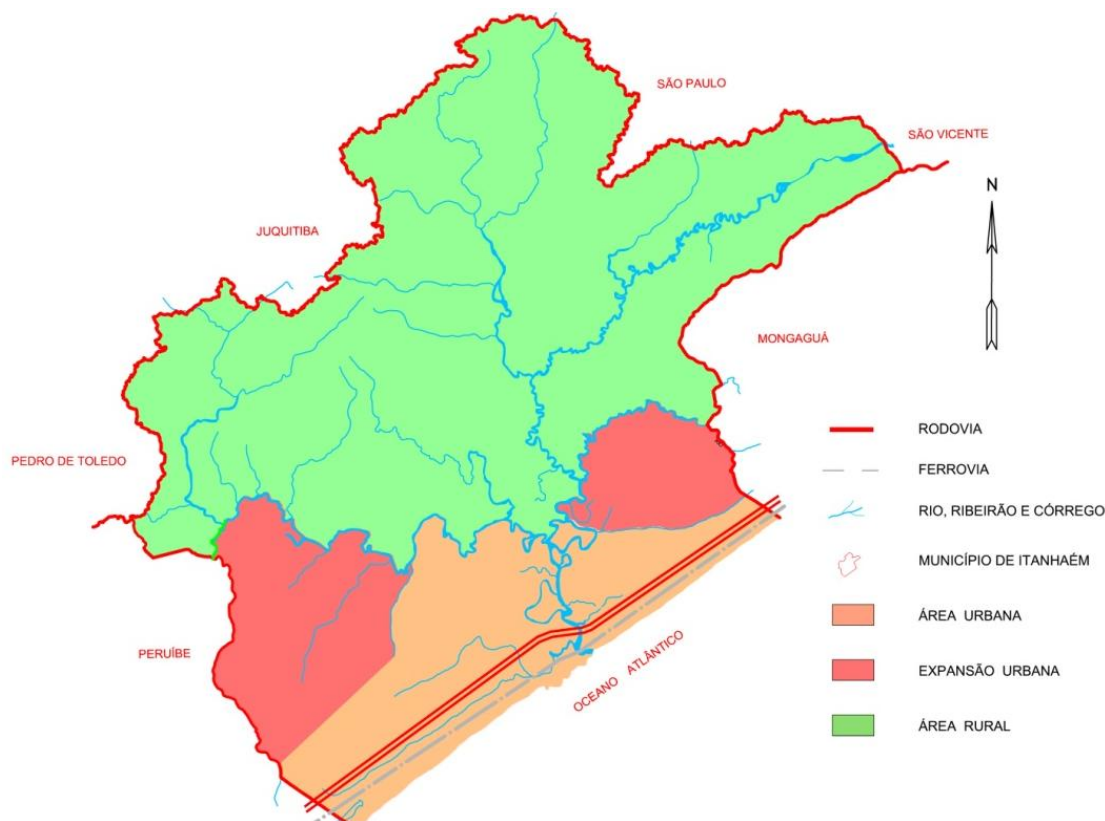
O Artigo 191 traz alguns dos instrumentos do Estatuto da Cidade: o “parcelamento ou edificação compulsória”, e o “imposto sobre propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo” - aos quais estão sujeitos as propriedades urbanas não edificadas, subutilizadas, ou não utilizadas -, e ainda, a possibilidade de desapropriação, com pagamento mediante título da dívida pública (Artigo 191, §1º, da LOM). No entanto, ambos os instrumentos necessitam ainda ser regulamentados por leis específicas, com a delimitação das áreas e estabelecimento de critérios e percentuais de valores, para possibilitar sua aplicação.

Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém, elaborado em 2000, tem como princípios básicos “a melhoria da qualidade de vida, o bem estar de seus habitantes e visitantes e o desenvolvimento pleno e sustentado das funções sociais e econômicas da cidade, respeitado o meio ambiente” (Artigo 1º da Lei Complementar nº30).

Neste Plano, o território do Município é dividido em três “zonas integradas”: “urbana”, “de expansão urbana” e “rural”. (Artigo 7º da Lei Complementar nº30). A delimitação das zonas urbana e de expansão urbana é feita pela Lei Municipal nº 806, de 10 de julho de 1967.

Figura 2.8: Mapa Macrozoneamento do Município - PDDI



Fonte: Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém, PMI.

Intervenção: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Alguns objetivos são fixados pelo PDDI para o Desenvolvimento Social do Município, dentre eles:

I - elevar a qualidade de vida, especialmente no que se refere à educação, saúde, habitação, emprego, segurança, cultura, lazer, esporte, acesso e distribuição de serviços e equipamentos públicos, recuperação de espaços públicos e qualidade ambiental para o conjunto da população, de forma a reduzir as desigualdades que atingem diferentes camadas populacionais e regiões distintas da cidade;

II - realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território;

III - estabelecer mecanismos de participação da comunidade nas tomadas de decisões e na fiscalização da execução de planos e projetos;

IV - aperfeiçoar e estimular o exercício pleno da cidadania.

Parágrafo único - As ações destinadas à melhoria da qualidade de vida da população devem contemplá-la sejam quais forem suas fases ou condições de vida [...].

(Artigo 11 da Lei Complementar nº30)

Quanto ao Desenvolvimento Físico do Município, destacamos os seguintes objetivos fixados pelo Plano:

I - elevar a qualidade do ambiente urbano e resguardar os recursos naturais e o patrimônio cultural, histórico, arquitetônico e paisagístico;

II - promover o crescimento ordenado da cidade, combinando desenvolvimento e planejamento urbano, buscando equilíbrio econômico e social em suas diversas regiões e conter o crescimento em áreas que, por suas características, resultem não passíveis de urbanização;

III - disciplinar a ocupação e o uso do solo, compatibilizando-os com o meio ambiente e a infra-estrutura disponível, evitando-se o sub-aproveitamento da capacidade instalada e a criação de demanda extra em local ou serviço sem capacidade de atendimento;

IV - estabelecer nova Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, em substituição à Lei nº 082/1977, contemplando as diretrizes fixadas nesta lei;

V - flexibilizar e rever a legislação municipal de parcelamento do solo, de acordo com as alterações da lei federal, buscando legalizar os aglomerados irregulares consolidados, [...]”.

(Artigo 12 da Lei Complementar nº30)

Quanto ao que fixa o objetivo IV, até a presente data, não foi elaborada uma lei substitutiva à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo vigente elaborada em 1977 (Lei nº 082), sendo feitas apenas algumas alterações pontuais a partir das Leis 2.520/2000; 2.573/2000; 2.971/2002; 2.975/2002; 2.999/2003.¹⁶

O PDDI também fixa alguns objetivos para o Desenvolvimento Administrativo do Município, dentro os quais, destacamos os seguintes:

“[...] II - aumentar a eficácia da ação governamental, promovendo a cooperação com outras esferas do poder público e com outras cidades da região;

III - implantar o Sistema de Planejamento do Município, de forma a garantir uma continuidade de atividades e decisões administrativas;

IV - ampliar e agilizar formas de participação da iniciativa privada e da sociedade civil na gestão urbana, com parcerias, convênios e terceirização de serviços; [...]”

VII - implantar, sempre que necessário, tecnologia mais avançada na sistematização e compatibilização dos dados e informações produzidas pela administração municipal, mantendo cadastro e banco de dados atualizados; [...]”

(Artigo 14 da Lei Complementar nº30)

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém define diretrizes para a implantação das Políticas Setoriais de Desenvolvimento. Destacamos a seguir aquelas diretrizes referentes às Políticas Setoriais de “Ordenamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo”; “Meio Ambiente”; “Recuperação do Uso, Ampliação e Melhoria dos Espaços Públicos e da Paisagem”, “Habitação” e “Aperfeiçoamento do Exercício da Cidadania”, que dizem respeito à questão habitacional no município, bem como os temas de participação social e de desenvolvimento institucional¹⁷.

Dentre as diretrizes estabelecidas pelo PDDI para o “Ordenamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo” estão:

“[...] III - estimular a construção de habitações de interesse social na área urbanizada existente, evitando a ocupação inadequada de áreas de preservação ambiental ou de quaisquer outras áreas públicas;

[...] VI - aguardar definição do acordo com o Ministério Público, para encaminhamento de solução definitiva visando a titulação e tributação de áreas verdes e institucionais ocupadas;

VII - regularizar, quando possível, fundiária e urbanisticamente, as áreas precariamente urbanizadas e já consolidadas;

VIII - incentivar propostas urbanísticas e arquitetônicas diferenciadas, de forma a atender camadas sociais distintas;

¹⁶ A Lei nº 082/77 de ZPUOS, bem como, as demais leis que a alteram serão apresentadas a seguir;

¹⁷ As demais Políticas Setoriais, para as quais o PDDI estabelece diretrizes são: “Serviços e Equipamentos de Utilidade Pública”; “Sistema Viário e de Transportes”; “Geração de Emprego e Renda”; “Turismo”; “Comércio, Serviços e Abastecimento”; “Setor Agrícola e Zona Rural”; “Educação”; “Saúde”; “Assistência Social”; “Cultura e Patrimônio Histórico”, “Esporte, Lazer e Recreação” e “Segurança”.

[...] XI - elaborar e manter atualizado o Cadastro Técnico Municipal, inclusive com a digitalização dos dados;

[...] XIII - buscar parceria com a Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém a fim de viabilizar cooperação técnica em projetos de interesse público, como por exemplo, em projeto de construção de moradias de interesse social;

[...] XV - estabelecer novo zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, [...]”.

(Artigo 16 da Lei Complementar nº30)

O item XV do Artigo 16, que se refere à necessidade do estabelecimento de um novo zoneamento no município, aponta para a necessidade de “definição de zoneamento com parâmetros diferenciados para o parcelamento, uso e ocupação do solo”; bem como, a proposição de criação de novas zonas, em especial a “zona de interesse social para habitação popular”, dentre outros apontamentos. Embora o PDDI não defina o conceito, caracterize ou delimite estas áreas, já traz o tema da necessidade de demarcação de zonas de interesse social no município.

Para a Política de Meio Ambiente, o PDDI estabelece a necessidade de “incentivar a desocupação, recuperação e reurbanização de áreas de proteção ambiental degradadas, conforme análise técnica” (Artigo 17 da Lei Complementar nº30).

Dentre as diretrizes para a “Política de Recuperação do Uso, Ampliação e Melhoria dos Espaços Públicos e da Paisagem”, destacamos: “reforçar a fiscalização a fim de impedir invasões em áreas públicas, [...], promover a identificação dos pontos com maior vulnerabilidade à invasão e a ocupação antecipada através da instalação de equipamentos públicos” e “revisar e divulgar o Código de Posturas Municipais, estimulando a sua aplicação” (Artigo 18 da Lei Complementar nº30). Quanto à esta última diretriz, o Código de Posturas Municipais, Lei 1.322 elaborada em 1985, ainda não foi revisto.

Das diretrizes para a Política Setorial “Geração de Emprego e Renda”, destacamos aquela “apoiar o cooperativismo, buscando dar orientações e suporte às iniciativas comunitárias” (Artigo 21 da Lei Complementar nº30).

O Artigo 28 estabelece diretrizes importantes para o desenvolvimento da Política de Habitação, com as quais este Plano Municipal de Habitação serpa desenvolvido em consonância:

I - buscar e promover soluções diversificadas para a oferta de moradia, objetivando o atendimento dos diversos segmentos da população;

II - realizar gestões para a garantia de recursos financeiros para investimento em habitações de interesse social, captando-os em fontes privadas ou governamentais, concentrando a ação do Estado para projetos de grande porte e a ação municipal em projetos de pequeno porte, como condomínios horizontais;

III - legalizar e urbanizar, quando possível e conveniente, núcleos de assentamentos populares, para reordenamento físico de áreas ocupadas de forma inadequada ou irregular, a exemplo do Jardim Oásis;

IV - priorizar o acesso à moradia para a população de baixa renda, especialmente aquela hoje situada em áreas de preservação ambiental ou em habitações precárias;

V - promover, apoiar e orientar formas alternativas para obtenção de moradias, seja pela aquisição, locação, auto construção, associação ou cooperação entre os futuros moradores;

VI - estimular a participação da iniciativa privada e da sociedade civil na produção e recuperação de habitações de interesse social, utilizando-se dos instrumentos de parcelamento, conjuntos habitacionais, condomínios agrupados horizontalmente e edificações de interesse social;

VII - identificar no zoneamento áreas para implantação de habitações de interesse social;

VIII - introduzir a figura do agente municipal de habitação nos conjuntos habitacionais para intermediar as ações entre os moradores e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU”.

(Artigo 21 da Lei Complementar nº30)

Por fim, são definidas pelo PDDI as diretrizes para a “Política de Aperfeiçoamento do Exercício da Cidadania”, dentre as quais destacamos: “estimular a criação e fortalecer as entidades de bairro para que estas encaminhem soluções locais para os problemas da comunidade” e “buscar a participação efetiva e maior representatividade dos Conselhos Municipais na tomada de decisões” (Artigo 32 da Lei Complementar nº30).

O PDDI traz alguns dos instrumentos, cuja implantação, subsidia a execução da Política de Habitação Municipal, principalmente daquela de Interesse Social, são eles: a “desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública”; o “parcelamento, edificação ou utilização compulsórios” (instrumento já previsto pela LOM), e o “Sistema de Planejamento Municipal” – contidos no Artigo 32 da Lei Complementar nº30. O Artigo 36 detalha o instrumento de “desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública”, determinando que será executado pelo Município quando os imóveis “forem considerados estratégicos para implantação do PDDI”, citando alguns fins, dentre os quais não está incluída a produção de habitações ou a regularização fundiária de interesse social.

No entanto, a “desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública” e o “parcelamento, edificação ou utilização compulsórios” são instrumentos, que, embora presentes no PDDI, necessitam ser regulamentados por lei específica para serem aplicáveis, a partir da delimitação da áreas de aplicação, bem como, da definição de critérios e percentuais.

O PDDI de Itanhaém carece ainda de outros instrumentos do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), aprovado posteriormente ao plano, que garantem a função social da terra e permitem a execução da política habitacional de interesse social, portanto são de suma importância para o Município. Dentre estes instrumentos, estão a “Outorga Onerosa do Direito de Construir”, o “Imposto Territorial Urbano Progressivo no Tempo” (instrumento já previsto pela LOM), o “Direito de Preempção” e a “Concessão do Direito Real de Uso”.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir destaca-se por ser um instrumento em que sua aplicação incide em recursos para recuperação urbana e ambiental dos assentamentos habitacionais precários e de baixa renda. É importante ressaltar que, além de uma lei específica, para maior eficácia e transparência, deve ser criado um Fundo específico para gestão dos recursos.

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) recai sobre os imóveis não-edificados, subutilizados ou não-utilizados, para que se promova o seu adequado aproveitamento. No caso do descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para os imóveis notificados pelo PEUC, o IPTU Progressivo no Tempo será aplicado.

Quanto ao Direito de Preempção, o Município poderá exercê-lo para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares para fins determinados, entre os quais regularização fundiária; execução de programas e projetos de habitação de interesse social; e constituição de reserva fundiária. Porém, antes disso, é necessário que se estabeleça e determine as áreas em que esse incidirá, através de 'instrumento jurídico apropriado'.

A Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) é instrumento adequado, principalmente nas hipóteses em que seus proprietários não pretendam alienar ou não possuam capacidade econômica para nele edificar e cumprir a destinação social determinada pelo plano diretor e planos especiais. Trata-se de um instrumento aplicável a terrenos públicos ou particulares, podendo ser gratuito ou oneroso, por prazo certo ou indeterminado.

Processo de revisão do PDDI

Em 27 de março de 2006, foi aprovado o Decreto Nº 2.374, que convocou os trabalhos de revisão e atualização do PDDI de Itanhaém, para dentre outras alterações, fosse feita a sua adequação às diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade. Para aqueles trabalhos de revisão foram constituídos diferentes colegiados - Grupo de Trabalho; Comissão de Acompanhamento da Revisão do Plano Diretor; Grupos de Estudos Específicos – para os quais também foi definida a sua composição. Os grupos foram constituídos, os estudos foram feitos e foi redigida uma proposta de revisão do plano.

Dentre outras alterações, que não tocam diretamente à questão habitacional no Município, dita revisão do PDDI, além de rever termos e expressões, incorporaria pontos importantes do Estatuto da Cidade, como aqueles que asseguram o cumprimento da função social da propriedade urbana. Esta revisão também alteraria o termo “zonas de interesse social para habitação popular” para “zonas de especial interesse social” (ZEIS) adequando-se à denominação utilizada pelo Estatuto da Cidade. As ZEIS foram diferenciadas em “áreas para produção de unidades habitacionais de interesse social”; “áreas públicas carentes de regularização fundiária”, e “áreas particulares carentes de regularização fundiária”.

Com respeito à Política de Habitação, a revisão do PDDI detalharia algumas das diretrizes originalmente contidas, acrescentando ações mais específicas dentro das mesmas e criando um setor de habitação dentro da Prefeitura para orientação da população. A revisão proposta, mas não aprovada, incorporaria ao PDDI instrumentos tais como o “direito de superfície”; a “outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso”; a “transferência do direito de construir”; a “desapropriação por interesse social, necessidade ou utilidade pública”; o “parcelamento, edificação ou utilização compulsórios”; a “cobrança de IPTU progressivo no tempo”; a “desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública”; o “direito de preempção”; o “consórcio imobiliário”; as “operações urbanas consorciadas”; a “operação interligada”; a “regularização fundiária”; a “concessão e autorização de uso especial”; a “concessão de direito real de uso”; o “usucapião especial de imóvel urbano e usucapião coletivo”. A revisão do PDDI também propõe a criação do Conselho da Cidade.

Entretanto, a revisão do PDDI colocada em marcha em 2006, apesar de sua ampla discussão pública e da redação de uma proposta, não chegou a ser enviada à Câmara, segundo a PMI por problemas de acessória legislativa e burocráticos. De modo que, os instrumentos propostos pela revisão do Plano não foram regulamentados, portanto, inoperantes no Município.

Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

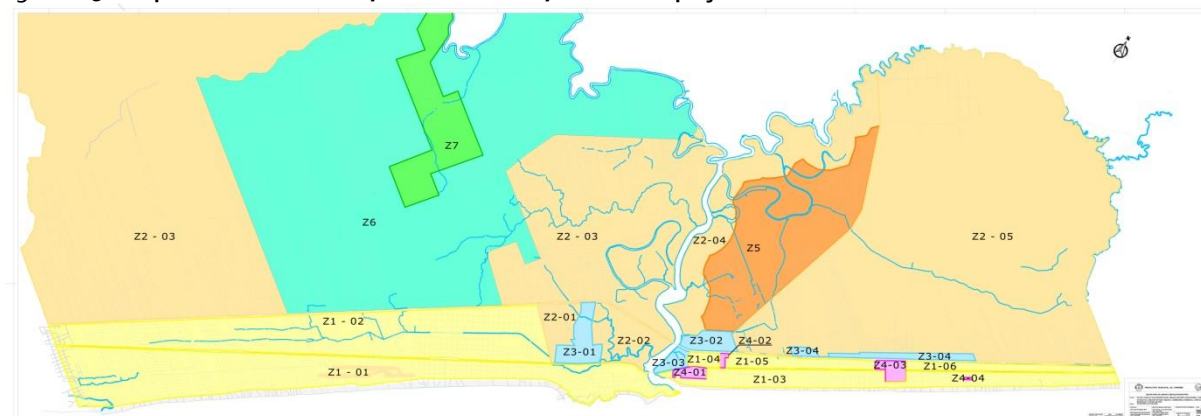
A lei que rege o uso e a ocupação do solo do Município de Itanhaém (Lei nº 1.082/77) – “que dispõe sobre a divisão do território do município em zonas de uso, regula o parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências” - recebeu, a partir dos anos 2000, algumas alterações dadas pelas Leis 2.520/2000; 2.573/2000; 2.971/2002; 2.975/2002; 2.999/2003 e. Tais alterações são referentes, entre outras, aos índices urbanísticos da habitação multifamiliar, dimensionamento das vias públicas, etc., foram incorporadas nesta análise.

A LZPUOS do Município de Itanhaém tem como objetivos:

- “I - assegurar a reserva dos espaços necessários, em localizações adequadas, destinados ao desenvolvimento das diferentes atividades urbanas;
- II - assegurar a concentração equilibrada de atividades e pessoas no território e no Município, mediante controle do uso e do aproveitamento do solo;
- III - estimular e orientar o desenvolvimento urbano”.

(Artigo 1º da Lei nº 1.082/77)

Figura 2.9: Mapa de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LZPUOS



Fonte: Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, PMI.

Intervenção: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Esta lei divide o território do município em sete zonas de uso, a saber:

- “I – Z.1 – uso estritamente residencial e balneário, de densidade demográfica baixa;
- II – Z.2 – uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média;
- III – Z.3 – uso misto, de densidade demográfica média e alta;
- IV – Z.4 – uso predominantemente comercial, de densidade demográfica alta;
- V – Z. 5 – uso estritamente industrial;
- VI – C – corredores comerciais, de características básicas idênticas às das zonas de uso Z.4.
- Z.6 - zona de transição ambiental, uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixíssima;

Z.7 - corredor de fauna e flora, área não loteável, com características de zona de preservação ambiental”¹⁸.

(Artigo 26 da Lei nº 1.082/77)

A da Lei nº 1.082/1977 estabelece treze categorias de uso, para as quais estabelece distintos parâmetros de ocupação¹⁹. No caso do uso residencial, este foi sub-dividido em três categorias – “Residência Unifamiliar”, “Residência Multifamiliar” e “Conjunto Residencial”. Para cada uma delas são detalhadas tipologias arquitetônicas e parâmetros de ocupação, de forma geral para o município, com algumas diferenciações para os “bairros populares” (construção da tipologia de casas geminadas, menor testada e tamanho de lote para as unidades agrupadas horizontalmente (Artigos 28 a 31 da Lei nº 1.082/77). No entanto, não são definidos parâmetros específicos para a habitação de interesse social, apenas relativizando as habitações por localização no Município. No entanto, a legislação permite apenas que, “no caso de conjuntos classificados como de interesse social, se tecnicamente justificável e a critério da autoridade competente, as exigências técnicas para os conjuntos poderão ser flexibilizadas e estudadas caso a caso, para sua adequação” (Artigo 32, item XVII da Lei nº 1.082/77)²⁰.

Da mesma forma, com relação às dimensões mínimas de lotes, recuos, taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento, na LZPUOS da Itanhaém não são feitas diferenciações para as habitações de interesse social.

Parcelamento do Solo

A Lei 2.162 de 1995 dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Itanhaém. O “Anexo Parsolo 1” define os parâmetros para parcelamento do solo para as situações de loteamentos urbanos, Chácaras e de Interesse Social.

Os parâmetros para os parcelamentos de interesse social são diferenciados com relação aos demais tipos de parcelamento, estabelecendo neste caso para áreas públicas a reserva de 15% para arruamento, 20% para áreas verdes e 5% para áreas institucionais. Para o lote de interesse social, são estabelecidas como dimensões mínimas testadas de 8m e áreas de 128m², e dimensão máxima da quadra de 165m.

Esta Lei considera “loteamento de interesse social” como sendo “aquele empreendido a partir de planos ou programas públicos ou privados, além de políticas públicas de habitação popular aplicadas por entidades públicas tais como: Prefeitura Municipal de Itanhaém; Cooperativas Habitacionais; Agentes promotores e financeiros ligados à Política Habitacional Federal, Estadual ou Municipal” (Artigo 42 da Lei 2.162/1995).

¹⁸ No entanto, não são definidos por esta lei parâmetros do que considera alta, baixa ou média densidade.

¹⁹ A saber: “I - Residência Unifamiliar (R.1); II - Residência Multifamiliar (R.2); III - Conjunto Residencial (R.3); IV - Comércio Varejista de Âmbito Local (C.1); V - Comércio Varejista Diversificado (C.2); VI - Comércio Atacadista (C.3); VII - Serviços de Âmbito Local (S.1); VIII - Serviços Diversificados (S.2); IX - Serviços Especiais (S.3); X - Instituições de Âmbito Local (E.1); XI - Instituições Diversificadas (E.2); XII - Instituições Especiais (E.3); XIII - Usos Especiais (E.4)”. (Artigo 27 da Lei nº 1.082/1977)

²⁰ Os Artigos 30 e 32 da Lei nº 1.082/1977 receberam algumas alterações pela Lei 3.252/2006, que, no entanto, não disseram respeito diretamente à questão habitacional de interesse social não sendo de maior relevância para este estudo.

Quanto aos loteamentos de interesse social, segundo esta Lei, deverão, necessariamente, estar localizados nos “bairros populares” do município. No mesmo artigo, a Lei estabelece ainda que As áreas destinadas a parcelamentos de interesse social que possuírem mais de 150.000 m² deverão manter 5% (cinco por cento) da área destinada aos lotes, com medidas do padrão urbano (300m²), para uso comercial. (Artigo 4º, §3º e 4º da Lei 2.162/1995)

A Lei de Parcelamento do Solo do Município reserva, ainda, como faixa *non aedificandi* áreas nos fundos de vale; dos reservatórios de água e estações de tratamento; das chapadas de morros ou serras; das áreas lindeiras aos mangue, e ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias ou dutos e águas correntes ou dormentes, estabelecendo para as ultimas quatro situações faixas com largura mínima de 15m de cada lado (salvo maiores exigências de órgãos públicos) (Artigo 3º da Lei 2.162/1995).

Código de Edificações e Instalações

A Lei Complementar nº31, do ano de 2000, institui o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém e trata de “toda e qualquer construção, reforma e ampliação de edificações, bem como demolição parcial ou total” (Artigo 2º da Lei Complementar nº 31).

Esta lei define no seu Artigo 35 a “edificação de interesse social” como sendo a “unidade habitacional embrionária ou completa, de uso unifamiliar destinada ao proprietário, cuja área construída não exceda o limite fixado” – esta lei não fixa ou faz referencia onde é fixado este limite. O primeiro Inciso deste mesmo capítulo completa aquela definição considerando também as “unidades agrupadas em conjunto residencial, quando implantadas por cooperativas habitacionais, órgãos públicos, associações de movimentos populares ou através da iniciativa privada”. No Inciso terceiro, fica definido que as “edificações de interesse social só serão permitidas em bairros classificados como “populares”, conforme Decreto do Executivo”.

Note que a disposição deste último inciso pode inviabilizar oportunidades de produção de habitações de interesse social em outras áreas do Município mais servidas de equipamentos públicos, ofertas de emprego e educação, ou ainda, inviabilizar a produção destas habitações quando em assentamentos precários, em processo de regularização fundiária, que se encontrem em áreas outras que não os bairros populares.

Normas Disciplinadoras - Leis específicas

- **Construção, reforma e ampliação de edificações** - A Lei 2.304/1997 dispõe sobre a construção, reforma e ampliação de edificações. Em termos de habitação, regula apenas aquelas multifamiliares - “unidades habitacionais agrupadas verticalmente e destinadas à habitação permanente” (Artigo 20 da Lei 2.304/1997). Esta Lei não trata ou faz ressalvas às habitações de interesse social, ficando estas sujeitas à mesma normativa que as demais edificações residenciais. Ao não se fazer ressalvas, ou mesmo, ao não se regular de forma distinta a produção de unidades habitacionais de interesse social na tipologia vertical, pode-

se encontrar alguns impeditivos como, por exemplo, a obrigatoriedade de uma vaga para cada unidade habitacional (Artigo 13 da Lei 2.304/1997); ou a destinação do pavimento térreo para área de uso comum (Artigo 21 da Lei 2.304/1997), e ainda a necessidade de sacada nas unidades (Artigo 27 da Lei 2.304/1997)²¹.

- **“Programa João de Barro - Moradia Econômica”** - A Lei 3.805/2004 instituiu no Município o “Programa de Moradia Econômica” com o objetivo de prestar serviços e orientação técnica, através de profissionais habilitados, à população de menor poder aquisitivo, na elaboração de projetos de construção, reforma e ampliação de moradias econômicas, bem como a regularização, a assistência técnica à autoconstrução, o levantamento cadastral para regularização de assentamentos de interesse social irregulares já existentes e demais serviços correlatos (Artigo 1º da Lei 3.085/04).

Esta lei considera “moradia econômica” a “edificação unifamiliar destinada exclusivamente à residência do beneficiário e de sua família, constituída por um único pavimento e área construída máxima de 70 m² (setenta metros quadrados) e que, utilizando-se de materiais simples e econômicos, existentes na região, seja capaz de proporcionar habitabilidade, solidez, higiene e segurança” (Artigo 2º da Lei 3.085/04). O Programa de Moradia Econômica beneficia os munícipes que: possuam renda mensal familiar igual ou inferior a 4 (quatro) salários mínimos; sejam proprietários, detentores do domínio útil ou posse legítima do terreno urbano em que pretendem edificar; residam no Município há, no mínimo, 5 (cinco) anos; não sejam proprietários, detentores do domínio útil ou da posse de outro imóvel, seja seu, de seu cônjuge ou de qualquer dependente. (Artigo 3º da Lei 3.085/04). Para a viabilização de tal programa, o Poder Executivo é autorizado a celebrar convênio com a Associação de Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém. Para a viabilização financeira deste Programa, eram utilizados recursos da Caderneta de Obras. Segundo informações da PMI, esta arrecadação não tem sido feita, de modo que, este programa se encontra atualmente suspenso no Município. Segundo a PMI, foram atendidas 90 famílias no Programa João de Barro.

- **Leis de Desafetação -**

O Município possui duas principais leis de desafetação que desafetam diversas áreas públicas de uso comum para o “assentamento de famílias carentes”, são elas: as Lei 1.464/1988 e 2.229/1996. A Lei 1.464 de 1988 desafeta 16 áreas públicas nos loteamentos Estância Beira Mar; Jardim Corumbá; Jardim Fazendinha; Jardim Italmar, e Parque Umuarama.

A Lei de 1996, desafeta 57 áreas de uso público em 25 loteamentos considerados de interesse social – a saber: Balneário Califórnia C e D; Balneário Gaivota H e J; Balneário Iemanjá; Balneário Jóia do Atlântico; Balneário Navaro A, B e C; Balneário Pouso Alegre; Balneário San Marcos V e W; Balneário San Jorge A, B, C, D, E, F, G e H; Balneário Waldemar Rabelo Magalhães 1, 2, 3 e 4; Chácara das Tâmaras 1 e 2; Chácara Italmar; Cidade Jardim Coronel; Jardim América; Jardim Cibratel A, B e C; Jardim das Palmeiras I e II; Jardim Fênix; Jardim Lindomar; Jardim Luizamar Mirim; Jardim Sabaúna; Balneário Itanhaém, e Vila Suarão.

²¹ A Lei 3.252/2006 altera índices urbanísticos contidos nos anexos da Lei 2.304/1997, que, todavia, não se referem à habitação de interesse social

No ano de 1996, o Ministério Público ingressou com ação pública em desfavor da Prefeitura Municipal de Itanhaém com alegação de que a Lei nº 2.229/1996 ofenderia o princípio da legalidade administrativa, de acordo com a Constituição Estadual, e requereu a anulação desta lei e das doações de lotes realizadas. Em acordo homologado por sentença, a Prefeitura reconheceu a procedência da alegação e comprometeu-se a promover a anulação da Lei e a compensação das áreas ocupadas por outras a serem desapropriadas e destinadas a área verde.

Leis Estaduais

- Leis nº 898/1975, nº 1.172/1976 e nº 9866/1997 – Lei de Proteção dos Mananciais;
- Decreto Estadual nº 52.052/2007 - Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal;
- Lei nº 12.801/2008 - Cria o Conselho Estadual de Habitação - CEH, institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional – FGH.

Leis Federais

- Lei nº 4.771/1965 – Institui o Código Florestal – Dispõe, entre outras matérias, quanto às áreas de preservação permanente, reserva legal e define norma geral para casos de compensação e supressões de vegetação;
- Lei nº 6.766/ 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano (em revisão pelo PL 3.057);
- Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade - Regulamenta os artigos 182 e 183 de Constituição Federal. Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana;
- Resolução CONAMA nº 302/2002 - Dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente, de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno;
- Resolução CONAMA nº 303/2002 - Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente.
- Lei nº 11.124/2005 - Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS;
- Resolução CONAMA nº 369/2006 - Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente – APP;
- Lei nº 11.428/2006 – Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, ficando vedada a supressão de vegetação primária do Bioma para fins de loteamentos e edificações, nas regiões metropolitanas e áreas urbanas consideradas como tal em lei específica;
- Lei nº 11.481/2007 – Prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União (alteração dos dispositivos de leis anteriores: 9.636/1998, 8.666/1993, 11.124/2005,

10.406/2002 - Código Civil, 9.514/1997, e 6.015/1973, e dos Decretos-Leis nos 9.760/1946, 271/1967, 1.876/1981, e 2.398/1987);

- Lei nº 11.888/2008 – Dispõe sobre a Assistência Técnica Gratuita para População de Baixa Renda; assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública para o projeto e a construção de habitação de interesse social;
- Lei nº 11.977/2009 - Institui o programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem por objetivo criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de um milhão de novas moradias, atendendo a famílias com renda mensal de até dez salários mínimos. O Programa prevê ainda a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

A legislação urbanística municipal de Itanhaém demanda algumas revisões para adequação ao Estatuto da Cidade e às novas diretrizes de uso e ocupação do solo, já sinalizadas pelo próprio PDDI e seu posterior processo de revisão. As alterações necessárias serão oportunamente indicadas no documento do Plano Municipal de Habitação.

2.3.2 Quadro Institucional

A atual estruturação administrativa e institucional do Município de Itanhaém é estabelecida pela Lei nº 3.591 de 2009 que altera e reorganiza a estrutura definida pela Lei nº 3.133/2005 e alterada pela Lei nº 3.214/2006. A estrutura administrativa do Município de Itanhaém atual divide-se em doze secretarias:

- I - Secretaria do Governo Municipal;
- II - Secretaria de Administração;
- III - Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social;
- IV - Secretaria da Fazenda;
- V - Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente;
- VI - Secretaria dos Negócios Jurídicos;
- VII - Secretaria de Educação, Cultura e Esportes;
- VIII - Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano;
- IX - Secretaria de Saúde;
- X - Secretaria de Serviços e Urbanização;
- XI - Secretaria de Trânsito e Segurança Municipal;
- XII - Secretaria de Desenvolvimento Econômico.

A Habitação, atualmente, é competência da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social, que, pela Lei nº 3.591/2009, herdou as atribuições da antiga Secretaria de Assistência Social (dada pela Lei nº 3.133/2005) além de agregar outras funções. De modo que, é competência da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social (SHDS): “planejar, coordenar e desenvolver a política municipal de assistência social, orientada à população em situação de risco e vulnerabilidade social, compreendendo a execução de projetos e programas sociais de amparo à criança e ao adolescente, à família e ao idoso; a promoção da integração ao mercado de trabalho; o apoio e a assistência à pessoa portadora de deficiência com a promoção de sua integração à vida comunitária” (Artigo 23 da Lei nº 3.133/2005). Também foi incluída no campo funcional da SHDS, pela Lei nº 3.591/2009, a “formulação, coordenação e desenvolvimento da política municipal de

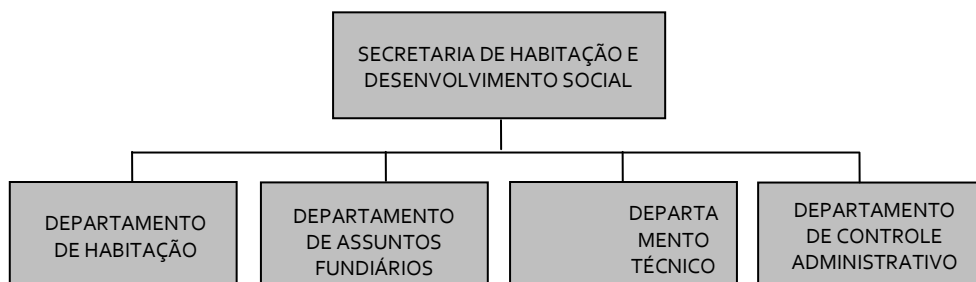
habitação, destinada a atender, prioritariamente, a população de baixa renda e a regularização fundiária de áreas irregularmente ocupadas”.

A Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social estrutura-se em quatro departamentos:

- I - Departamento de Habitação
 - (i) Seção de Administração de Programas Habitacionais
 - (ii) Seção de Controle e Fiscalização
- II - Departamento de Assuntos Fundiários
- III - Departamento Técnico de Ação Social
 - (i) Assessoria de Proteção Social Especial
 - (ii) Assessoria de Proteção Social Básica
- IV - Departamento de Controle Administrativo

(Anexo IV da Lei nº 3.591/2009)

Figura 2.10: **Organograma da Habitação e Desenvolvimento Social - SHDS**



Fonte: Lei Municipal nº 3.591/2009.

A execução das obras de produção habitacional e de intervenções urbanísticas nos assentamentos precários do Município estão a cargo da atual Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano. Compete a esta Secretaria “o licenciamento e fiscalização de obras particulares; elaborar projetos arquitetônicos de edifícios públicos, projetos urbanísticos, projetos diversos, levantamento topográfico de áreas, levantamento planialtimétrico de vias e áreas para estudos técnicos e desenhos técnicos; elaborar o orçamento de obras e serviços públicos, fazendo levantamento quantitativo e cotação de preços; organizar e dirigir políticas, programas, diretrizes e metas referentes à atuação da Prefeitura nos assuntos relacionados ao meio ambiente” (Artigo 31 da Lei nº 3.133/05).

A SODU é composta das seguintes unidades administrativas:

- I - Departamento de Obras Gerais;
- II - Departamento de Pavimentação, compreendendo:
 - (i) Divisão de Pavimentação de Estradas e Vias, com:
 - Seção de Fiscalização de Pavimentação;
- III - Departamento de Urbanização de Praças e Jardins, compreendendo:
 - (i) Divisão de Terraplenagem
 - Seção de Terraplenagem
 - (ii) Divisão de Urbanização de Praças e Jardins

Seção de Urbanização de Praças e Jardins.

2.3.3 Instrumentos de Gestão Participativa

Com relação à participação popular nas decisões de interesse público, a LOM estabelece como incumbência do Município “auscultar, permanentemente, a opinião pública; para isso, sempre que o interesse público não acolher o contrário, os Poderes Executivo e Legislativo divulgarão, com antecedência, os projetos de lei para recebimento de sugestões” (Artigo 1º, Título V da LOM).

Por sua vez, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Itanhaém estabelece que “as ações de planejamento do Município e as políticas de gestão devem ter como premissas básicas o interesse público, o espírito democrático, o respeito à cidadania e à transparência dos atos administrativos” (Artigo 4º da Lei Complementar nº 30). O Inciso 2º deste mesmo artigo estabelece ainda, que o “respeito à cidadania deve mostrar-se, dentre outras formas, por consultas constantes aos setores ou bairros afetados por decisões administrativas ou obras, pela efetiva participação popular nos vários conselhos municipais e melhoria do atendimento aos cidadãos”.

Dos Conselhos, Fundos e Conferências instituídas no Município

Embora demanda recorrente nas Conferências da Cidade e considerados na revisão do PPDI, ainda não foi instituído no Município o Conselho da Cidade. Itanhaém também não possui Conselho de Habitação, apenas o Conselho que é Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, instituído pela Lei nº 3.399 de 2008.

- O Conselho Gestor do FMHIS é órgão de caráter deliberativo, composto de forma paritária por órgãos do Poder Executivo e representantes da sociedade civil e sua presidência é exercida pelo Secretário Municipal de Habitação (Artigo 4º da Lei nº 3.399). É competência do Conselho Gestor: “(i) estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FMHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, (...), a política e o plano municipal de habitação; (ii) aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FMHIS; (iii) fixar critérios para a priorização de linhas de ações; (iv) deliberar sobre as contas do FMHIS; (v) dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FMHIS, nas matérias de sua competência; (vi) aprovar seu regimento interno” (Artigo 48º da Lei nº 3.399).

- O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social foi instituído em Itanhaém pela mesma Lei nº 3.399/2008, com o objetivo de “centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda”, sendo apenas de caráter contábil (Artigo 1º da Lei nº 3.399/2008). Na época da elaboração desta lei, o FMHIS estava vinculado à Secretaria de Habitação e Meio Ambiente, e hoje está vincula à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social.

- Os recursos do FMHIS são constituídos de “(i) dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação; (ii) outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao FMHIS; (iii) recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação; (iv) contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacional ou internacional; (v) receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMHIS; (vi) outros recursos que lhe vierem a ser destinados” (Artigo 2º da Lei nº 3.399/2008).

Segundo a Lei, os recursos deste Fundo devem ser destinados a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social para “(i) aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais; (ii) produção de lotes urbanizados para fins habitacionais; (iii) urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social; (iv) implantação de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social; (v) aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias; (vi) recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; (vii) outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FMHIS” (Artigo 5º da Lei nº 3.399/2008).

- A Conferência das Cidades é regulamentada pelo Ministério das Cidades, através da Resolução nº. 04/2006, para a elaboração de diretrizes sobre políticas de desenvolvimento e gestão urbana nas áreas de habitação, saneamento básico, mobilidade, ocupação e uso do solo e meio ambiente. É parte integrante da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), conforme determina o Estatuto das Cidades, e possui periodicidade bianual. As Conferências Municipais são uma etapa preparatória onde os temas e proposições debatidos são levados às Conferências Estadual e Nacional das Cidades para a construção da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), da qual participam governos e sociedade civil.

Itanhaém já realizou quatro Conferências desde 2003. A 1ª Conferência Municipal das Cidades foi realizada em Itanhaém em 2003 no dia 22 de agosto – convocada pelo Decreto nº 2.168/2003 – e desenvolveu seus trabalhos a partir do lema “Cidade para Todos” e sob o tema “Construindo uma Política Democrática e Integrada para as Cidades”, propostos pelo Ministério das Cidades. Esta Conferência levantou discussões sobre o direcionamento das políticas setoriais no Município – habitação, saneamento ambiental, mobilidade urbana e planejamento e gestão do solo urbano - além de aprovar atribuições, estabelecer composições e fazer algumas proposições. Neste encontro, segundo o “Relato sobre a 1ª Conferência das Cidades de Itanhaém”, foram apontadas pelos presentes algumas questões e proposições relativas à Habitação e ao Estatuto da Cidade, a saber: a necessidade da aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade no Município; a regularização de áreas ocupadas e implantação de infraestrutura; a não regularização de ocupações em áreas de proteção ambiental e áreas de risco; a legalização das edificações existentes nas áreas ocupadas; a necessidade de nova legislação para os registros de imóveis para a regularização dos mesmos; a legalização das edificações existentes nas áreas ocupadas garantida por decisão judicial; a preferência por conjuntos habitacionais horizontais; o direito à moradia digna das populações de baixa renda.

Em 2005, no dia 29 de julho, foi realizada a 2ª Conferência Municipal das Cidades de Itanhaém – convocada pelo Decreto nº 2.288/2005. Este encontro teve seus trabalhos desenvolvidos a partir do lema “Reforma Urbana: Cidade para Todos” e sobre o tema “Construindo a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano”, conforme texto base editado pelo Ministério das Cidades. A 2ª Conferência das Cidades ampliou a discussão da política para temas transversais: a participação e o controle social; a questão federativa; o desenvolvimento regional urbano e metropolitano, e o financiamento do desenvolvimento urbano. Novamente, foram apontadas na Conferência Municipal a questão da necessidade de revisão do PDDI, e outras relacionadas à habitação de interesse social, sobretudo às ocupações irregulares, e à participação popular.

Algumas das proposições feitas pelos participantes, segundo o “Relato sobre a 2ª Conferência das Cidades de Itanhaém”, foram: o fortalecimento da gestão democrática da cidade e estímulo à participação popular, através de consultas populares e conselhos; o início da revisão do PDDI, de forma a adequá-lo ao Estatuto da Cidade; a implantação de política de habitação, assentamento e regularização fundiária de interesse social; programas que promovam a regularização fundiária, de conjuntos habitacionais e de assentamentos precários; a regularização fundiária e urbanística das “áreas verdes” ocupadas e que apresentam condições ambientais de regularização; a redução dos valores de taxas e tributos cobrados das edificações de interesse social, em especial dos registros públicos; ações do poder público em parceria com entidades de bairro e de profissionais para assistência técnica às populações de baixa renda; a criação e implantação do Fundo Municipal de Habitação; fiscalização e cumprimento da Lei Federal 6.766/1979 quanto à implantação dos loteamentos aprovados.

A 3ª Conferência Municipal das Cidades de Itanhaém - convocada pelo Decreto nº 2.494/2007 – foi realizada em 2007 e desenvolveu seus trabalhos a partir do lema “Desenvolvimento Urbano com Participação Popular e Justiça Social” e do tema “Avançando na Gestão Democrática das Cidades”. O debate em torno do tema buscou promover a reflexão acerca de como as políticas e investimentos nos três níveis de governo na área da política urbana estão contribuindo para reverter a lógica da desigualdade e da exclusão territorial, bem como, para reverter a lógica de fragmentação e desarticulação das intervenções setoriais e intergovernamentais, propondo ainda um balanço das ações e políticas já desenvolvidas, a partir das duas conferências anteriores²².

A 4ª Conferência Municipal das Cidades de Itanhaém – convocada pelo Decreto nº 2.742 – foi realizada no dia 11 de dezembro 2009. Os trabalhos foram desenvolvidos a partir do lema “Cidades para Todos e Todas com Gestão Democrática, Participativa e Controle Social” e do tema “Avanços, Dificuldades e Desafios na Implementação da Política de Desenvolvimento Urbano”. O debate seguiu por quatro eixos temáticos que refletem os principais desafios para implantação da PNDU: (i) criação e implementação de conselhos das cidades, planos, fundos e seus conselhos gestores nos níveis federal, estadual, municipal e no Distrito Federal; (ii) aplicação do Estatuto da Cidade, dos planos diretores e a efetivação da função social da propriedade do

²² A Consultoria não teve acesso ao relato feito da 3ª Conferência Municipal das Cidades de Itanhaém, que, todavia, ainda não estão sendo sistematizados pela PMI.

solo urbano; (iii) a integração da política urbana no território - política fundiária, mobilidade e acessibilidade urbana, habitação e saneamento, e (iv) relação entre os programas governamentais - como PAC e Minha Casa, Minha Vida - e a política de desenvolvimento urbano. Estes temas foram a base da pauta da 4ª Conferência Municipal das Cidades, um resultado das discussões da 1ª Conferência, centrada em políticas setoriais como habitação, saneamento básico, transporte e mobilidade urbana e planejamento territorial urbano.

Durante a 4ª Conferência Municipal, foram aprovadas algumas propostas, dentre as quais: a criação do Conselho Municipal da Cidade; uma maior participação popular e consulta aos moradores envolvidos com obras e serviços, participando nas tomadas de decisão; a retomada do processo de revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município; o mapeamento das ZEIS; a criação de órgão ou coordenadoria técnica para administrar especificamente os aspectos de habitação, mobilidade, transporte, saneamento e planejamento urbano; a reativação da parceria com a Associação de Engenheiros e Arquitetos para viabilizar a Assistência Técnica Gratuita através do Programa de Moradia Econômica; e a prioridade para regularização fundiária para os assentamentos com população em vulnerabilidade social.

3 Caracterização da Produção Habitacional no Município

A promoção habitacional pública de Itanhaém registra eventos do governo federal e estadual. A seguir, descreveremos um panorama dessa atuação, ações já realizadas e os convênios e programas em andamento.

Neste capítulo, que abordada a atuação pública frente à questão habitacional no Município de Itanhaém, serão considerados dois aspectos nessa contextualização (i) a promoção habitacional pública já realizada no Município, (ii) os programas em andamento promovidos pelos diferentes entes federados.

3.1 Promoção Habitacional Pública já realizada

Em Itanhaém, nos últimos 20 anos, o poder público tem tratado a questão habitacional majoritariamente através da provisão de novas moradias. Foram produzidas no município, desde a década de 1990, **2.120** unidades habitacionais, através de convênios estabelecidos com os governos Federal e Estadual - como mostra a Tabela 3.1.

Tabela 3.1: Histórico da Produção Pública de Habitação no Município

Ente Federativo	Nº de UHs	Período
Governo Federal	992	2009
Governo Estadual /CDHU	1.128	1990/ 2009
TOTAL	2.120	1990/2009

Fonte: CDHU, 2010. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010

A ação do Governo Federal, via convênios firmados com o Município, teve início em 2001, com o “Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários”, com a implantação de infraestrutura no Jardim Oasis - pavimentação, implantação de rede de água e esgoto. Segundo a Prefeitura, na época, o programa atendeu a aproximadamente 10% da área, produzindo também uma estação elevatória que atende integralmente o bairro.

Em **2009**, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) do Governo Federal, foram produzidas no Município 992 unidades de apartamentos nos loteamentos Umuarama (conjuntos Umuarama I, II e III) e Verdes Mares (conjuntos Verdes Mares II, III e IV). Na época, foram cadastradas 2.800 famílias interessadas na aquisição dos imóveis, no entanto, apenas as 80 daquelas famílias se adequavam ao perfil de possíveis beneficiários. As demais unidades (912) foram compradas e comercializadas pela CDHU.

Tabela 3.2: Produção Habitacional, viabilizada através de convênios com o Governo Federal

Programa	Empreendimento	Modalidade	UHs	Ano	Valor Unidades (R\$)	Valor Empreendimento (R\$)	Origem da Demanda	Beneficiários
PAR	Itanhaém G (Umuarama I)	Recuperação Socioambiental Serra do Mar	176	2009	40.000,00	7.040.000,00	sorteio	de 2 a 6 s.m

	Itanhaém H (Umuarama II)	PD - Produção Direta	160	2009	40.000,00	6.400.000,00		
	Itanhaém I (Umuarama III)	PD - Produção Direta	160	2009	40.000,00	6.400.000,00		
	Itanhaém J – Verdes Mares I	PD - Produção Direta	80	2009	s/i	s/i	Aprovaçã o de cadastro junto à CEF	s/i
	Itanhaém J – Verdes Mares II	PD - Produção Direta	176	2009	47.194,48	8.096.000,00	sorteio	de 2 a 6 s.m.
	Itanhaém K – Verdes Mares III	PD - Produção Direta	176	2009	47.323,45	8.096.000,00		
	Itanhaém L - Verdes Mares IV	Recuperação Socioambien tal Serra do Mar	64	2009	47.236,34	2.944.000,00	famílias vindas de cubação	
Urbanização, Regulariza- ção e Integração de Assenta- mentos Precários	-	Melhorias das Condições de Habitabilida de	-	2001	-	980.000,00	Jardim Oasis	s/i
Total de Unidades Habitacionais Produzidas			992					

Fonte: CDHU, 2010. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010

Nota: s/i: informações não disponíveis no XXXXX

Com relação ao Governo Estadual, a produção de novas unidades no município se deu via CDHU. Entre 1990 e 2010, foram produzidas 1.128 novas unidades habitacionais. Grande parte destas unidades (920) foram produzidas na primeira década da atuação da Companhia no Município.

Tabela 3.3: Produção Habitacional, viabilizada através do Governo Estadual - CDHU

Programa	Empreendi- mento	Modalidade	U.Hs	Ano	Valor Unidades (R\$)	Valor Empreendi- mento (R\$)	Origem da Demanda	Benefi- ciários
SH2	Itanhaém A1/A2	SH2	30	1990	s/i	s/i	sorteio	01 a 10 sm
SH2	Itanhaém A1/A2	SH2	86	1990	s/i	s/i	sorteio	01 a 10 sm
SH3	Itanhaém C1	SH3	224	1992	s/i	s/i	sorteio	01 a 10 sm
SH4	Itanhaém C2 - 10/2010	SH4	580	1996	23.114,26	10.442.933,39	sorteio	01 a 10 sm
Núcleo Habitacional por Empreitada	Itanhaém C3 - 10/2010	Núcleo Habitacional por Empreitada	32	2006	33.015,29	5.055.174,14	sorteio	01 a 10 sm
Núcleo Habitacional por Empreitada	Itanhaém C3 - 10/2010	Núcleo Habitacional por Empreitada	176	2006	33.015,29	5.055.174,14	sorteio	01 a 10 sm

Total de Unidades Habitacionais Produzidas	1.128
---	--------------

Fonte: CDHU, 2010. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010

Nota: s/i: sem informações - dados não disponíveis no site da CDHU

3.2 Programas em andamento

A política habitacional realizada no município vinha se pautando, até esta década, pela provisão de novas unidades. Além da provisão habitacional realizada através de convênios com a CDHU e com o Governo Federal, o Município recentemente iniciou a prática da adequação dos seus assentamentos precários, através da introdução de programas que os qualificam, através de melhorias fundiárias (regularização jurídica e a regularização urbanística).

3.2.1 Programas Federais

Atuação Pública:

Atualmente, alguns convênios estão firmados entre o Município e o Governo Federal, através de três programas: (i) Programa de Urbanização dos Assentamentos Precários pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), (ii) apoio à elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (iii) Programa de Regularização, Urbanização e Integração dos Assentamentos Precários.

(i) Programa de Urbanização de Assentamentos Precários

O “Programa de Urbanização, de Assentamentos Precários” do PAC do Governo Federal tem por objetivo promover a urbanização do território, em vistas à melhoria das condições de habitabilidade e inclusão social das famílias atendidas.

Em Itanhaém, os recursos oriundos deste programa estão sendo aplicados na urbanização do Jardim Oásis, com a implantação de infraestrutura básica (saneamento e pavimentação) para todo o loteamento, e a provisão de 114 unidades habitacionais para algumas das famílias residentes.

(ii) Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais

O Programa de “Apoio à Elaboração de “Planos Habitacionais” do Governo Federal é financiado pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), cujo objetivo é apoiar a formulação dos Planos Locais de Habitação, disponibilizando recursos para tal. Trata-se da definição, em parceria com os agentes sociais, de metas, diretrizes e instrumentos de ação e intervenção para o setor habitacional na escala local.

O Plano Habitacional configura importante instrumento não só de gestão e planejamento, mas também de obtenção de recursos já que é uma exigência para acesso, pelo ente federativo, ao FNHIS, nos termos da Lei nº. 11.124, de 16 de junho de 2005 - que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS – e das Resoluções nºs 34, 30, 24, 15, 7 e 2 do Conselho Gestor do FNHIS.

(iii) Habitação de Interesse Social

O Programa “Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional para Famílias de Baixa Renda” apóia o acesso da população com renda familiar mensal de até R\$ 1.050,00 (um mil e cinqüenta reais) à habitação digna, regular e dotada de serviços públicos, em localidades urbanas ou rurais. O programa é de responsabilidade do Departamento de Produção Habitacional, da Secretaria Nacional de Habitação, e compõe uma das quatro categorias do Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social.

Em Itanhaém, este programa oferecerá suporte à construção do total de 28 casas nos bairros Umuarama e Parque Itanhaém. Atualmente, este programa encontra-se em processo de adequação técnica e, portanto, ainda não tem uma data específica para previsão de entrega das unidades.

Tabela 3.4 Convênios em andamento com o Governo Federal

Programa	Modalidade	Nº UHs/Lotes	Tipo	Local de Intervenção	Valor Conveniado (R\$)	Previsão de entrega
PAC	Urbanização de Assentamentos Precários	114	Urbanização e Provisão Habitacional (casas)	Jardim Oásis	9.395.500,00	Abril 2012
Apoio a Elaboração de Planos Habitacionais Elaboração Etapas 1, 2 e 3	PMH	-	Planejamento	-	58.640,00	Dezembro 2010
Habitação de Interesse Social	Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional para Famílias de Baixa Renda	28	Provisão Habitacional (casas)	Umuarama/ Pq. Itanhaém	292.500,00	120 dias após emissão da ordem de serviço

Fonte: Portal da Transparência, 2010. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010

Atuação Privada:

(i) Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) do Governo Federal foi lançado em março de 2009, tendo como finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos. São agentes envolvidos: o poder público local (Prefeitura Municipal de Itanhaém), a Caixa Econômica Federal e Empreendedores Privados interessados.

O Programa funciona por meio da concessão de financiamentos a beneficiários organizados de forma associativa por uma Entidade Organizadora (Associações, Cooperativas, Sindicatos e outros), com recursos provenientes do Orçamento Geral da União, aportados ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS. O Programa pode ter contrapartida complementar de estados, do Distrito Federal e dos municípios, por intermédio do aporte de recursos financeiros, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, necessários à composição do investimento a ser realizado.

Através do PMCMV, estão sendo construídas no município 1.288 novas unidades no loteamento Guapurá através da iniciativa privada. Este empreendimento atenderá famílias entre o e 3 salários mínimos,

com previsão de entrega para maio de 2011, segundo informações da PMI. Estas unidades abrigarão 38 famílias da Chácara das Tâmaras e 32 famílias do Jardim Tânise. A ocupação das demais unidades estão pautadas nos critérios para atendimento do Governo Federal e nos critérios definidos pelo Conselho de Habitação – quais sejam: famílias em áreas de risco e mulheres chefes de família (Governo Federal); e famílias com maior número de filhos, tutelados ou curatelados, famílias com menor renda e, por fim, famílias indicadas pela Assistência Social ou pelo Judiciário (Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Itanhaém).

Tabela 3.5 Atuação Privada no Município - PMCMV

Programa	Modalidade	U.Hs.	Tipo	Local	Famílias beneficiadas	Valor do Convênio*
PMCMV	Construção de Novas Unidades	544	Casas Sobrepostas	Guapurá	Chácara das Tâmaras (38)	R\$ 30.000.000,00
		744			Jardim Tânise (32)	
					Critérios	
Total de Unidades Habitacionais Previstas		1.228				

Fonte: PMI, 2010. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010.

* (investimento total segundo o site www.reporterregional.com.br)

3.2.2 Programas Estaduais

Atuação Pública:

Os convênios firmados entre o Município e o Governo do Estado - CDHU e Secretaria de Habitação – acontecem via o escritório da região administrativa da Baixada Santista, responsável pelas operações.

Atualmente, os programas do Governo do Estado em andamento no Município são: (i) Programa Estadual de Regularização Fundiária – “Cidade Legal”, da Secretaria de Habitação; (ii) Programa de Moradia Indígena e (iii) Provisão Habitacional da CDHU.

(i) Regularização Fundiária de Interesse Habitacional, Apoio à Regularização Fundiária - Programa Cidade Legal

O Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais, recentemente iniciado no Município, destina-se à orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados. Atualmente, encontram-se neste programa 56 áreas do Município, contabilizando mais de 925 lotes para regularização jurídica.

Tabela 3.6: Loteamentos no Programa Cidade Legal – Governo do Estado, SH

Nº	Loteamento	Área (m²)	Nº Lotes	Propriedade
1	Chácara das Tâmaras I	6.202,00	s/i	pública
2	Chácara Das Tâmaras II	8.127,00	s/i	pública
3	Balneário Waldemar R. Magalhães I	14.136,40	30	pública
4	Jardim Lindomar I	13.050,48	1	pública
5	Jardim Luizamar 1º gleba- Quadra "19"	4.437,92	s/i	pública
6	Jardim Luizamar 1º gleba- Quadra "21"	4.666,96	s/i	pública
7	Jardim Luizamar 1º gleba- Quadra "22"	4.666,96	s/i	pública

8	Jardim Luizamar 2º gleba "5 áreas"	33.682,48	138	pública
9	Jardim Fazendinha I	10.508,00	90	pública
10	Jardim Fazendinha II	7.474,00		pública
11	Jardim Fazendinha III	3.015,50		pública
12	Umuarama Parque Itanhaém I	52.000,00	100	pública
13	Cidade Jardim Coronel I	61.642,00	115	pública
14	Estância Beira Mar I	3.517,74	s/i	pública
15	Estância Beira Mar II	1983,5	s/i	pública
16	Estância Beira Mar III	5.438,68	s/i	pública
17	Estância Beira Mar IV	2.087,71	s/i	pública
18	Estância Beira Mar V	3.760,32	S/I	pública
19	Vila Suarão I	s/i	s/i	pública
20	Jardim Das Palmeiras II "nucleo"	14.756,00	s/i	pública
21	Balneário Novaro "A"	15.000,70	s/i	pública
22	Balneário Novaro "B"		s/i	pública
23	Balneário Novaro "C"		s/i	pública
24	Jardim Italmar "nucleo"	9.744,36	35	pública
25	Parque Balneário Itanhaém	20.968,10	142	pública
26	Parque Balneário Itanhaém	12.962,80		pública
27	Balneário San Marcos "nucleo"	15.501,84	26	pública
28	Balneário São jorge "A"	6.228,00	70	pública
29	Balneário São jorge "B"	6.217,00		pública
30	Balneário São jorge "C"	9.804,00		pública
31	Balneário São jorge "D"	7.800,00		pública
32	Balneário São jorge "E"	6.098,00		pública
33	Balneário São jorge "F"	2.797,00		pública
34	Balneário São jorge "G"	26.829,00		pública
35	Balneário São jorge "H"	6.576,30		pública
36	Jardim Sabauna "nucleo"	5.359,00	s/i	pública
37	Balneário Pouso Alegre "nucleo"	15.622,70	s/i	pública
38	Balneário Jóia do Atlantico "6 áreas"	9.558,40	75	pública
39	Balneário Iemanjá "nucleo"	13.000	s/i	pública
40	Balneário Gaivota "H"	13.287,10	s/i	pública
41	Balneário Gaivota "J"	12.174,60	s/i	pública
42	Balneário Califórnia "C"	11.338,00	10	pública
43	Balneário Califórnia "D"	3.906,00		pública
44	Jardim Cibratel "A"	3.549,00	s/i	pública
45	Jardim Cibratel "B"	2.712,00	s/i	pública
46	Jardim Cibratel "C"	4.746,00	s/i	pública
47	Jardim Das Palmeiras I "nucleo"	17.390,00	53	pública
48	Jardim Fênix I	4.453,24	1	pública
49	Jardim Corumbá I	3.517,74	s/i	pública
50	Jardim Corumbá II	1.983,50	s/i	pública
51	Jardim Corumbá III	5.438,68	s/i	pública
52	Jardim Corumbá IV	2.087,81	s/i	pública

53	Jardim Corumbá V	16.786,95	s/i	pública
54	Jardim América I	18.440,00	s/i	pública
55	Jardim América II (posterior)	4.550,00	s/i	pública
56	Chácara Itamar "nucleo"	37.012,80	5	pública

Fonte: PMI, 2010. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010.

(ii) Programa de Moradia Indígena – CDHU

Trata-se de um programa da CDHU de provisão habitacional específico para as famílias quilombolas remanescente no Estado de São Paulo. As unidades habitacionais produzidas são adequadas ao perfil sócioeconômico das famílias e os recursos orçamentários não oferecem custos às famílias beneficiárias. Em Itanhaém, estão sendo construídas por este programa 28 casas na Aldeia Rio Branco.

(iii) Parceria com Municípios - CDHU

Em Itanhaém, A CDHU irá promover a construção de 500 unidades no Jardim Tânise, segundo informações do site da CDGU. O projeto já foi aprovado pela Prefeitura (Secretaria de Obras) e está sendo encaminhado para aprovação junto ao Grapohab até o final janeiro. Após esta aprovação, será firmado o Convênio junto à CDHU. Segundo informações da PMI, as inscrições serão abertas para todo o município, apenas ainda está em discussão a renda mínima e a máxima do beneficiário.

Tabela 3.7 Produção Habitacional, através do Governo Estadual - CDHU

Programa	Empreendimento	Tipo	U.Hs	Local	Valor por unidade (R\$)	Valor Empreendimento (R\$)
Moradias Indígenas	Itanhaém E	Casas	28	Aldeia Rio Branco	48.301,42	1.352.439,76
Parceria com Municípios	Itanhaém VIII F	Casas e Aptos	500	Jardim Tânise	s/i	s/i

Fonte: PMI, 2010. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010.

Nota: s/i: sem informações – dados ainda não disponíveis.

3.2.3 Programas Municipais

No que se refere às questões habitacionais, o poder municipal de Itanhaém atua como gestor e articulador dos programas instituídos pelas demais esferas de governo (federal e estadual), através do estabelecimento de convênios para a realização de projetos específicos, seja de produção de novas unidades, seja de adequação habitacional.

(i) Programa Moradia Econômica

Em 2004, a partir da Lei 3.805/2004, foi instituído no Município o "Programa de Moradia Econômica". Trata-se de um programa de assistência técnica que presta serviços e oferece orientação técnica gratuitos para a população de baixa renda na elaboração de projetos de construção, reforma e ampliação de moradias econômicas, bem como na regularização predial e fundiária e na autoconstrução. Esta assistência é executada

por profissionais habilitados e associados à Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Itanhaém (AEA). Os recursos para os honorários dos profissionais eram provenientes da Caderneta de Obras (Lei 2.620/2000, Decreto nº 2.171/2003). No entanto, desde **ANO** o programa se encontra inoperante, uma vez que está suspensa a exigência da caderneta de obras. Segundo a AEA, o programa já beneficiou **90** famílias. (Aguardando informações da AEA, quanto ao ano de término de vigência da caderneta de obras).

4 Caracterização das Necessidades Habitacionais

4.1 Considerações Metodológicas

Após a apresentação da produção habitacional realizada em Itanhaém nos últimos anos, apresentaremos a seguir os dados fornecidos por instituições oficiais de amplo reconhecimento, bem como, dos levantamentos realizados pela consultoria, que ajudaram a construir uma leitura sobre a questão habitacional para a totalidade do Município.

Para a caracterização das necessidades habitacionais do Município de Itanhaém, serão utilizadas as seguintes fontes de dados e suas respectivas sistematizações:

- I - Dados Preliminares do Censo Demográfico 2010, realizado pelo IBGE;
- II - Dados do Censo Demográfico 2000, realizado pelo IBGE e sistematizados pela Fundação João Pinheiro no estudo do Déficit Habitacional Brasileiro, 2006;
- III - Dados do Censo Demográfico 2000, realizado pelo IBGE e sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e Ministério das Cidades na publicação "Assentamentos Precários no Brasil Urbano";
- IV - Dados do Relatório Final do "Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos" – PRIMAC, da Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS, 2002;
- V - Dados do Relatório Técnico de Mapeamento de Áreas de Risco Associado a Escorregamento e Inundação - Instituto Geológico – SMA/SP – 2008
- VI - Dados do Relatório Final do "Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme" na RMBS – PRIMAH, 2005;
- VII - Dados da Análise Técnica e Diagnóstico do Programa Cidade Legal – SH, 2007;
- VIII - Cadastro do "Programa Minha Casa Minha Vida" de Itanhaém, 2009;
- IX - Cadastro de Infraestrutura e de Áreas Públicas da Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2010;
- X - Levantamentos de campo realizados pela equipe da PEC Consultoria e Projetos Ltda, 2010.

A metodologia de análise das necessidades habitacionais adotada contemplou as diferentes situações de carências referentes à moradia, sendo capaz de organizar e evidenciar a diversidade e complexidade desta gama de situações. Para tanto, ultrapassa a noção mais imediata de necessidade habitacional enquanto sinônimo da necessidade de produção de novas habitações, considerando também as situações que demandam adequações das habitações - apenas regularização fundiária, reforma ou ampliação do domicílio e implantação de infraestrutura.

Para esta análise, foram adotados dois conceitos que identificam territorialmente as necessidades de atendimento habitacional, são eles os conceitos de demanda dispersa e nucleada:

- 'Demanda Nucleada' é entendida, neste diagnóstico, como sendo aquelas necessidades habitacionais vinculadas aos assentamentos precários — como loteamentos e ocupações irregulares que constituam conjuntos bem definidos e identificáveis no território. Estas situações de elevada precariedade constituem objeto prioritário para atendimento no Município pelo setor público.

- 'Demanda Dispersa' é aquela que não apresenta nítidas delimitações territoriais. Os principais componentes desta demanda são as famílias que dividem uma mesma habitação ou habitam cômodos (famílias conviventes) e as famílias cujo gasto com aluguel é excessivamente alto em relação à receita familiar.

Ao contrário dos assentamentos precários, que configuram uma demanda nucleada, a demanda dispersa não se expressa particularmente no território, passando invariavelmente despercebida. São importantes fontes para a identificação destas situações as pesquisas censitárias e o cadastramento das famílias em todo o Município, pois reúnem informações que abrangem a totalidade da cidade.

Para o cálculo das necessidades habitacionais do Plano Municipal de Habitação, foi desenvolvida metodologia específica para o município baseada na ponderação dos dados das fontes disponíveis, em função da constatação de inconsistências na adoção e aplicação de um único parâmetro. Serão levantados e confrontados os dados das diversas fontes e utilizados os valores estimados mais próximos a realidade do Município.

A fim de ser adotadas estratégias de atuação pública específicas, de acordo com a prioridade social que representa e das fontes de recursos estabelecidas pelo PLANHAB para os grupos de atendimento, foram identificadas e priorizadas as necessidades habitacionais das faixas de renda de 0 a 3 salários mínimos, denominada de interesse social e de 3 a 5 salários mínimos, de mercado popular com subsídio público. As demais faixas de renda serão providas pelo mercado imobiliário, cabendo ao poder público apenas o fomento e apoio de ações privadas para a produção de habitação de mercado popular.

Por fim, além de estabelecer as necessidades habitacionais atuais será estimada a demanda futura por habitações de interesse social, com base em projeções populacionais, para o período deste Plano Municipal de Habitação que é de 12 anos, indo de 2011 a 2023, limite que coincide com a data prevista para a revisão do PLANHAB.

4.2. Dados Preliminares do Censo 2010

Os dados do Censo Demográfico constituem informações valiosas para a questão habitacional. Entre outros fatores, destacamos aqueles que justificam a utilização destas informações - mesmo que quando para fins comparativos:

- (i) Abrangência territorial: por aplicar a mesma pesquisa em todo o território nacional, é possível a comparação entre municípios e entre estes e as médias de outros entes federativos;
- (ii) Frequência: a frequência fixa de realização do Censo Demográfico a cada 10 anos, com continuidade do questionário, permite a análise da evolução dos indicadores;

- (iii) Metodologia: os números são produzidos sempre de acordo com os mesmos procedimentos, favorecendo estabilidade e consistência;
- (iv) Neutralidade: o IBGE constitui instituição não identificada como a serviço de um grupo de interesse ou ideologia específica.

O Censo 2010 identificou o total de 67.177 domicílios, sendo 60.077 domicílios particulares e 100 coletivos. Os domicílios particulares ocupados totalizam 28.380 domicílios e não os ocupados, 38.697 domicílios. Os não ocupados ainda são classificados como fechados, de uso ocasional e vagos e correspondem a 19, 34.857 e 3.821 domicílios, respectivamente.

Tabela 4.1: Domicílios recenseados, por espécie – Município de Itanhaém- 2010

Domicílios recenseados, por espécie						
Total	Particulares					Coletivos
	Total	Ocupados	Não-ocupados			
			Fechados	Uso Ocasional	Vagos	
67.177	67.077	28.380	19	34.857	3.821	100

Fonte: Censo 2010 – IBGE

É importante ressaltar a expressiva participação dos 'domicílios não-ocupados de uso ocasional' (51,97%) e a baixa participação dos 'domicílios ocupados' (42,31%) em relação ao total de domicílios particulares, reflexo da atividade turística de características sazonais, na ocupação e no uso do território municipal.

Observa-se no Município um aumento populacional de 7,77% no período de 2007 a 2010, passando de 80.770 habitantes para 87.053 habitantes. Este percentual é superior ao aumento de 6,4% nos domicílios particulares - que passaram] de 63.084 (2007) para 67.077 (2010) -, mas inferior ao aumento de 10,27% de domicílios particulares ocupados e coletivos - de 25.822 (2007) para 28.480 (2010). Estes fatos indicam uma menor participação dos domicílios particulares não-ocupados no crescimento do número total de domicílios e uma diminuição na relação número de famílias por domicílio no período.

É importante considerar que não há, necessariamente, correspondência direta entre a ampliação do número de domicílios e o atendimento do déficit habitacional. Isso porque parte dos novos domicílios construídos no Município, foram construídos pelo mercado, não absorvendo o déficit habitacional -cuja faixa de renda impede o acesso à habitação via mercado.

Comparando os dados sobre domicílios vagos²³ de 2000 e 2010, observa-se um aumento de 3.511 para 3.821 domicílios.

Tabela 4.2: Domicílios Vagos no Município de Itanhaém, 2000 e 2010

Ano	Domicílios Vagos
-----	------------------

²³ O IBGE (2007) Considera domicílio particular permanente vago, "o domicílio que não tinha morador na data de referência".

2000	3.511
2010	3.821

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem de População 2007.

O número de 3.821 domicílios vagos recenseados em 2010 ainda é significativo, representando 5,7% do total de domicílios particulares, apontando para um estoque de moradias ociosas com possibilidade de utilização para o atendimento ao déficit habitacional. Esta questão deve ser investigada de forma mais detalhada, uma vez que é possível que a manutenção de um parque habitacional significativo na condição de vago tende a impactar sobremaneira a oferta de imóveis para locação e mesmo para compra e venda.

4.3 Metodologia e Dados da Fundação João Pinheiro

Para caracterização do déficit habitacional no Município, este Diagnóstico irá considerar os dados sistematizados pela Fundação João Pinheiro (FJP). A metodologia utilizada pela FJP representou um marco para a rediscussão do chamado “déficit habitacional brasileiro”, por sua abordagem, amplitude e divulgação dos resultados (FJP/CEI, 2005: 9), tornando-se referência nacional para o assunto.

A metodologia desenvolvida pela FJP classifica as diferentes situações de necessidades habitacionais em dois grupos: (1) Déficit Habitacional Quantitativo, que abrange as situações que demandam a construção de novas moradias, e (2) Inadequação Habitacional, no qual são enquadradas as situações que não necessitam de novas moradias, demandando apenas reforma, ampliação, regularização e adequação da moradia.

Ao realizar esta diferenciação, a FJP contribui para que a solução das carências habitacionais não se restrinja apenas à construção de novas moradias, possibilitando soluções menos onerosas, assim como menos impactantes urbanística e ambientalmente. Além do fato de a FJP também incluir na análise da questão habitacional as situações de irregularidade de propriedade da terra e inadequações urbanísticas dos assentamentos precários. Essa diferenciação tornou-se fundamental em definições de encaminhamentos das soluções nas políticas públicas e é atualmente adotada pelo Ministério das Cidades.

Estes dois grupos são compostos pelos seguintes componentes (FJP/CEI, 2005):

1. Déficit Habitacional Quantitativo

- **Famílias Conviventes:** são constituídas por, no mínimo, duas pessoas ligadas por laço de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência, e que residem no mesmo domicílio com outra família denominada principal;
- **Cômodos:** domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco, etc;
- **Domicílios Improvisados:** locais construídos sem fins residenciais e que servem como moradia;
- **Ônus Excessivo com Aluguel:** famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel;

- Domicílios Rústicos: não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto para seus moradores e risco de contaminação por doenças.

2. Inadequação Habitacional

- a) Adensamento Excessivo: domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório;
- b) Domicílios sem Banheiro;
- c) Inadequação Fundiária: refere-se aos casos em que pelo menos um dos moradores do domicílio tem a propriedade da moradia, mas não possui a propriedade, total ou parcial, do terreno ou a fração ideal de terreno (no caso de apartamento) em que ela se localiza;
- d) Carência de Infraestrutura: domicílios que não dispõem de, ao menos, um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

As informações sistematizadas pela FJP, a partir dos conceitos supracitados, utilizaram como fonte de dados primária os Censos Demográficos, neste caso a base de dados é o Censo IBGE 2000 e a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD).

Os componentes utilizados pela FJP, tanto os que integram o Déficit Habitacional Quantitativo, quanto os referentes à Inadequação Habitacional, dizem respeito às situações habitacionais de todo o território, ou seja, constituído pela demanda nucleada e dispersa do município. Neste diagnóstico, o conjunto destes componentes será denominado como Demanda Total.

Importante destacar que esta metodologia não leva em consideração um dos principais componentes do déficit habitacional de Itanhaém, a demanda gerada pela necessidade de remoção de domicílios em áreas de risco e com restrições ambientais bem como, em áreas públicas não consolidáveis. Também não identifica assentamentos precários não previamente classificadas como aglomerações subnormais²⁴.

Há que se abrir um parênteses aqui sobre um dos componentes do déficit quantitativo: os domicílios rústicos. A metodologia utilizada pela FJP para estimativa do déficit habitacional em municípios selecionados e microrregiões geográficas propôs métodos alternativos para cálculo dos domicílios rústicos, uma vez que a variável referente ao material predominante das paredes do domicílio (justamente a variável que identifica o domicílio rústico) não havia sido incorporada ao questionário do Censo 2000, fonte esta utilizada para caracterização do déficit.

A alternativa de método indireto adotada pela FJP para estimativa dos domicílios rústicos, em nível dos municípios, pautou-se na análise e seleção de algumas variáveis que apresentassem correlação com os domicílios rústicos, a saber 'variáveis referentes aos serviços de infraestrutura básica e a presença de banheiro

²⁴ Conjunto constituído por no mínimo 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.) ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostas, em geral, de forma desordenada e densa, e carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais. (IBGE, 2000).

ou sanitário de uso exclusivo do domicílio', cujas informações foram obtidas pelo Censo Demográfico 1991 (FJP/CEI, 2005: 21).

Dentre estas variáveis, a que apresentou mais alta correlação com os domicílios rústicos foi à variável do componente de inadequação de domicílios sem banheiro. O método adotado pela FJP para estimativa de domicílios rústicos municipais consistiu de comparações com as estimativas feitas para as Unidades da Federação e regiões metropolitanas com base em dados da PNAD e da aplicação de um fator de correção.

A utilização dos dados do Censo IBGE permitiu à FJP, por um lado, sistematizar informações habitacionais em escala nacional e, por outro, agregar dados nos níveis municipais, estaduais, e federal.

4.3.1 Déficit Habitacional segundo metodologia da FJP

Com base em dados do IBGE, Censo Demográfico 2000, a FJP levantou para Itanhaém a necessidade de 1.499 novos domicílios, o que representava 7,31% do total dos domicílios do Município. Esta necessidade é denominada pela Fundação como Déficit Habitacional Básico – o DHB.

Tabela 4.3: Estimativas do Déficit Habitacional Básico em Itanhaém – 2000

Absoluto			% do total dos domicílios		
Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
1.499	1.494	5	7,31	7,39	1,81

Fonte: IBGE, 2000. Sistematização: Fundação João Pinheiro, 2005.

Em Itanhaém, este Déficit é composto, quase integralmente, pelas situações de famílias conviventes (1.306) e famílias moradoras em cômodos (85) segundo Tabela 4.4. Estes fatores somados formam a Coabitação Familiar (92,8% do DHB de Itanhaém). As famílias moradoras em domicílios improvisados respondem por apenas 7,2% do DHB, (108 domicílios). Segundo esta metodologia, não existem domicílios rústicos em Itanhaém.

Note que, o Déficit Habitacional Básico não computa as situações de famílias em áreas não passíveis de ocupação, seja por risco ou restrição ambiental, e de gasto excessivo de aluguel, por insuficiência de dados do Censo.

Tabela 4.4: Estimativas dos Componentes do DHB em Itanhaém -2000

Domicílios improvisados			Famílias conviventes			Cômodos			Domicílios rústicos ²⁵		
Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
108	108	-	1.306	1.301	5	85	85	-	-	-	-

Fonte: IBGE, 2000. Sistematização: Fundação João Pinheiro, 2005.

²⁵ Para municípios o déficit habitacional básico não inclui as estimativas de domicílios rústicos inferiores a 50 unidades.

É importante destacar que a quantidade de domicílios vagos identificados no município pelo IBGE no Censo Demográfico 2000 excede sobremaneira a necessidade de novas moradias estimadas pela FJP. Segundo o Censo, em 2000, existiam em Itanhaém 3.511 domicílios vagos, o que representava aproximadamente o dobro de domicílios em relação ao do déficit identificado pela FJP. Ressalta-se que o IBGE não considera o lote vazio como domicílio vago, o que ampliaria ainda mais o nível de ociosidade da área urbanizada do Município.

O Déficit Habitacional Básico contempla todas as faixas de renda familiar. No entanto, a maior parte se concentra na faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos, conforme demonstra a Tabela 4.5

Tabela 4.5: Coabitação Familiar (Famílias Conviventes e Cômodos) e Domicílios Improvisados Urbanos, por Faixas de Renda em Itanhaém – 2000

Faixa de renda mensal familiar (em salários mínimos)									
Até 3		Mais de 3 a 5		Mais de 5 a 10		Mais de 10		Total	
Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
1.034	69,21	183	12,25	143	9,57	134	8,97	1.499	100

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem de População 2007.

A Tabela 4.6, que segue, demonstra que a situação de famílias conviventes moradoras de área urbana com faixa de renda mensal entre 0 e 3 salários mínimos representa o principal componente do déficit habitacional por novas moradias de Itanhaém.

Tabela 4.6: Famílias Conviventes Urbanas, por Faixas de Renda em Itanhaém – 2000

Faixa de renda mensal familiar (em salários mínimos)									
Até 3		Mais de 3 a 5		Mais de 5 a 10		Mais de 10		Total	
Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
895	68,79	176	13,53	143	10,99	87	6,69	1.301	100

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000 e Contagem de População 2007.

O número de 895 famílias identificadas corresponde a 68,79% do DHB. A soma destas com as famílias na mesma situação de déficit com faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos, totaliza 82,32% do DHB (1.071 famílias).

Entre as situações que compõe o DHB, verifica-se que 100% das famílias das famílias moradoras em cômodos estão na faixa de renda 0 a 3 salários mínimos.

O IBGE diferencia os setores censitários que apresentam características afetas a ocupações referentes às favelas, loteamentos clandestinos e outras ocupações irregulares, cortiços, etc., classificando-os como "Aglomerados Subnormais". Esta classificação é realizada em momento anterior à pesquisa, de modo a definir remuneração diferenciada para os pesquisadores — o que pode levar a imprecisões quanto à definição das áreas. Outra limitação dessa classificação se refere ao tamanho mínimo do conjunto, que não deve ser menor que 50 domicílios. Estes fatores levam a uma subestimação destes conjuntos.

A tabela que segue apresenta os dados do DHB segundo o IBGE para os Aglomerados Subnormais. Segundo os dados do Censo 2000 não foram identificados aglomerados subnormais geradores de DHB no Município de Itanhaém.

Tabela 4.7: Componentes do DHB Urbano em Aglomerados Subnormais - Itanhaém - 2000

Aglomerados Subnormais				Percentual do Total dos	
Improvizados	Famílias Conviventes	Cômodos	Total	Componentes Urbanos ²⁶	Aglomerados Subnormais ²⁷
o	o	o	o	o	o

Fonte: IBGE, 2000. Sistematização: Fundação João Pinheiro, 2005.

Um dos problemas habitacionais mais freqüentes está relacionado às famílias que pagam aluguel. O valor do aluguel muitas vezes é superior à capacidade de pagamento da família, cuja receita mensal é inferior à soma das despesas. A FJP denomina esta condição como Ônus Excessivo com Aluguel – o comprometimento de mais de 30% da renda com este pagamento -; no entanto, a Fundação não inseriu esta situação no cálculo do DHB por rigor metodológico e insuficiência de dados do Censo Demográfico 2000 com relação ao nível de comprometimento da renda familiar.

Entretanto, é possível para efeito de estudo, considerarmos as informações do Censo 2000 sistematizadas pela FJP relativas à quantidade de domicílios urbanos alugados por faixa de renda. Existe, no Município de Itanhaém, 661 famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos, que moram em domicílios alugados.

Tabela 4.8: Domicílios Urbanos Alugados por Família com Renda até 3 Salários - Mínimos – 2000

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)				
Sem rendimento	Até 1 s.m.	Mais de 1 a 2 s.m.	Mais de 2 a 3 s.m.	Total
120	77	244	220	661

Fonte: IBGE, 2000. Sistematização: Fundação João Pinheiro, 2005.

Na impossibilidade de se identificar apenas as famílias com Ônus Excessivo com Aluguel, adotaremos a quantificação das famílias com até 3 salários mínimos que vivem em domicílios alugados, como aproximação das situações de ônus excessivo.

De modo que, considerando os componentes do déficit apontados na tabela 4.4, somados ao componente da Tabela 4.8, chegaríamos a uma quantificação que elevaria o déficit habitacional para 2.160, conforme tabela a seguir.

²⁶ Não inclui os domicílios rústicos

²⁷ Inclusive domicílios improvisados em aglomerados subnormais.

Tabela 4.9: Estimativa do Déficit Habitacional de Itanhaém

Componentes					
Famílias Conviventes	Cômodos	Domicílios Improvisados	Domicílios Rústicos	Domicílios Alugados [Ônus Excessivo com Aluguel] até 3 s.m.	Total
1.306	85	108	-	661	2.160

Fonte: IBGE, 2000. Sistematização: Fundação João Pinheiro, 2005.

Como parâmetro de estimativa de déficit habitacional a ser atendida para o Plano Municipal de Habitação de Itanhaém, segundo a metodologia utilizada pela FJP, será considerada a soma dos dados dos componentes da Coabitação Familiar (Famílias Conviventes e moradores em Cômodos) e dos Domicílios Improvisados Urbanos, acrescido ao número Ônus Excessivo com Aluguel, - dentro da faixa de rendimento familiar de 0 a 3 salários mínimos - totalizando 1.695 unidades habitacionais.

A estimativa da demanda de atendimento prioritária do Plano, constituída pela população de 0 a 3 salários mínimos, apresentada previamente nas tabelas 4.5 e 4.8 apresenta-se assim distribuída:

Tabela 4.10: Estimativa do Déficit Habitacional para a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos

Componente do DH	Unidades Habitacionais
Coabitação Familiar e Domicílios Improvisados	1.034
Domicílios Alugados	661
Total	1.695

Fonte: Fundação João Pinheiro. 2005.

A estimativa do DHB constituída pela população com faixa de renda acima de 3 salários mínimos é de 465 unidades habitacionais - considerando apenas os componentes de coabitação familiar e domicílios improvisados. O não cômputo das famílias em situação de ônus excessivo de aluguel para esta faixa de renda é decorrente da falta de dados de valor de aluguel do Censo 2000, necessários a esta avaliação.

Tabela 4.11: Estimativa do Déficit Habitacional para a faixa de renda acima de 3 salários mínimos

Componente do DH	Unidades Habitacionais
Coabitação Familiar e Domicílios Improvisados	465
Domicílios Alugados	Sem informação
Total	465

Fonte: Fundação João Pinheiro. 2005.

Os dados fornecidos pelo IBGE, em conjunto com a metodologia da FJP, constituem valiosa informação a respeito da questão habitacional. No entanto, deve-se ponderar que os dados do Censo Demográfico 2000 estão desatualizados em quase uma década.

A Contagem populacional de 2007 e os dados preliminares já divulgados do Censo de 2010 apontaram uma taxa de crescimento anual de 1,65% e 2,5%, para os períodos de 2000 a 2007 e 2007 a 2010, respectivamente. Estes dados confirmam a manutenção da tendência de crescimento populacional do Município, parte em função de um processo de migração proveniente de outras cidades da região, como Santos, São Vicente e Cubatão. Esta situação amplia as possibilidades da subestimativa dos dados previstos

pelo IBGE. Por este motivo, as informações do IBGE/FJP serão confrontadas com os dados obtidos a outras fontes oficiais e levantamentos realizados pela Prefeitura Municipal de Itanhaém e pela equipe contratada para a elaboração deste Plano.

4.3.2. Inadequação Habitacional segundo metodologia da FJP

As situações de Inadequação dos Domicílios são definidas pela Fundação João Pinheiro (2006) como os casos em que os domicílios apresentam carência de infraestrutura, adensamento excessivo de moradores, problemas de natureza fundiária, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva ou com alto grau de depreciação.

No entanto, não se deve somar os valores identificados para os componentes da inadequação habitacional, uma vez que um mesmo domicílio pode apresentar mais de uma situação de inadequação, levando a uma múltipla contagem.

No caso de Itanhaém, os domicílios com carência de infraestrutura são os que representam o maior número de casos de inadequação habitacional, como se observa na tabela abaixo. Segunda a FJP, em 2000 o Município apresentava um cenário de 6.206 domicílios nessa situação, o que representa 30,68% dos domicílios urbanos.

Tabela 4.12: Inadequação dos Domicílios Urbanos – Itanhaém – 2000

Inadequação Fundiária ⁽¹⁾		Adensamento Excessivo ⁽¹⁾		Domicílio Sem Banheiro ⁽¹⁾		Carência de Infra-Estrutura ⁽²⁾	
Total	% Domic. Urb.	Total	% Domic. Urb.	Total	% Domic. Urb.	Total	% Domic. Urb.
1.073	5,31	2.579	12,75	494	2,44	6.206	30,68

Fonte: Censo IBGE 2000 e Contagem Populacional 2007.

Notas: ⁽¹⁾ Apenas casas e apartamentos urbanos. ⁽²⁾ Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infra-estrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

Especificamente quanto aos critérios que compõem as situações de carência de infraestrutura destacadas abaixo, a maior parte dos casos está relacionada à carência de esgotamento sanitário – um total de 2.843 domicílios -, seguido pela carência de abastecimento de água, em 1.520 domicílios.

No entanto, como as situações de carência de infraestrutura podem se sobrepor em um mesmo domicílio, foram identificados os casos nos quais ocorrem mais de um critério. Os casos nos quais ocorrem dois critérios totalizam 1.170 domicílios - possivelmente abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, por serem a maioria dos casos, como indica a tabela 4.11.

Tabela 4.13: Critérios de Carência de Infra-Estrutura Urbana – 2000

Apenas um Critério					Mais de um Critério			Total
Iluminação Elétrica	Abastec. de Água	Esgot. Sanitário	Coleta de Lixo	Total	Dois	Três	Quatro	
73	1.520	2.843	97	4.533	1.170	421	82	6.206

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005. Fundação SEADE, 2007.

Observa-se que dos 6.206 domicílios com carência de infraestrutura urbana o maior percentual encontra-se na faixa de renda até 3 salários mínimos representando 54,72% do total. Entretanto, a carência de infraestrutura no Município, principalmente com relação ao critério de esgotamento sanitário, atinge a população sem distinção de faixa de renda. Nota-se um percentual maior de participação da faixa de renda de mais de 5 salários mínimos em relação a faixa de 3 a 5 salários mínimos. Este fato pode ser interpretado pela combinação de dois fatores: a existência de extensão de área urbana com características rurais e o grande número de domicílios de veraneio.

Tabela 4.14: Carência de Infra-Estrutura Urbana, por Faixa de Renda– 2000

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		Mais de 3 a 5		Mais de 5		Total	
Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
3.396	54,72	1.144	18,43	1.666	26,85	6.206	100

Fonte: IBGE, 2000. Sistematização: Fundação João Pinheiro, 2005.

Outro componente expressivo de inadequação domiciliar urbana é a situação de 2.579 domicílios com adensamento excessivo, o que corresponde a, 12,75% do total de domicílios urbanos.

No que diz respeito às situações de adensamento excessivo (mais de 3 pessoas por cômodo), é possível também identificar sua ocorrência por faixa de renda no município (Tabela 4.11). Do total dessas situações em 2000, 1.362 (52,81%) eram de famílias com renda até 3 salários mínimos, 576 (22,33%) de 3 a 5 salários mínimos e 641 (24,85%) de mais de 5 salários mínimos. Se somados o total de domicílios com adensamento excessivo por faixa de renda de até 3 salários mínimos e de 3 a 5 salários mínimos, identificam-se 75,14% dos casos, conforme a tabela a seguir.

Tabela 4.15: Adensamento Urbano Excessivo por Faixa de Renda – Itanhaém - 2000

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		Mais de 3 a 5		mais de 5		Total	
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
1.362	52,81	576	22,33	641	24,85	2.579	100

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005. Fundação SEADE, 2007.

A inadequação fundiária atingia 1.073 domicílios em 2000. Vale considerar, porém, que a identificação das situações de inadequação fundiária – que corresponde a irregularidade na propriedade do imóvel - são obtidas a partir da auto-declaração dos entrevistados no levantamento do Censo, podendo haver distorções na informação prestada, usualmente levando a um subdimensionamento do dado.

Os casos de inadequação fundiária representam 5,31% dos domicílios urbanos. Esses casos demonstram uma maior concentração em domicílios com famílias de faixas de renda de até 3 salários mínimos, 55,45% do total. Importante observar a existência de domicílios com famílias de faixa de renda de mais de 5 salários mínimos, 18,55% dos casos, faixa não atendida por linhas de financiamento públicas para a sua regularização.

Estes valores serão confrontados com os dados obtidos em levantamentos específicos de áreas do Município onde foi possível a identificação dos reais conflitos de posse e propriedade.

Tabela 4.16: Inadequação Fundiária Urbana, por Faixa de Renda – Itanhaém - 2000

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		Mais de 3 a 5		Mais de 5		Total	
Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
595	55,45	279	26	199	18,55	1073	100

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005. Contagem Populacional IBGE, 2007.

Um dos critérios para a FJP identificar o universo de domicílios rústicos, foram estimados 494 domicílios sem banheiro, sendo que 87,45% do total pertence à faixa de renda de até 3 salários mínimos.

Tabela 4.17: Domicílios Urbanos sem Banheiro, por Faixa de Renda – Itanhaém - 2000

Faixa de Renda Mensal Familiar (em salários mínimos)							
Até 3		Mais de 3 a 5		Mais de 5		Total	
Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
432	87,45	48	9,72	14	2,83	494	100

Fonte: IBGE, 2000. Sistematização: Fundação João Pinheiro, 2005.

Serão apresentados a seguir outros estudos que darão subsídio à avaliação das necessidades habitacionais do município.

4.4. Centro de Estudos da Metrópole/CEBRAP

Devido à subestimação do IBGE/FJP na identificação de aglomerados subnormais e da importância que as situações de precariedade representam para o planejamento habitacional, o Centro de Estudos da Metrópole (CEM/CEBRAP) realizou para o Ministério das Cidades um estudo específico sobre os Assentamentos Precários Brasileiros²⁸, com o objetivo de reavaliar esta situação para os municípios acima de 150 mil habitantes, em 2000, e para aqueles pertencentes a regiões metropolitanas, independentemente do tamanho²⁹. Para isso, foram identificados os setores censitários que, embora não se enquadrem na

²⁸ Os resultados do estudo estão apresentados no livro "Assentamentos Precários no Brasil Urbano". O estudo foi desenvolvido para a Secretaria Nacional de Habitação, do Ministério das Cidades, no âmbito do Projeto PNUD BRA/00/19 — "Apoio à Implementação do Programa Habitar Brasil-BID".

²⁹ A estes foram somados, a pedido do Ministério das Cidades, outros seis municípios de menor porte que receberão investimentos públicos expressivos do PAC - Programa de Aceleração do Crescimento. Em seu conjunto, os 561 municípios da parte quantitativa do estudo englobavam em 2000 cerca de 98% dos setores censitários classificados como subnormais pelo IBGE.

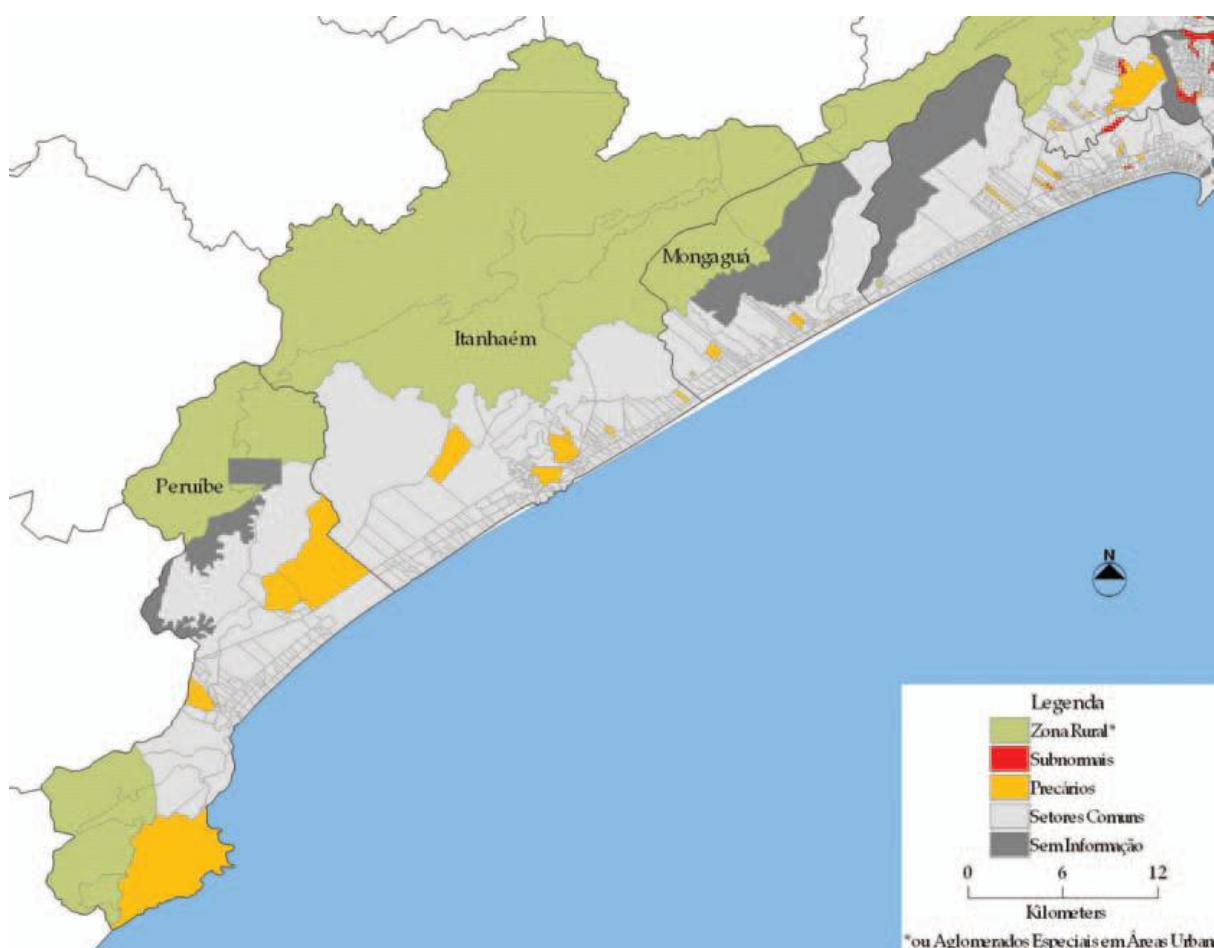
classificação do IBGE como aglomerado subnormal, apresentam condições análogas em termos de perfil socioeconômico, demográfico e características habitacionais, denominando-os de Setores Precários³⁰.

Entende-se como assentamento precário: Favelas, Mocambos, Loteamentos irregulares de moradores de baixa renda, Cortiços e Conjuntos Habitacionais degradados, conceitos a seguir definidos.

Importante destacar que a definição de assentamentos precários do CEM é mais ampla que a de aglomerados subnormais do IBGE. Além de contabilizar domicílios dispersos e localizados em núcleos com menos de 51 unidades habitacionais, incorpora situações de ocupações mais ordenadas, tais como de loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais degradados, características de inadequação habitacional.

A composição dos aglomerados identificados pelo IBGE e pelo CEM foi territorializada para os Municípios de Peruíbe, Itanhaém e Mongaguá, conforme Figura 4.1.

Figura 4.1: Setores Subnormais e Setores Precários em - 2007



Fonte: IBGE Censo Demográfico, 2000 e CEM/CEBRAP, 2007.

³⁰ Setores com grande concentração de domicílios improvisados, sem coleta de lixo ou cujos responsáveis têm renda muito baixa, por exemplo, mas que não constituam favela ou assemelhado.

Constata-se que o IBGE não classificou como subnormais, qualquer setor censitário de Itanhaém. O estudo realizado pelo CEM, por sua vez, identificou sete setores precários, que abarcam os loteamentos ou núcleos: Jardim Anchieta/Estância Santana, Guapiranga, Suarão, Sítio Saguavá, Jardim Oásis e Vila Loty.

Estes setores indicam algumas áreas públicas e privadas caracterizadas por: irregularidade jurídica de propriedade e falta de infraestrutura e inadequação habitacional.

De acordo com o Centro de Estudos da Metrópole estima-se que, em 2000, 5,56% da população urbana do Município de Itanhaém (1.126 pessoas) em assentamentos precários, índice baixo comparado a alguns municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista, tais como: Cubatão (46,63%), Guarujá (34,41%), São Vicente (15,46%), Mongaguá (9,62%) e Peruíbe (6,88%).

Tabela 4.18: Estimativa de domicílios em assentamentos precários em áreas urbanas – Itanhaém - 2007

Em Setores Subnormais (A)	Em Setores Precários (B)	Estimativa em Assentamentos Precários (A+B)	Total em Todos os Tipos de Setores	% em Assentamentos Precários
0	1.126	1.126	20.259	5,56%

Fonte: Assentamentos Precários no Brasil Urbano, 2007.

Elaboração CEM/CEBRAP a partir do Censo Demográfico IBGE (2000).

Considerando o número total de domicílios particulares ocupados e domicílios coletivos levantado pelo Censo do IBGE em 2010, mantendo-se a mesma proporção precários/total de 2007, estima-se que atualmente existam 1.583 domicílios em assentamentos precários.

Apesar desta complementação aos dados do IBGE, ainda existem muitas outras situações de precariedade no município. Por este motivo, os setores acima identificados servirão apenas como mais um parâmetro, no levantamento dos elementos que irão contribuir para o reconhecimento e o dimensionamento dos aglomerados precários, geradores de déficit e/ou inadequação habitacional, obtidos a partir da sobreposição e ponderação do conjunto de informações disponíveis.

4.5. Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos da Região Metropolitana da Baixada Santista – PRIMAC - 2002

O Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos da Região Metropolitana da Baixada Santista – PRIMAC, foi elaborado em 2002 e tinha como objetivo orientar as decisões dos poderes públicos, seus entes e agentes, acerca de medidas preventivas e corretivas das causas e efeitos de inundações, erosões e deslizamentos. O PRIMAC consiste na identificação e diagnóstico das áreas críticas e propõe atuações integradas dos diversos órgãos e entidades envolvidos no tema.

A demarcação dos perímetros foi elaborada levando-se em consideração os bancos de dados dos órgãos competentes de cada municipalidade e o levantamento in loco.

Para delimitar as áreas com problemas de drenagem, foram adotados três parâmetros: (i) extensão física da área de alagamento; (ii) gravidade do risco relativo à integridade física dos habitantes, do patrimônio

público ou privado além do transtorno causado às diversas atividades; (iii) a escala de abrangência, ou seja, se corresponde a um problema local ou regional.

A metodologia de identificação das áreas com risco geotécnico pautou-se nos seguintes parâmetros: (i) geológico, (ii) geotécnico, (iii) topográfico, (iv) drenagem, além da presença de (v) vegetação em áreas de encostas.

Nos assentamentos precários, também foram consideradas as condições estruturais das edificações, as redes de atendimento de água, esgoto e lixo.

Nesse cenário, foram identificadas áreas críticas apresentadas no município em suas diferentes qualificações: inundação, erosão e/ou deslizamento. A Tabela a seguir caracteriza as 11 áreas identificadas em Itanhaém: 7 delas sujeitas à inundações, 2 a erosão e 2 em deslizamento.

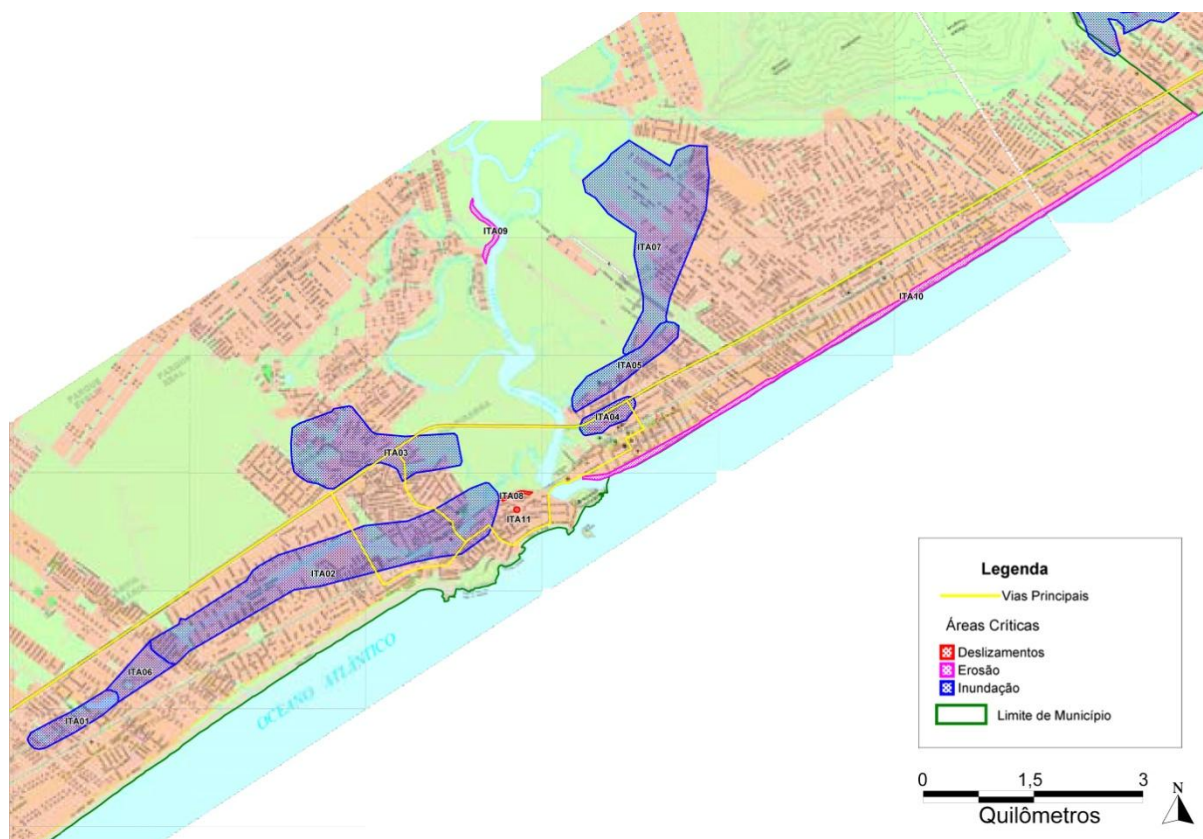
Tabela 4.19: Quantificação e Qualificação das Áreas Críticas em Itanhaém, segundo o PRIMAC

Qualificação	Quantificação
Áreas de Inundação	7
Áreas de Erosão	2
Áreas de Deslizamento	2
Total de Áreas	11

Fonte: Relatório Final do Programa Regional de Identificação e Monitoramento De Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos – PRIMAC, da Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS, 2002

A Figura a seguir localiza no território as áreas críticas identificadas.

Figura 4.2: Localização das Áreas Críticas em Itanhaém, segundo o PRIMAC



Fonte: Relatório Final do Programa Regional de Identificação e Monitoramento De Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos – PRIMAC, da Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS, 2002

Conforme pode ser observado na Figura 4.2, a delimitação das 11 áreas críticas apontadas pelo PRIMAC se dá em função de características físicas do território. Estas manchas abarcam grandes porções do município, e envolvem indistintamente diferentes situações de consolidação ou regularidade urbana.

Este estudo não mensura graus de risco diferenciados - como ocorrem e outros estudos, tais como os do IPT -, e indica propostas de mitigação para todas as áreas críticas identificadas. Estas mitigações envolvem basicamente: limpeza, desobstrução e/ou ampliação e construção de canais para as áreas sujeitas à inundação, implantação de estruturas de contenção para as áreas de deslizamento e construção de dique para erosão de rio.

Tabela 4.20: Mapa de Localização das Áreas Críticas em Itanhaém, segundo o PRIMAC

Área	Local	Situação Atual	Proposta de Mitigação
ITA01	Diversos bairros próximos do Jd. Bopiranga	Área sujeita a inundação que abrange diversos bairros causada por assoreado com seção insuficiente de curso d'água	Implantação de canal
ITA02	Diversos bairros próximos da Estância Balneária Itanhaém	Área sujeita a inundação, que abrange diversos bairros, causada por assoreamento parcial de curso d'água	Implantação de canal
ITA03	Diversos bairros próximos do bairro Umuarama	Área sujeita a inundação, que abrange vias de diversos bairros, causada por micro drenagem inexistente e travessia assoreada e obstruída	Implantação de canal
ITA04	Diversos bairros próximos ao Jd. Mosteiro	Área sujeita a inundação, que abrange diversas vias, causada por micro drenagem insuficiente e obstruída	Limpeza e desobstrução
ITA05	Diversos bairros próximos ao Jd. Ivoty	Área sujeita a inundação, que abrange diversas vias, causada por micro drenagem inexistente e curso d'água parcialmente assoreado	Implantação de canal
ITA06	Diversos bairros próximos do Jd. Guacyra	Área sujeita a inundação, que abrange diversas vias, causada por curso d'água parcialmente assoreado e seção insuficiente	Implantação de canal
ITA07	Diversos bairros próximos do Pq. Balneário Itanhaém	Área sujeita a inundação que abrange diversos bairros causada por mal implantação, micro drenagem insuficiente e canal insuficiente e assoreado	Implantação de canal
ITA08	Praia do Sonho	Área de deslizamento que apresenta risco para a Av. Wallace Artur Skerat	Implementação de estrutura de contenção
ITA09	El Marin's Park	Área de erosão que abrange a margem do Rio Itanhaém	Implementação de dique de enrocamento
ITA10	Orla da marítima desde o Centro de Itanhaém até a divisa com Mongaguá	Área de erosão que apresenta risco para as avenidas Pres. Vargas e Dr. José Peixe Abade	Implementação de estrutura de contenção
ITA11	Praia do Sonho	Área de deslizamento que apresenta risco para a via de acesso da caixa d'água	Implementação de estrutura de contenção

Fonte: Relatório Final do Programa Regional de Identificação e Monitoramento De Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos – PRIMAC, da Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS, 2002

O PRIMAC estabelece uma diretriz para áreas sujeitas à inundação que refletirá diretamente no cálculo do déficit habitacional a ser adotado por este diagnóstico: "As áreas invadidas por urbanização irregular,

caracterizando-se por ocupações irregulares, deverão ser desocupadas e, na seqüência, deverá haver uma completa limpeza e readequação dos elementos de drenagem necessários”.

Segundo o PRIMAC, as áreas sujeitas à erosão e deslizamento em Itanhaém são passíveis de mitigação através de soluções de engenharia, não gerando a necessidade de remoção de população moradora.

4.6. Relatório Técnico de Mapeamento de Áreas de Risco Associado a Escorregamento e Inundação - Instituto Geológico – SMA/SP - 2008

Com o objetivo de subsidiar as ações preventivas, emergenciais e mitigadoras para várias das regiões do Estado de São Paulo, o Instituto Geológico - SMA, por meio de Termo de Cooperação Técnica com Coordenadoria Estadual de Defesa Civil (CEDEC) da Casa Militar do Governo do Estado de São Paulo, tem efetuado o mapeamento das áreas de risco de municípios do Estado de São Paulo. O Termo de Cooperação Técnica celebrado em 2007, no qual resultou no estudo do município de Itanhaém, entre outros, teve o propósito de fornecer subsídios à Defesa Civil Estadual para a identificação e o gerenciamento das situações de risco relacionado a escorregamento e inundação em áreas residenciais.

Os estudos foram realizados em 23 áreas-alvo definidas e indicadas previamente pela Conselho Municipal de Defesa Civil de Itanhaém - COMDEC, onde foram identificadas situações de risco associado a processos de inundação e/ou escorregamento em 6 áreas, com graus diferenciados quanto à probabilidade de ocorrência, à tipologia dos processos geodinâmicos envolvidos e à severidade dos potenciais eventos, resultando na delimitação de 22 setores de risco.

A estimativa de risco foi feita de forma qualitativa e integrada a partir de observações de campo, sendo definidos quatro graus de risco. Dos 19 setores em risco identificados no Município associado à inundação, 5 setores apresentaram grau de risco baixo, 7 com grau de risco médio, 6 com grau alto e um com grau muito alto. Também foram observados 3 setores em risco associado a escorregamento, sendo que 2 apresentam risco médio e um com risco alto.

Observa-se que 26% das áreas de risco de inundação analisadas foram classificadas com grau de risco baixo (R1), 37% daquelas áreas com grau de risco médio (R2), 32% com grau de risco alto (R3) e 5% classificadas com grau de risco muito alto (R4).

As áreas identificadas como apresentando problemas relacionados a alagamentos não foram setorizadas e classificadas com graus de risco, pois não é o objetivo da metodologia deste mapeamento. Os alagamentos são decorrentes da incapacidade de drenagem das águas das chuvas através dos sistemas de captação de águas pluviais e podem ser solucionados através da implantação e/ou do dimensionamento adequado dos sistemas de captação de águas pluviais.

Tabela 4.21: Síntese dos Resultados do Mapeamento de Risco em Itanhaém, segundo o IG/CEDEC - 2008

Área	Denominação	Localização	Processo adverso	Grau de probabilidade	Nº de moradias ameaçadas
A1	Raminho	Estrada do Raminho	Inundação	R1 - Baixo	16
			Escorregamento	R3 - Alto	5

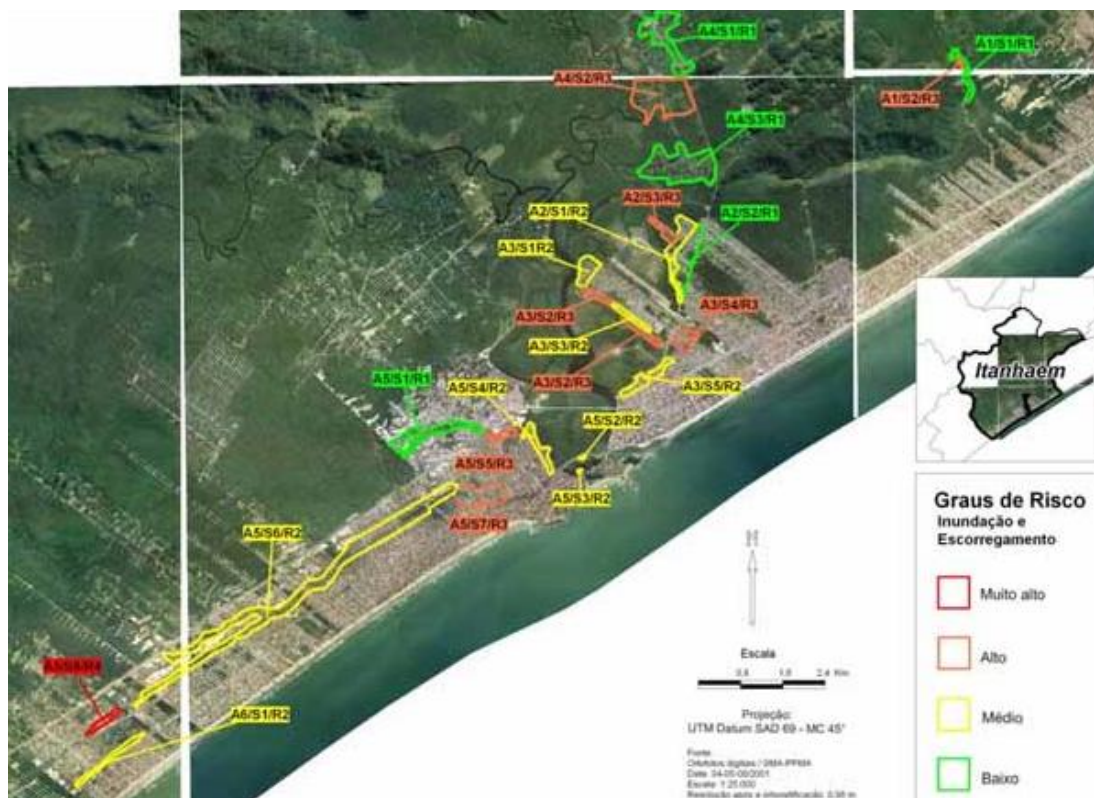
A2	Vila Magalhães	Rua José Manoel L. Oleiro	Inundação	R2 - Médio	115
		Av. Montevideu	Inundação	R1 - Baixo	179
	Maranata PCC	Av. São Paulo	Inundação	R3 - Alto	48
A3	Jardim Oásis	Rua Estamislau Geronimo	Inundação	R2 - Médio	75
		Rua Beira Rio	Inundação	R3 - Alto	119
			Inundação	R2 - Médio	86
	Est. Beira Mar	Rua Emídio de Souza	Inundação	R3 - Alto	146
	Ivoty	Rua João Orsi c/ a Av. José Batista	Inundação	R2 - Médio	152
A4	Jardim Aguapeú	Rua Afrânio D. Murgel	Inundação	R1 - Baixo	47
	Parque Vergara	Via Perimetral	Inundação	R3 - Alto	42
		Rua 45 para o Sul	Inundação	R1 - Baixo	87
A5	Jardim Tanise	Av. Dr. Antônio c/ R. Nogueira Jr.	Inundação	R1 - Baixo	34
	Praia do Sonho	Rua Wallace A. Skerrat	Escorregamento	R2 - Médio	2
		Rua Paulo Selynes	Escorregamento	R2 - Médio	3
	Ch. das Tâmaras, Bal. Iemanjá e Jd. Belas Artes	Rua Manoel Francisco Lisboa	Inundação	R2 - Médio	78
	Jardim Sabaúna	Rua Mamedid Tambuque	Inundação	R3 - Alto	28
	Jd. Luizamar Mirim	Rua José Honório dos Santos	Inundação	R2 - Médio	176
	Jd. Cibratel	Av. São Paulo/ R. Lúcio de Albuquerque	Inundação	R3 - Alto	109
	Jd. Diplomata e Jd. Luizamar Mirim	Av. Brasil com Rua 16	Inundação	R4 - Muito Alto	38
A6	Jd. Marambá e Jd. Diplomata	Av. Vereador Armando Ferreira / Av. Albert Sabin	Inundação	R2 - Médio	56
Total					1641

Fonte: Relatório Técnico de Mapeamento de Áreas de Risco Associado a Escorregamento e Inundação - Instituto Geológico – SMA/SP – 2008

O Relatório Técnico de Mapeamento de Áreas de Risco Associado a Escorregamento e Inundação também estabelece recomendações para cada área de risco. São recomendações comuns para os processos de inundação: o monitoramento das áreas, a limpeza periódica das valas e canais e a execução adequada de sistema de drenagem urbana e de redes de esgotos. Para os processos de escorregamento são recomendados: o monitoramento da área, a proteção superficial, obras de drenagem superficial e estruturas de contenção.

A remoção das moradias em áreas de APP são recomendações específicas apenas para as áreas da Av. Montevideu na Vila Magalhães e da Av. São Paulo da Maranata PCC, ambas na área A2. Esta orientação será adotada neste diagnóstico como parâmetro a ser utilizado na estimativa da demanda nucleada no município, no caso da Av. São Paulo. No entanto, as remoções para a Av. Montevideu, na Vila Magalhães não serão consideradas na contabilização das remoções pela inexistência de informação se a área considerada para remoção coincide com o assentamento precário identificado pela PMI.

Figura 4.3: **Localização e Classificação das Áreas de Risco em Itanhaém, segundo o IG/CEDEC - 2008**



Fonte: Relatório Técnico de Mapeamento de Áreas de Risco Associado a Escorregamento e Inundação - Instituto Geológico, SMA/SP, 2008

4.7. Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme na RMBS - PRIMAHD

A Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM) também elaborou em 2005, o Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme na RMBS- PRIMAHD, que tem por objetivo identificar, qualificar e quantificar as habitações desconformes da RMBS.

Foi estabelecida como metodologia do trabalho a identificação de diversos aspectos que representam indicativos de desconformidades para as habitações, pautados na análise dos Setores Censitários Sub-Normais do IBGE, nas áreas de risco, apontadas no estudo do PRIMAC e na análise das legislações estadual e federal, para a definição do que poderia ser considerado como desconformidade para o Plano.

A partir desta leitura foram adicionadas como foco de estudo, cinco aspectos de desconformidades:

- (i) Ocupação nas faixas marginais dos cursos d'água;
- (ii) Ocupação em morros;
- (iii) Ocupação em Área de Preservação Permanente tais como: parques e mangues;
- (iv) Ocupações desordenadas, densas e construídas de forma precária;
- (v) Ocupação nas faixas de domínio de rodovias, ferrovias e linha de transmissão;

Também foram consideradas as áreas indicadas pelas Prefeituras, que continham ocupações subnormais em áreas públicas e particulares.

O Município de Itanhaém apresentou 15 áreas com habitações desconformes, todas em Área de Preservação Permanente, área de mangue ou próximo a corpos d' água, e uma em faixa de domínio da linha férrea. Nenhuma das áreas desconformes identificadas se situa-se em UCA (Unidade de Conservação Ambiental), ou faixa de domínio de rodovia, e nenhuma em faixa de domínio da linha de transmissão. A maioria dos assentamentos está localizada em área pública. Das 15 áreas estudadas pelo PRIMAHD, 5 foram analisadas no PRIMAC, como locais situados em áreas de risco.

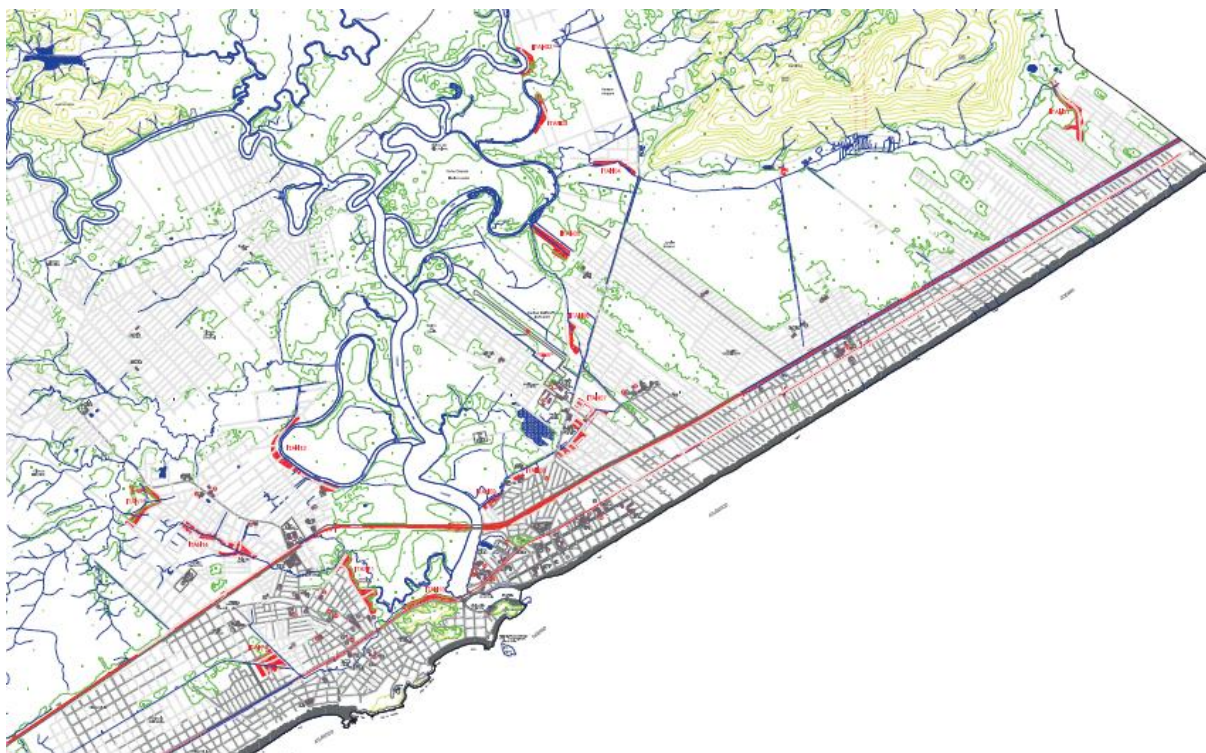
Tabela 4.22: Identificação das Áreas de Habitação Desconforme em Itanhaém, segundo o PRIMAHD

Identificação da Área	Área (m²)	Nº Hab.	Principal Desconformidade
ITAN-01	61.200	57	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-02	26.700	12	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-03	26.200	10	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-04	17.000	17	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-05	48.300	73	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-06	15.700	38	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-07	83.700	116	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-08	8.600	23	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-09	15.700	34	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-10	21.300	23	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente e em Faixa de Domínio de Ferrovia
ITAN-11	69.200	128	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-12	67.700	104	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-13	68.800	159	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-14	92.400	131	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente
ITAN-15	52.300	50	Ocupações em Áreas de Preservação Permanente

Fonte: Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme na RMBS- PRIMAHD, da Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS, 2005

A Figura 4.3 localiza no Município as áreas de habitação desconforme identificadas pelo PRIMAHD.

Figura 4.4: Localização das Áreas de Habitação Desconforme em Itanhaém, segundo o PRIMAHD



Fonte: Plano Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme na RMBS- PRIMAHD, da Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS, 2005

O número de habitações desconformes encontrado, segundo cálculos baseados nos setores censitários do IBGE, é de 975 moradias.

O método de trabalho de reconhecimento de áreas de habitação desconforme utilizado pelo PRIMAHD assemelha-se ao método a ser adotado por este diagnóstico na identificação das necessidades habitacionais do município apresentado a seguir.

Ressalta-se que, apesar deste estudo resultar em uma estimativa um subdimensionada em função da utilização do conceito de aglomerados subnormais, que não reflete todas as situações de precariedade, bem como dos dados do Censo 2000 e dos levantamentos municipais não atualizados, serão considerados nesta análise como parâmetros para fins e comparativos e de caracterização das necessidades habitacionais do Município.

4.8. Levantamentos da Prefeitura Municipal de Itanhaém – 2010

Como já descrito no Capítulo II de Caracterização do Município, nas décadas de 1950 e 1960, o território de Itanhaém foi objeto um intenso processo de parcelamento do solo, dando origem à maioria dos loteamentos existentes. Anteriores a Lei Federal nº 6766/1979, a partir de quando foram redefinidas as responsabilidades do loteador, estes loteamentos apesar de aprovados e serem objeto de doação de área pública, não tiveram as áreas públicas urbanizadas e a infra-estrutura totalmente implantada, principalmente aqueles que possuem porções ao norte da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega – SP 055.

Esta oferta de terra urbanizada ainda apresenta-se muito superior a demanda até os dias atuais e a inexistência de infraestrutura básica completa ainda perdura, caracterizando parte da paisagem do município.

Na década de 1970, parte destas áreas públicas foi alvo de ocupações organizadas. As leis municipais nº 1.464/1988 e nº 2.229/1996 promoveram a desafetação de áreas públicas de uso comum, conforme apresentado no Capítulo II, na análise do quadro normativo do Município.

Segundo o cadastro do Setor de Áreas Verdes da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social, foram levantadas 75 áreas públicas invadidas, onde foram identificados 4.502 lotes parcelados e ocupados irregularmente. Do total de áreas públicas cadastradas, 58 foram desafetadas (ou estão em processo?) e inseridas no Programa Cidade Legal.

É importante destacar que este cadastro apenas identifica as áreas públicas invadidas e o número de lotes existentes. O reconhecimento das áreas não passíveis de ocupação, em função de critérios de risco e restrição ambiental e remoções necessárias, se dará através do cruzamento dos demais levantamentos, a ser realizado no item 4.11, "Adequações Metodológicas para o Município de Itanhaém".

Tabela 4.23: Áreas Públicas Invadidas no Município de Itanhaém – 2010

Nº da Área	Setor	Bairro	Classificação	Nº Lotes
1	3	Jardim Cibratel	Área Verde	123
2	7	Jardim Corumbá	Área Verde	101
3	8	Jardim Diplomata	Área Verde	9
4	11	Jardim Fazendinha	Área Verde	53
5	15	Jardim Italmar	Área Verde	35
6	18	Jardim Lindomar	Área Verde	19
7	19	Jardim Luizamar	Área Verde	22
8	20	Jardim Magalhães	Área Verde	65
9	26	Jardim Oásis II	Área Verde	1449
10	27	Jardim das Palmeiras III	Área Verde	33
11	27	Jardim das Palmeiras II	Área Verde	178
12	27	Jardim das Palmeiras I	Área Verde	62
13	28	Jardim Regina	Área Verde	1
14	33	Jardim São Fernando III	Área Verde	36
15	37	Jardim Ivoty	Área Verde	75
16	41	Cidade Jd. Coronel	Área Verde	59
17	43	Jardim Sabaúna	Área Verde	24
18	44	Jardim Tanise	Área Verde	15
19	46	Jardim America	Área Verde	117
20	56	Balneário Gaivota	Área Verde	105
21	59	Balneário Iemanjá	Área Verde	89
22	67	Balneário Novaro	Área Verde	18
23	71	Balneário San Marcos	Área Verde	20
24	74	Balneário São Jorge	Área Verde	113
25	78	Bal. Waldemar - Rua Magalhães	Área Verde	71
26	80	Balneário Jóia Do Atlântico	Área Verde	55
27	82	Balneário California	Área Verde	13
28	93	Conjunto Aguapeu (Cdh)	S/I	115

29	94	Jardim Rio do Poço 01	S/I	182
30	94	Jardim Rio do Poço 2	S/I	126
31	96	Jardim Marilú	S/I	2
32	112	Vila Nova Itanhaém	Área Verde	26
33	133	Chácara das Tâmaras	Área Verde	73
34	138	Estrada do Balneário Itanhaém	Área Verde	132
35	140	Estrada Beira Mar	Área Verde	47
36	142	Estância São Pedro	Área Verde	77
37	143	Parque Balneário Itanhaém	Área Verde	116
38	165	Chácaras Itamar	Área Verde	4
39	173	Umuarama Parque Itanhaém	Área Verde	369
40	178	Jardim São João	Área Verde	2
41	202	Jd. Luizamar Mirim Gl 01/02	Área Verde	113
Total				4344

Fonte: Secretaria Habitação e Desenvolvimento – PMI, 2011.
Elaboração e Sistematização: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Conforme o estabelecido no PDDI será necessário “aguardar definição do acordo com o Ministério Público, para encaminhamento de solução definitiva visando a titulação e tributação de áreas verdes e institucionais ocupadas”, e “regularizar, quando possível, fundiária e urbanisticamente, as áreas precariamente urbanizadas e já consolidadas”.

Em função dos últimos encaminhamentos da ação pública, da diretriz do PDDI de regularização de áreas precárias urbanizadas e consolidadas e da orientação da Prefeitura Municipal da manutenção, onde couber, das famílias nas áreas públicas ocupadas, este cadastro de áreas públicas representará a principal fonte de dados a ser utilizado neste diagnóstico da situação de inadequação habitacional com relação à regularização fundiária e de mensuração da demanda nucleada.

Também foram identificadas pelos técnicos da prefeitura 7 áreas privadas invadidas que totalizam 675 lotes.

Tabela 4.24: Áreas Privadas Invadidas no Município de Itanhaém - 2010

Nº da Área	Denominação	Endereço	Bairro	Área Total (m²)	Nº Total de Lotes
1	Nova Jerusalém	Rua Tres/ Rua Quatro/ Rua Um	Nova Jerusalém	43.663	97
2	Bal. Pouso Alegre	Rua Leopoldo Mandique	Pouso Alegre	55.840	195
3	Aguapeu	Rua José Manoel Lorenzo Lero	Aguapeu	23.146	64
4	Pq. Laranjeiras	Rua Arménia X Rua Campininha	Pq. Laranjeiras	32.446	113
5	Pq. Real	Av. Internacional	Pq. Real	20.849	50
6	Vergara	Rua Mª Aparecida Rocha e Silva	Pq. Vergara	67.223	23
7	Maranata	Av. São Paulo	Jd. Maranata	60.600	133
Total				303.767	675

Fonte: Secretaria Habitação e Desenvolvimento – PMI, 2011.
Elaboração e Sistematização: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011

Assim como para as áreas públicas, nas áreas privadas invadidas será utilizado o mesmo método de análise para a verificação das necessidades habitacionais e dimensionamento destas

No mapa abaixo é possível ver localização das áreas públicas e privadas invadidas identificadas pela Prefeitura de Itanhaém³¹.

Figura 4.5: Localização das Áreas Públicas e Privadas Invadidas no Município de Itanhaém- 2010



Fonte: Secretaria Habitação e Desenvolvimento – PMI, 2011.
Elaboração e Sistematização: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011

4.9. Análise Técnica e Diagnóstico do Programa Cidade Legal – SH – 2007

Conforme já mencionado no Capítulo de Caracterização da Produção Habitacional, o “Programa Estadual de Regularização Fundiária de Interesse Habitacional, Apoio à Regularização Fundiária – Cidade Legal”, destina-se à orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados.

O Município de Itanhaém estabeleceu convênio com a Secretaria Estadual de Habitação, em 2007, e esta, através do GRAPROHAB, elaborou análise técnica e diagnóstico das 56 áreas públicas invadidas, que foram agrupadas em 28 perímetros, a serem objeto do “Programa Cidade Legal”.

O método de trabalho utilizado envolve a análise da legislação municipal e das características físicas, urbanísticas e legais dos núcleos para a identificação das desconformidades e elaboração do diagnóstico com os encaminhamentos necessários a cada regularização. A avaliação da situação por área em seus diversos aspectos analisados encontra-se sistematizados no **Anexo X**.

Importante destacar que não foram consideradas as situações de risco existentes e que a análise é restrita às áreas indicadas pela municipalidade, ou seja, as áreas desafetadas por lei municipal e, portanto, não contemplando todo o universo de estudo deste diagnóstico.

Porém, o conjunto de relatórios dos núcleos do Programa Cidade Legal será um importante parâmetro para a caracterização da situação legal e da avaliação da infra-estrutura existente dos perímetros analisados,

³¹ Não constam marcadas neste mapa as áreas invadidas que não foram desafetadas por lei, às quais não se teve acesso à localização precisa apenas às informações, de modo que, embora não conste sua demarcação no mapa, serão contabilizadas no cálculo da Inadequação Habitacional do Município.

os dados sistematizados disponíveis que darão subsídio ao dimensionamento da situação de inadequação habitacional destas áreas.

A partir das análises dos assentamentos precários para a sistematização da tabela 4.25 foi identificado que a área pública desafetada localizada no Loteamento Balneário Pouso Alegre não possui nenhuma ocupação, de modo que não há dados a serem contabilizados posteriormente no cálculo do déficit.

4.10. Cadastro Municipal do Programa “Minha Casa Minha Vida” – Itanhaém - 2009

O Programa Federal “Minha Casa Minha Vida” (PMCMV), tem como objetivo atender as necessidades de habitação da população de baixa renda nas áreas urbanas, garantindo o acesso à moradia digna com padrões mínimos de sustentabilidade, segurança e habitabilidade.

Os Estados e municípios realizam, gratuitamente, o cadastramento das famílias interessadas, enquadram nos critérios de priorização definidos para o programa e indicam as famílias à CAIXA para validação utilizando as informações de cadastros como o Cadastro Único (CADÚNICO) e outros.

Em 2009, a Prefeitura Municipal de Itanhaém realizou o cadastro de famílias de faixa de renda de até 3 salários mínimos para serem atendidas pelo PMCMV, totalizando 4.555 inscrições, sendo consideradas válidos 4.484 cadastros. Do total de inscrições, 19,8% são de famílias de renda de até 1 salário mínimo; 65,5% de 1 a 2 salários mínimos; 14,2% de 2 a 3 salários mínimos; 0,4% declarou ter renda maior que 3 salários mínimos, e 0,2% não informaram a renda.

Tabela 4.25: **Síntese do Cadastro do “Programa Minha Casa Minha Vida” em Itanhaém - 2009**

Renda (s.m.)	Nº de inscrições	% dos inscritos
De 0 até 1	894	19,8
Maior que 1 a 2	2989	65,5
Maior que 2 a 3	646	14,2
Maior que 3	18	0,4
Sem Informação	8	0,2
Total	4555	100

Fonte: Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social – PMI, 2009
Elaboração e Sistematização: PEC Consultoria e Projetos Ltda.

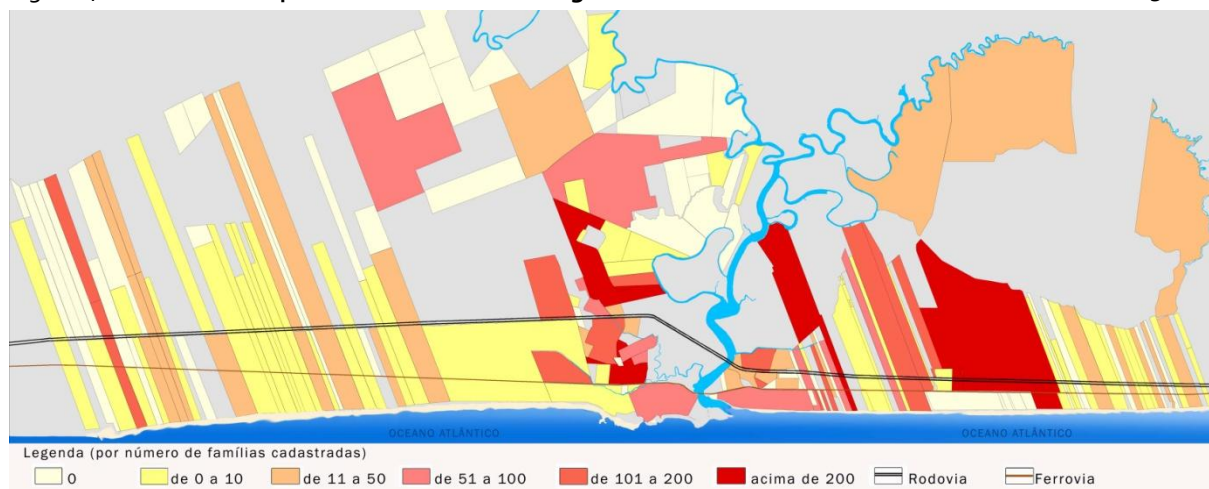
Segundo o Departamento Técnico de Ação Social da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social da PMI, os inscritos estão sendo convocados para um novo cadastramento nos moldes no CADÚNICO, conforme determinação do Ministério das Cidades.

Partindo do pressuposto que a participação do cadastro para aquisição de unidade habitacional é voluntária e implica na ciência ao atendimento e comprovação dos pré-requisitos mínimos estabelecidos pelo programa - ou seja, não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do governo, não possuir casa própria ou financiamento em qualquer unidade da federação e estar enquadrado na faixa de

renda da família do programa - este cadastro representará um importante parâmetro deste diagnóstico para o dimensionamento da demanda para a faixa de renda de até 3 s. m..

Foi realizado pela consultoria um mapeamento dos cadastrados por bairro para identificação das áreas da cidade com maior demanda por unidades habitacionais, de forma a servir de indicativo para a quantificação e definição de localização de terrenos a serem reservados para a promoção habitacional.

Figura 4.6: Cadastrados por Loteamentos do “Programa Minha Casa Minha Vida” em Itanhaém - 2009



Fonte: Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social – PMI, 2009
Elaboração e Sistematização: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Tendo como pressuposto a preservação dos vínculos de identidade e funcionalidade, do cidadão com o lugar da cidade que ocupa, este mapeamento servirá de indicativo para a quantificação e definição de localização de terrenos a serem reservados para a promoção habitacional destas demandas.

4.11. Adequações Metodológicas para o Município de Itanhaém

Como já mencionado anteriormente, a principal metodologia e fonte para a definição de políticas habitacionais locais tem sido a FJP, no entanto, a Fundação trabalha com os dados do Censo de 2000, não levantando informações sobre domicílios em áreas de risco ou de restrição ambiental. De modo que, ao analisarmos os componentes trabalhados pela FJP, constatamos neste estudo que estas informações se distanciam em parte da realidade do Município e não distinguem uma das principais situações de carência habitacional que se expressa em Itanhaém: a dos domicílios em áreas inaptas. Relativizando ainda com os dados da demanda fornecidos pelo cadastro do PMCMV realizado no Município em 2009, cujo número de inscrições de famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, apresenta-se muito superior a todo o DHB estimado pela FJP, também é possível constatar a subestimação dos números da Fundação para o déficit em Itanhaém.

Em função desta avaliação inicial com relação aquelas fontes de dados e do fato do Município de Itanhaém possuir informações mais atualizadas sobre as situações de demanda da faixa de renda prioritária, optou-se pela adoção de uma metodologia de caracterização das necessidades habitacionais fundamentada

nos conceitos da FJP, porém com utilização de estimativas com base tanto em informações fornecidas pela PMI, quanto pela Fundação.

A existência de dados do Município mais fidedignos para situações da faixa de renda até 3 salários mínimos, permitiu a realização de um redimensionamento dos valores por componente, através de cruzamentos e confrontações de informações das diversas fontes apresentadas anteriormente. Estes dados foram sistematizados e seu resultado submetido à discussão com os técnicos da Prefeitura na definição dos critérios e valores a serem adotados. Para as demais faixas de renda ou situações, em função da inexistência de informações específicas da PMI, foram utilizados os dados da FJP, relativos a 2000.

A metodologia de dimensionamento das necessidades habitacionais por faixa de renda foi definida em função da disponibilidade dos dados e das linhas programáticas de financiamento disponíveis nos demais entes federativos. Metodologicamente, foram assim classificadas as faixas de renda: de 0 a 3 salários mínimos, denominada de interesse social; de 3 a 5 salários mínimos, de mercado popular com subsídio público parcial; e acima de 5 salários mínimos, de mercado.

De modo que, para caracterização das necessidades habitacionais em Itanhaém, serão identificadas duas situações de demanda: a Demanda Nucleada e a Demanda Dispersa.

A Demanda Nucleada corresponde às situações que podem ser identificadas claramente em recortes territoriais, apresentando significativo grau de homogeneidade. São constituídas basicamente por situações de assentamentos precários decorrentes de um histórico de ocupações irregulares, sobretudo de áreas públicas invadidas, e de loteamentos privados irregulares, caracterizados por carência de infraestrutura básica.

Na Demanda Nucleada, as carências habitacionais não se limitam à necessidade de novas moradias, sendo necessária a aplicação da mesma classificação realizada pela FJP, no sentido de identificar também as situações de Inadequação Habitacional. De modo que, a metodologia desenvolvida para a identificação da Demanda Nucleada em Itanhaém considera os seguintes componentes:

1. Demanda Nucleada: Necessidade de novas moradias

- a. Remoções para a mesma área³²;
- b. Remoções para área externa.

2. Demanda Nucleada: Inadequação Habitacional

- a. Necessidade de Consolidação: Urbanização Simples;
- b. Necessidade de Consolidação: Urbanização Complexa³³;
- c. Irregularidade Jurídica.

Na Demanda Dispersa, as situações não podem ser delimitadas claramente em recortes territoriais, sendo identificadas apenas através de pesquisas e cadastros realizados por órgãos oficiais. No caso da Demanda Dispersa, as carências habitacionais também envolvem situações de necessidade de novas moradias e inadequação domiciliar, de modo que, são considerados os seguintes componentes:

³² Embora constantes na metodologia, na análise dos assentamentos precários do Município, não foram identificados casos de remoção para a mesma área.

³³ Embora constantes na metodologia, na análise dos assentamentos precários do Município, não foram identificados casos com necessidade de urbanização complexa.

1. Demanda Dispersa: Necessidade de novas moradias

- a. Famílias Conviventes;
- b. Famílias Residentes em Cômodos;
- c. Famílias Residentes em Domicílios Improvisados;
- d. Famílias com Ônus Excessivo com Aluguel;

2. Demanda Dispersa: Inadequação Habitacional

- a. Adensamento Excessivo;
- b. Domicílios sem banheiro.

As necessidades habitacionais do Município de Itanhaém são entendidas como compostas pelo Déficit Habitacional Quantitativo (necessidade de novas moradias) e pelas situações de Inadequação Habitacional. Para o levantamento dessas necessidades foi utilizada uma combinação de fontes de acordo com as informações disponíveis – e mais atualizadas e precisas - para caracterização da demanda em cada faixa de renda, sintetizadas no quadro a seguir.

Quadro 4.1: Situações que Compõem a Demanda Habitacional e Fonte de Dados por Faixa de Renda

Faixa de Renda	Tipo de Demanda	Necessidade de novas moradias (Déficit)	Necessidade de Inadequação Habitacional	Fonte de dados utilizada
Até 3 s.m.	Demanda Nucleada	Remoções de domicílios	-	Levantamento da Consultoria
		-	Consolidação: Urbanização Simples	
		-	Regularização Jurídica	
	Demanda Dispersa	Famílias Conviventes	-	Cadastro do Programa "Minha Casa Minha Vida"
		Cômodos	-	
		Domicílios Improvisados	-	
		Ônus Excessivo com Aluguel	-	Dados da FJP
		-	Adensamento Excessivo	
		-	Domicílios sem Banheiro	
Mais de 3 até 5 s.m.	Demanda Nucleada	-	Consolidação: Urbanização Simples	Dados da FJP
		-	Regularização Jurídica	
	Demanda Dispersa	Famílias Conviventes	-	
		Cômodos	-	
		Domicílios Improvisados	-	
		-	Adensamento Excessivo	
		-	Domicílios sem Banheiro	
Mais de 5 s.m.	Demanda Nucleada	-	Consolidação: Urbanização Simples	Dados da FJP
		-	Regularização Jurídica	
	Demanda Dispersa	Famílias Conviventes	-	
		Cômodos	-	
		Domicílios Improvisados	-	
		-	Adensamento Excessivo	
		-	Domicílios sem Banheiro	

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Para as análises que se seguirão, destacamos que não foram identificadas necessidades de remoções para a mesma área e situações de consolidação com necessidade de “urbanização complexa” para a demanda nucleada de faixa até 3 salários mínimos - em função do tipo de parcelamento ordenado e do tamanho dos lotes existentes nas ocupações. Da mesma forma, não foram reconhecidas no município situações de “remoções de domicílios” e “consolidação com urbanização complexa” para as demandas nucleadas das faixas de renda acima de 3 salários mínimos – em função do fato de todos assentamentos precários e das áreas de risco considerados para remoção enquadrarem-se na faixa de até 3 salários mínimos de.

As quantificações pertinentes a cada uma das situações que caracterizam o déficit habitacional serão abordadas neste item 4.11. Primeiramente será apresentada a demanda da faixa de renda de atendimento prioritário (de 0 a 3 salários mínimos) - com base nos dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Itanhaém - , seguida de uma síntese da demanda do município que incluirá, de forma discriminada, as demais faixas de renda - dados da Fundação João Pinheiro.

4.11.1 Estimativa das Necessidades Habitacionais de Itanhaém para Faixa de Renda até 3 s.m.

O método de cálculo da demanda nucleada na faixa de renda até 3 salários mínimos baseou-se na identificação e análise dos assentamentos precários existentes indicados pela PMI, na estimativa de população dos núcleos e do déficit habitacional quantitativo originado das necessidades de remoção constatadas.

Os dados a serem utilizados para a caracterização deste tipo de demanda terão como fonte os levantamentos de campo e estudos realizados pela Consultoria, onde foram observados os seguintes critérios para caracterização do assentamento:

1. Irregularidade da Posse da Terra;
2. Restrições Ambientais à Ocupação (não atendimento à destinação original, APPs ou áreas de risco);
3. Deficiência de Infraestrutura e Equipamentos Comunitários.

Na identificação da Demanda Nucleada foram consideradas as identificações da PMI: as áreas verdes públicas invadidas; áreas públicas invadidas com destinação original para sistema viário; áreas particulares invadidas (loteamentos clandestinos); os loteamentos irregulares inseridos no Programa Cidade Legal, bem como, os imóveis públicos invadidos.

Na tabela a seguir, estão sistematizados os assentamentos precários identificados no Município.

Tabela 4.26: Identificação dos Assentamentos Precários no Município de Itanhaém

Nº da Área	Denominação	Endereço	Bairro	Propriedade	Área Total (m²)	Nº Total de Lotes - PMI
1	Área I	Rua Nicola Mancuzo Filho	Chácara das Tâmaras	pública	5.327	20
2	Área II	Rua Nicola Mancuzo Filho	Chácara das Tâmaras	pública	15.212	40
3	Área I	Rua Cotinha Magalhães	Balneário Waldemar Rebelo	pública	18.435	71
4	Área I	Av. Osvaldo Alves de Freitas	Jardim Lindomar	pública	20.126	19
5	Quadra "19"	Av. Luis Carlos Xavier	Jardim Luizamar 1º Gleba	pública	5.633	8
6	Quadra "21"	Av. Luis Carlos Xavier	Jardim Luizamar 1º Gleba	pública	7.628	24
7	Quadra "22"	Rua das Jarinas	Jardim Luizamar 1º Gleba	pública	10.397	35
8	5 Áreas Públicas	Av. Manoel Marques Silveira	Jardim Luizamar mirim - gleba 2	pública	20.118	113
9	Área I	Rua Helio Borba Vita	Jardim Fazendinha	pública	9.011	26

10	Área II	Rua João Pedro	Jardim Fazendinha	pública	6.990	0
11	Área III	Rua Helio Borba Vita	Jardim Fazendinha	pública	3.227	8
12	Área I	Rua Santa Ana de Jesus/ Rua Guarani	Umuarama - Parque Itanhaém	pública	82.779	369
13	Área I	Rua Eldorado/ Av. Paraná	Cidade Jardim Coronel	pública	67.933	59
14	Área I	Rua Emídio de Souza	Estância Beira Mar	pública	3.707	26
15	Área II	Rua Amazonas	Estância Beira Mar	pública	1.496	9
16	Área III	Rua Emídio de Souza	Estância Beira Mar	pública	7.803	33
17	Área IV	Rua Emídio de Souza	Estância Beira Mar	pública	1.297	6
18	Área V	Rua Emídio de Souza	Estância Beira Mar	pública	3.476	31
19	Área I	S/I	Vila Suarão	pública	S/I	S/I
20	Área Nucleada	Rua dos Butias/ Rua das Palmeiras	Jd das Palmeiras II	pública	12.324	128
21	Área Nucleada	Rua das Carnaubas/ Rua das Palmeiras	Jd das Palmeiras II	pública	10.434	53
22	Área Nucleada	Rua dos Javaris/ Rua "24"	Jd das Palmeiras II	pública	51.823	120
23	Área A	Rua Vereador Armando Ferreira	Balneário Novaro	pública	2.652	18
24	Área B	Rua Vereador Armando Ferreira	Balneário Novaro	pública	6.949	
25	Área C	Rua Vereador Armando Ferreira	Balneário Novaro	pública	5.400	
26	Área nucleada	Av. Brasil x Rua Campininha	Jardim Italmar	pública	6.564	35
27	Área desafetada em 1988	Rua Alípio Simões	Parque Balneário Itanhaém	pública	19.795	45
28	Área desafetada em 1996	Rua José Marques	Parque Balneário Itanhaém	pública	12.695	50
29	Área nucleada	Rua Ignácio Alessunas Reis	Balneário San Marcos	pública	19.329	20
30	Área A	Rua São Luiz	Balneário São Jorge	pública	8.279	9
31	Área B	Rua Mato Grosso	Balneário São Jorge	pública	6.217	0
32	Área C	Av. Albert Sabin	Balneário São Jorge	pública	10.417	42
33	Área D	Rua profº Roselio Braga Xavier	Balneário São Jorge	pública	15.847	11
34	Área E	Av. Albert Sabin	Balneário São Jorge	pública	8.416	9
35	Área F	Rua Odair Molina	Balneário São Jorge	pública	14.343	21
36	Área G	Rua Mato Grosso	Balneário São Jorge	pública	26.829	0
37	Área H	Rua Manoel Clodomiro Gatto	Balneário São Jorge	pública	3.424	4
38	Área nucleada	Rua José Rodrigues Valente	Jardim Sabauna	pública	9.989	24
39	Área I	Av. Emília Alves Muller	Balneário Jóia do Atlantico	pública	13.589	13
40	Área II	Av. Emília Alves Muller	Balneário Jóia do Atlantico	pública	18.254	75
41	Área nucleada	Rua Arapehi/ Rua Tupinambá	Balneário Iemanjá	pública	6.978	89
42	Área H	Rua Natal	Balneário Gaivota	pública	14.581	40
43	Área J	Rua Flacides Ferreira	Balneário Gaivota	pública	12.894	48
44	Área C	Rua Dr. Rubem Marcus Rocha	Balneário California	pública	11.274	10
45	Área D	Av. Luiz Roberto Maccarato Junior	Balneário California	pública	4.775	3
46	Área A	Rua Eduardo Mariano	Jardim Cibratel	pública	16.952	38
47	Área B	Rua Dr. José Dias	Jardim Cibratel	pública	22.755	50
48	Área C	Av. São Paulo	Jardim Cibratel	pública	15.533	35
49	Área nucleada	Rua das Jarinas x Rua dos Coqueiros	Jardim das Palmeiras I	pública	18.635	62
50	Área I	Estrada do Rio Castro	Jardim Fênix	pública	4.453	0
51	Área I	Rua Aristides Mendes de Oliveira	Jardim Corumbá	pública	3.812	34
52	Área II	Rua Itariri	Jardim Corumbá	pública	2.117	5
53	Área III	Rua João Celestino da Costa	Jardim Corumbá	pública	4.975	18
54	Área IV	Rua Ercília M. da Costa	Jardim Corumbá	pública	5.250	7
55	Área V	Rua Marcos M. de Souza	Jardim Corumbá	pública	9.166	20
56	Área I	Rua São Judas Tadeu	Jardim América	pública	12.096	49
57	Área II (posterior)	Rua José João Bechir	Jardim América	pública	4.173	18
58	Área Nucleada	Rua Augusto de Lima	Chácara Italmar	pública	24.315	4

59	Área Nucleada	Av. São Leopoldo Mandic	Balneário Pouso Alegre	pública	17.601	0
60	Nova Itanhaém	Rua Leme x Rua "3"	Vila Nova Itanhaém	pública	19.018	26
61	Jd. Oásis	Rua Emídio de Souza	Jardim Oásis	pública	739.811	1449
62	Sistema Viário	Rua "9"	Chácara Cibratel	pública	S/I	53
63	Área nucleada	S/I	Jardim Diplomata	pública	2.982	9
64	Área nucleada	S/I	Jardim Magalhães	pública	23.122	65
65	Área nucleada	S/I	Jardim das Palmeiras III	pública	41.214	33
66	Área nucleada	S/I	Jardim Regina	pública	4.716	1
67	Área nucleada	S/I	Jardim . São Fernando III	pública	17.918	36
68	Área nucleada	S/I	Jardim Ivoty	pública	17.183	75
69	Área nucleada	S/I	Jardim Tanise	pública	75.647	15
70	Área nucleada	S/I	Conjunto Aguapeu (CDHU)	pública		115
71	Área nucleada	S/I	Jardim Rio do Poço 1	pública	19.523	182
72	Área nucleada	S/I	Jardim Rio do Poço 2	pública	115.238	126
73	Área nucleada	S/I	Jardim Marilú II	pública	43.241	2
74	Área nucleada	S/I	Esr. Bal. de Itanhaém	pública	40.242	132
75	Área nucleada	S/I	Estância São Pedro	pública	14.676	77
76	Área nucleada	S/I	Jardim São João	pública	4.012	2
77	Área nucleada	Rua Tres/ Rua Quatro/ Rua Um	Nova Jerusalem	privada	43.663	97
78	Área nucleada	Av. Eng. José de Barros Saraiva	Pouso Alegre	privada	55.840	195
79	Área nucleada	Rua José Manoel Lorenzo Lero	Aguapeu	privada	23.146	64
80	Área nucleada	Rua Arménia X Rua Campininha	Pq. Laranjeiras	privada	32.446	113
81	Área nucleada	Av. Internacional	Pq. Real	privada	20.849	50
82	Área nucleada	Rua Maria Aparecida Rocha e Silva	Parque Vergara	privada	67.224	23
83	Área nucleada	Av. São Paulo	Jd. Maranata	privada	60.600	133
					Total	5177

Fonte: PMI, 2011.

Sistematização: PEC, Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Foram identificados ao todo 83 núcleos de assentamentos precários – sendo 76 áreas públicas e 7 áreas privadas – que abrigam uma população estimada em **5.177** famílias.

Estimativa da Inadequação Habitacional

Para a estimativa de intervenção nos assentamentos precários do Município, foi adotado o critério de consolidação das ocupações das áreas públicas e privadas identificadas, a exceção daquelas identificadas pelo Relatório Técnico do Instituto Geológico como sendo Área de Risco Geotécnico e as Áreas de Preservação Permanentes (APP). Da mesma forma, as alterações de destinação de áreas públicas - mesmo as destinadas ao uso institucional e área verde em projeto de loteamento -, objeto de leis municipais de desafetação e ação civil do Ministério Público, foram mantidas por encontrarem respaldo legal na Medida Provisória Federal nº 2.220/2001.

Dentre os assentamentos precários identificados no Município, foi encontrada correspondência de 48 ocupações afetadas por áreas de risco do PRIMAC e Instituto Geológico, Desconformidade do PRIMAHU ou em áreas de APP, com diretrizes de remoção. A necessidade de remoções nestes assentamentos precários para a adequação habitacional dos mesmos (a maioria por se tratarem de lotes em áreas de APP) gera demanda por novas moradias.

A estimativa das remoções nestes assentamentos provém da relação entre a área total do assentamento e a área não passível de ocupação, que coincide na grande maioria dos casos com as áreas de APP. Nos casos onde foi possível a contagem dos lotes sobre as áreas de proteção via foto aérea, foram considerados estes números. Para o caso de duas áreas foram adotados os dados de remoção do Instituto Geológico **por não se tratarem de APP.**

A partir da somatória do número de lotes estimados nas áreas não passíveis de ocupação, estimou-se o número de remoções necessárias nestes assentamentos em 897 famílias (ver Tabela 4.27).

Tabela 4.27: Estimativa de Número Remoções em Assentamentos Precários no Município de Itanhaém

Nº	Denominação	Risco geológico-geotécnico		Desconformidade	Restrição Ambiental	Área Passível de Ocupação	Área não Passível de Ocupação	Número de Lotes a serem removidos
		Área IG (m²)	Área PRIMAC (m²)	Área PRIMAHD (m²)	Área APP (m²)	Área (m²)	Área (m²)	
1	Chac. Tamaras I	5.327,00	5.327,00	5.327,00	4540,00	787,00	4.540,00	17
2	Chac. Tamaras II	13.973,00	13.973,00	13.726,00	395,00	14.817,00	395,00	1
3	Balneário W. Rebelo I	-	6.992,00	-	-	18.435,00	0	0
5	Jd. Luizamar GLo1 19	-	-	-	348,00	5.285,00	348,00	1
6	Jd. Luizamar GLo1 21	-	-	-	3188,00	4.440,00	3188,00	10
7	Jd. Luizamar GLo1 22	10.397,00	-	-	6523,00	3.874,00	6.523,00	22
9	Jd. Fazendinha I	9.011,00	9.011,00	9.011,00	2836,00	6.175,00	2.836,00	8
10	Jd. Fazendinha II	1108,00	-	-	6265,00	725,00	6.265,00	0
11	Jd. Fazendinha III	3.227,00	3.227,00	3.227,00	670,00	2.557,00	670,00	2
12	Umuarama I	-	49.687,00	30.084,00	27768,00	55.011,00	27.768,00	124
13	Cid. Jd. Coronel	-	-	-	4160,00	63.773,00	4.160,00	4
14	Estância Jd. Beira Mar I	1732,00	3.707,00	-	-	3.707,00	0	0
15	Estância Jd. Beira Mar II	320,00	1.496,00	-	-	1.496,00	0	0
16	Estancia Jd. Beiramar III	7.803,00	7.803,00	2.870,00	2870,00	4.933,00	2.870,00	12
17	Estancia Jd. Beiramar IV	1.297,00	1.297,00	1.297,00	1117,00	180,00	1.117,00	5
18	Estancia Jd. Beiramar V	3.476,00	3.476,00	-	448,00	3.028,00	448,00	4
20	Jd. Das Palmeiras II	12.324,00	-	-	8067,00	4.257,00	8.067,00	84
21	Jd. Das Palmeiras II	10.434,00	-	-	6845,00	3.589,00	6.845,00	35
26	Jd. Itamar	5188	6.564,00	4.522,00	1915,00	4.649,00	1.915,00	10
27	Pq. Baln. Itanhaém	6187	15.872,00	6187	14697,00	5.098,00	14.697,00	33
28	Pq. Baln. Itanhaém	12.695,00	12.695,00	12.695,00	8003,00	4.692,00	8.003,00	32
30	Baln. São Jorge A	-	-	-	4454,00	3.825,00	4.454,00	5
32	Baln. São Jorge C	10.417,00	-	-	-	10.417,00	0	0
33	Baln. São Jorge D	-	-	-	10582,00	5.265,00	10.582,00	7
34	Baln. São Jorge E	8.416,00	-	-	7038,00	1.378,00	7.038,00	8
35	Baln. São Jorge F	-	-	-	11027,00	3.316,00	11.027,00	16
37	Baln. São Jorge H	3.424,00	-	-	3424,00	0,00	3.424,00	4
38	Jd. Sabauna	9.989,00	9.989,00	1.381,00	5664,00	4.325,00	5.664,00	14
39	Baln. Joia do Atlantico	8993	13.051,00	12.652,00	6589,00	7.899,00	6.589,00	6
40	Baln. Joia do Atlantico	-	15.645,00	-	-	18.254,00	0	0
41	Baln. Iemanjá	6.978,00	6.978,00	-	4253,00	2.725,00	4.253,00	54
44	Balneário California C	2767,00	-	-	4631,00	6.643,00	4.631,00	4
45	Balneário California D	1229,00	-	-	990,00	3.785,00	990,00	1
46	Jd. Cibratel A	16.952,00	16.952,00	16.952,00	3488,00	13.464,00	3.488,00	8
47	Jd. Cibratel B	22.755,00	22.755,00	7.077,00	4369,00	18.386,00	4.369,00	10
48	Jd. Cibratel C	15.533,00	15.533,00	-	6401,00	9.132,00	6.401,00	14
49	Jd. das Palmeiras	18.635,00	-	-	12131,00	6.504,00	12.131,00	40
53	Jardim Corumbá III	-	4.975,00	-	-	4.975,00	0	0

54	Jardim Corumbá IV	-	5.250,00	-	-	5.250,00	0	0
57	Jd. América II	-	-	4.173,00	3253,00	920,00	3.253,00	14
58	Chac. Italmar	-	-	10528	9963,00	14.352,00	9.963,00	2
60	Nova Itanhaém	19.018,00	19.018,00	-	-	19.018,00	0	0
61	Jd. Oásis	130315,00	-	-	-	S/I	S/I	124
62	Rua "g" - sistema viário	sim	-	-	-	S/I	S/I	53
77	Nova Jerusalem	-	-	-	7776	35.887,00	7.776,00	17
78	Balneário Pouso Alegre	55840,00	55840,00	-	-	55840,00	0	0
79	Aguapeu	23146	23146	-	-	23.146,00	0	0
80	Pq. Laranjeiras	18470,00	32446	-	1900	30.546,00	1.900,00	7
82	Vergara	67.223,86	-	-	-	67.223,86	0	0
83	Maranata	54070,00	60.600,00	-	49298	6.530,00	54.070,00	119
Total								929

Fonte: PMI, 2011; IG, 2008; PRMAC, 2002; PRIMAH, 2005. Sistematização: PEC, Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

A remoção de 929 lotes nestes assentamentos implica na demanda da construção da mesmas **929** novas moradias - uma vez que, não foi considerado neste cálculo o número médio de famílias conviventes nestes núcleos, por falta de informações a este respeito.

Conforme colocado no início deste item, na composição do Déficit Quantitativo da Demanda Nucleada também serão consideradas as famílias em situação irregular em imóveis públicos invadidos: **80** famílias no Conjunto Verdes Mares I (CDHU) e **28** famílias do "**Morro dos Esquecidos**" (PAR) - totalizando demanda por **1.037** novas unidades habitacionais.

Para efeito de dimensionamento Inadequação Habitacional da Demanda Nucleada, foram consideradas as áreas passíveis de ocupação de todos os assentamentos identificados pela PMI. Todos os assentamentos foram considerados como "consolidáveis", demandantes de "regularização jurídica" (no caso dos assentamentos precários) e de "urbanização simples" (em 51 das áreas).

A tabela a seguir identifica e caracteriza as áreas demandantes de urbanização simples. São ao todo 51 áreas com necessidades de urbanização simples - sendo 26 loteamentos e 25 núcleos em áreas públicas e privadas. Somas estas totalizam 12.626.689,00 m² em **24.832** lotes.

Tabela 4.28: Áreas de Demanda de Urbanização Simples e Programas de Atendimento Previstos

Nº da Área	Denominação	Bairro	Área Total (m ²)	Número de Lotes	Programa Previsto
1	Loteamento	Chácara das Tâmaras	144.315	317	PRABS - Sabesp (esgoto) e PMCMV
2	Loteamento	Balneário Waldemar Rebelo	155.477	314	PRABS - Sabesp
3	Loteamento	Jardim Lindomar	286.740	310	não
4	Loteamento	Jardim Luizamar 1º Gleba	489.592	315	não
5	Loteamento	Jardim Luizamar mirim - gleba 2	331.050	610	não
6	Loteamento	Jardim Fazendinha	159.522	247	PRABS - Sabesp (esgoto)
7	Loteamento	Umuarama - Parque Itanhaém	1.191.752	1.123	PRABS - Sabesp
8	Loteamento	Cidade Jardim Coronel	2.838.069	7276	Projeto "parque ecológico"
9	Loteamento	Estância Beira Mar	102.754	211	não
10	Loteamento	Vila Suarão	S/I	S/I	não
11	Loteamento	Jd das Palmeiras II	480.000	901	Projeto "parque ecológico"
12	Loteamento	Balneário Novaro	214.564	461	não
13	Loteamento	Jardim Italmar	86.925	176	não
14	Loteamento	Parque Balneário Itanhaém	862.061	1909	PRABS - Sabesp
15	Loteamento	Balneário San Marcos	651.056	537	não
16	Loteamento	Balneário São Jorge	378.128	1298	não
17	Loteamento	Jardim Sabauna	166.266	256	não

18	Loteamento	Balneário Pouso Alegre	150.486	274	não
19	Loteamento	Balneário Jóia do Atlântico	141.083	260	não
20	Loteamento	Balneário Iemanjá	120.000	258	PRABS - Sabesp (esgoto)
21	Loteamento	Balneário Gaivota	548.250	1.380	PRABS - Sabesp (esgoto)
22	Loteamento	Balneário Califórnia	247.613	435	não
23	Loteamento	Jardim Cibratel	218.830	619	S/I
24	Loteamento	Jardim das Palmeiras I	460.052	1020	não
25	Loteamento	Jardim Fênix	237.988	380	não
26	Loteamento	Jardim Corumbá	151.644	410	não
27	Loteamento	Jardim América	139.679	469	não
28	Loteamento	Chácara Italmar	254.100	188	não
29	Nova Itanhaém	Vila Nova Itanhaém	19.018	26	não
30	Loteamento	Jardim Oásis	739.811	1449	não
31	nucleada	Chácara Cibratel	S/I	53	não
32	Área nucleada	Jardim Diplomata	2.982	9	não
33	Área nucleada	Jardim Magalhães	23.122	65	não
34	Área nucleada	Jardim das Palmeiras III	41.214	33	não
35	Área nucleada	Jardim Regina	4.716	1	não
36	Área nucleada	Jardim . São Fernando III	17.918	36	não
37	Área nucleada	Jardim Ivoty	17.183	75	não
38	Área nucleada	Jardim Tanise	75.647	15	S/I
39	Área nucleada	Conjunto Aguapeu	S/I	115	não
40	Área nucleada	Jardim Rio do Poço 1	19.523	182	não
41	Área nucleada	Jardim Rio do Poço 2	115.238	126	não
42	Área nucleada	Jardim Marilú II	43.241	2	não
43	Área nucleada	Esr. Bal. de Itanhaém	40.242	132	não
44	Área nucleada	Estância São Pedro	14.676	77	não
45	Área nucleada	Jardim São João	4.012	2	não
46	Área nucleada	Nova Jerusalém	35.887	97	não
47	Área nucleada	Aguapeu	23.146	64	não
48	Área nucleada	Pq. Laranjeiras	32.446	113	não
49	Área nucleada	Pq. Real	20.849	50	não
50	Área nucleada	Parque Vergara	67.224	23	não
51	Área nucleada	Jd. Maranata	60.600	133	não
Total			12.626.689,00	24.832	

Fonte: PMI, 2011. Sistematização: PEC, Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Para a regularização jurídica, foram identificadas 82 áreas - sendo 75 áreas públicas e 7 áreas privadas. Das 75 áreas públicas, 58 estão inseridas no Programa Cidade Legal do Governo do Estado. Estas áreas somam ao todo **4.246** lotes a serem regularizados juridicamente, em um total de 1.238.243m² de área.

Tabela 4.29: Áreas de Demanda por Regularização Jurídica e Programas Existentes no Município

Nº da Área	Denominação	Bairro	Área Total (m²)	Número de Famílias	Propriedade	Programa Previsto
1	Área I	Chácara das Tâmaras	787	3	pública	Cidade Legal
2	Área II	Chácara das Tâmaras	14.817	39	pública	
3	Área I	Balneário Waldemar Rebelo	18.435	71	pública	Cidade Legal
4	Área I	Jardim Lindomar	20.126	19	pública	Cidade Legal
5	Quadra "19"	Jardim Luizamar 1º Gleba	5.285	7	pública	Cidade Legal
6	Quadra "21"	Jardim Luizamar 1º Gleba	4.440	14	pública	
7	Quadra "22"	Jardim Luizamar 1º Gleba	3.874	13	pública	
8	5 Áreas	Jardim Luizamar mirim - gleba 2	20.118	113	pública	Cidade Legal
9	Área I	Jardim Fazendinha	6.175	18	pública	Cidade Legal
11	Área III	Jardim Fazendinha	2.557	6	pública	

12	Área I	Umuarama - Parque Itanhaém	55.011	245	pública	Cidade Legal
13	Área I	Cidade Jardim Coronel	63.773	55	pública	Cidade Legal
14	Área I	Estância Beira Mar	3.707	26	pública	Cidade Legal
15	Área II	Estância Beira Mar	1.496	9	pública	
16	Área III	Estância Beira Mar	4.933	21	pública	
17	Área IV	Estância Beira Mar	180	1	pública	
18	Área V	Estância Beira Mar	3.028	27	pública	
19	Área I	Vila Suarão	-	-	pública	Cidade Legal
20	Área 1	Jd das Palmeiras II	4.257	44	pública	Cidade Legal
21	Área 2	Jd das Palmeiras II	3.589	18	pública	
22	Área 3	Jd das Palmeiras II	51.823	120	pública	
23	Área A	Balneário Novaro	2.652	18	pública	Cidade Legal
24	Área B	Balneário Novaro	6.949		pública	
25	Área C	Balneário Novaro	5.400		pública	
26	Área nucleada	Jardim Italmar	4.649	25	pública	Cidade Legal
27	Área desafetada em 1988	Parque Balneário Itanhaém	5.098	12	pública	Cidade Legal
28	Área desafetada em 1996	Parque Balneário Itanhaém	4.692	18	pública	
29	Área nucleada	Balneário San Marcos	19.329	20	pública	Cidade Legal
30	Área A	Balneário São Jorge	3.825	4	pública	Cidade Legal
32	Área C	Balneário São Jorge	10.417	42	pública	
33	Área D	Balneário São Jorge	5.265	4	pública	
34	Área E	Balneário São Jorge	1.378	1	pública	
35	Área F	Balneário São Jorge	3.316	5	pública	
36	Área G	Balneário São Jorge	26.829	0	pública	
38	Área nucleada	Jardim Sabauna	4.325	10	pública	Cidade Legal
39	Área I	Balneário Jóia do Atlantico	7.899	7	pública	Cidade Legal
40	Área II	Balneário Jóia do Atlantico	18.254	75	pública	
41	Área nucleada	Balneário Iemanjá	2.725	35	pública	Cidade Legal
42	Área H	Balneário Gaivota	14.581	40	pública	Cidade Legal
43	Área J	Balneário Gaivota	12.894	48	pública	
44	Área C	Balneário California	6.643	6	pública	Cidade Legal
45	Área D	Balneário California	3.785	2	pública	
46	Área A	Jardim Cibratel	13.464	30	pública	Cidade Legal
47	Área B	Jardim Cibratel	18.386	40	pública	
48	Área C	Jardim Cibratel	9.132	21	pública	
49	Área nucleada	Jardim das Palmeiras I	6.504	22	pública	Cidade Legal
51	Área I	Jardim Corumbá	3.812	34	pública	Cidade Legal
52	Área II	Jardim Corumbá	2.117	5	pública	
53	Área III	Jardim Corumbá	4.975	18	pública	
54	Área IV	Jardim Corumbá	5.250	7	pública	
55	Área V	Jardim Corumbá	9.166	20	pública	
56	Área I	Jardim América	12.096	49	pública	Cidade Legal
57	Área II (posterior)	Jardim América	920	4	pública	
58	Área Nucleada	Chácara Italmar	14.352	2	pública	Cidade Legal
60	Nova Itanhaém	Vila Nova Itanhaém	19.018	26	pública	não
61	Jd. Oásis	Jardim Oásis	S/I	1325	pública	não
63	Área nucleada	Jardim Diplomata	2.982	9	pública	não
64	Área nucleada	Jardim Magalhães	23.122	65	pública	não
65	Área nucleada	Jardim das Palmeiras III	41.214	33	pública	não
66	Área nucleada	Jardim Regina	4.716	1	pública	não
67	Área nucleada	Jardim . São Fernando III	17.918	36	pública	não
68	Área nucleada	Jardim Ivoty	17.183	75	pública	não
69	Área nucleada	Jardim Tanise	75.647	15	pública	não
70	Área nucleada	Conjunto Aguapeu (CDHU)	S/I	115	pública	não
71	Área nucleada	Jardim Rio do Poço 1	19.523	182	pública	não

72	Área nucleada	Jardim Rio do Poço 2	115.238	126	pública	não
73	Área nucleada	Jardim Marilú II	43.241	2	pública	não
74	Área nucleada	Esr. Bal. de Itanhaém	40.242	132	pública	não
75	Área nucleada	Estância São Pedro	14.676	77	pública	não
76	Área nucleada	Jardim São João	4.012	2	pública	não
77	Área nucleada	Nova Jerusalem	35.887	80	privada	não
78	Área nucleada	Pouso Alegre	55.840	195	privada	não
79	Área nucleada	Aguapeu	23.146	64	privada	não
80	Área nucleada	Pq. Laranjeiras	30.546	106	privada	não
81	Área nucleada	Pq. Real	20.849	50	privada	não
82	Área nucleada	Parque Vergara	67.224	23	privada	não
83	Área nucleada	Jd. Maranata	6.530	14	privada	não
Total			1.238.243	4.246		

Fonte: PMI, 2011. Sistematização: PEC, Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Estimativa da necessidade de novas moradias – Déficit Quantitativo

Para cálculo do Déficit Quantitativo total do Município, será feito a somatória da Demanda Nucleada, proveniente das remoções das áreas dos assentamentos precários classificadas como não passíveis de ocupação (estimada na Tabela 4.27) e dos imóveis invadidos com a Demanda Dispersa dimensionada pelo Cadastro do PMCMV.

Esta Demanda Dispersa no território será dimensionada pelo número de famílias cadastradas moradoras fora dos assentamentos precários identificados pela PMI, entendendo como incluídas englobando as situações de famílias conviventes, moradoras de cômodos e domicílios improvisados e de ônus excessivo de aluguel.

Tabela 4.30: Cálculo do Déficit Quantitativo na Demanda Dispersa para a o até 3 s.m. – Cadastro PMCMV

Número Total de Famílias Cadastradas	Número de Famílias moradoras de Assentamentos Precários	Número de Famílias moradoras fora de Assentamentos Precários
4.484	51	4.433

Fonte: Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social – PMI, 2009

Para os componentes de Inadequação Habitacional de “Adensamento Excessivo” e “Domicílios sem Banheiro” da Demanda Dispersa serão utilizados os valores da faixa de renda de atendimento prioritário (o até 3 s.m.) da FJP.

Tabela 4.31: Cálculo da Inadequação Habitacional na Demanda Dispersa para o até 3 s.m. - FJP

Componente de Inadequação Habitacional	Número de Famílias
Adensamento Excessivo	1362
Domicílios sem Banheiro	432

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005. Fundação SEADE, 2007.

4.11.2 Síntese das Estimativas das Necessidades Habitacionais do Município de Itanhaém

A partir das informações apresentadas e sistematizadas nos itens anteriores (Tabelas 4.14; 4.15; 4.16; 4.17; 4.28 e 4.29), e levando em conta as adequações metodológicas consideradas para Itanhaém, a Tabela a seguir sintetiza Inadequação Habitacional estimada para Itanhaém por faixa de rendimento familiar.

Tabela 4.32: Síntese da Inadequação Habitacional do Município de Itanhaém por Faixas de Renda

Faixa de Renda em	Tipo de Demanda	Situação	Número de Famílias
Até 3 s.m.	Demanda Nucleada	Urbanização Simples (Tabela 4.28)	24.832
		Regularização Jurídica (Tabela 4.29)	4.246
	Demanda Dispersa	Domicílios Sem Banheiro (Tabela 4.17)	432
		Adensamento Excessivo (Tabela 4.15)	1362
de 3 até 5 s.m.	Demanda Nucleada	Urbanização Simples (Tabela 4.14)	1.144
		Regularização Jurídica (Tabela 4.16)	279
	Demanda Dispersa	Domicílios Sem Banheiro (Tabela 4.17)	48
		Adensamento Excessivo (Tabela 4.15)	576
Mais de 5 s.m.	Demanda Nucleada	Urbanização Simples (Tabela 4.14)	1.666
		Regularização Jurídica (Tabela 4.16)	199
	Demanda Dispersa	Domicílios Sem Banheiro (Tabela 4.17)	14
		Adensamento Excessivo (Tabela 4.15)	641

A Tabela a seguir sintetiza a demanda por novas unidades habitacionais apresentadas anteriormente nas Tabelas 4.5; 4.27, e 4.30, por faixas de renda.

Tabela 4.33: Síntese do Déficit Quantitativo do Município de Itanhaém por Faixas de Renda e Total

Faixa de Renda (s.m.)	Tipo de Demanda	Número de Famílias	
Até 3	Demanda Nucleada (Tabela 4.27 + imóveis invadidos)	1.037	5.470
	Demanda Dispersa (Tabela 4.30)	4.433	
Mais de 3 até 5	Demanda Nucleada (Tabela 4.5)	183	
	Demanda Dispersa (Tabela 4.5)		
Mais de 5	Demanda Nucleada (Tabela 4.5)	277	
	Demanda Dispersa (Tabela 4.5)		
Total		5.930	

As quantificações acima sintetizadas compõem a estimativa do déficit habitacional para Itanhaém e serão utilizadas como base para o cálculo de necessidade de terra e recursos para o atendimento do déficit no município, tanto naquilo que diz respeito à necessidade de construção de novas moradias quanto ao que diz respeito à regularização fundiária (regularização jurídica e urbanística).

Como dito anteriormente, o Município é responsável pelo subsídio integral na produção de unidades habitacionais para o atendimento da demanda prioritária (faixa de interesse social, de 0 a 3 salários mínimos),

e pelo subsídio parcial para atendimento do déficit da faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos (mercado popular com subsídio público parcial).

5 Condições e Estimativas para o Encaminhamento da Demanda

5.1. Histórico de Investimentos no Período Recente - 2002 - 2007

O histórico de investimentos em habitação é um parâmetro necessário para avaliar a capacidade de aportes de recursos futuros por parte da Prefeitura do Município de Itanhaém. O sítio da Secretaria do Tesouro Nacional na internet aponta para uma média de aproximadamente R\$ 114,5 milhões para a receita orçamentária do Município entre os anos 2000 e 2010. Nesse período, a receita orçamentária passou de R\$ 59.634.833,00 em 2000, para R\$ 201.443.400,00 em 2010. Para verificação do incremento real, o valor bruto deve ser relativizado descontando-se o IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - do período. Conforme mostra a tabela 5.1, tal operação indica um crescimento relativo de 67,38% na receita orçamentária municipal durante a primeira década dos anos 2000.

Tabela 5.1: Receita Orçamentária do município de Itanhaém de 2000 a 2008

Ano	Receita Orçamentária	Incremento	Varição Orçamento/Ano	IPCA no Período (%)	Crescimento Real (%)
2000	59.634.833,00	4.730.882,00	8,62%	6,03%	2,59%
2001	62.030.653,36	2.395.820,36	4,02%	7,67%	- 3,65%
2002	72.205.807,37	10.175.154,01	16,40%	12,53%	3,87%
2003	78.650.734,06	6.444.926,69	8,93%	9,30%	- 0,37%
2004	88.724.393,88	10.073.659,82	12,81%	7,60%	5,21%
2005	105.357.665,07	16.633.271,19	18,75%	5,69%	13,06%
2006	115.679.261,71	10.321.596,64	9,80%	3,14%	6,66%
2007	135.167.297,60	19.488.035,89	16,85%	4,46%	12,39%
2008	167.303.376,10	32.136.078,50	23,78%	5,90%	17,88%
2009	174.622.900,00	7.319.523,90	4,38%	4,18%	0,20%
2010	201.443.400,00	26.820.500,00	15,36%	5,79%	9,57%
total	1.260.820.322,15	146.539.449,00	139,67%	72,29%	67,38%
média	114.620.029,29	13.321.768,09	12,70%	6,57%	6,13%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2011.

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

No que se refere às destinações aos setores de urbanismo e habitação (ver Tabela 5.2), as despesas orçamentárias passaram de R\$ 16.881.185,00 em 2000 para R\$ 30.952.000,00 em 2010. Se comparada à porcentagem dos recursos investidos nos setores com as demais despesas orçamentárias do município, verifica-se que Itanhaém saiu dos 29% dos recursos investidos em urbanismo e habitação no início da década para 15% em 2010. Além da queda significativa, o montante tem sido flutuante ao longo dos anos alternando entre retração e incremento de recursos.

Em 2002, o orçamento municipal, que agregava, até então, as despesas de urbanização e habitação de forma conjunta, passa a contabilizá-los como duas destinações distintas. Nos dois primeiros anos - 2002 e 2003 -, a pasta de habitação tem despesa zero. Somente em 2004, o Município passou a investir, ainda que de

maneira tímida, exclusivamente em habitação, quando o orçamento destinado a esse tema foi de R\$ 82.818,00 o que equivalia a 0,08% do orçamento total do Município daquele ano.

Nos anos seguintes, os recursos destinados à habitação apresentaram um paulatino incremento, chegando a 3,79% das despesas totais do Município em 2010, acumulando uma média de 0,54%.

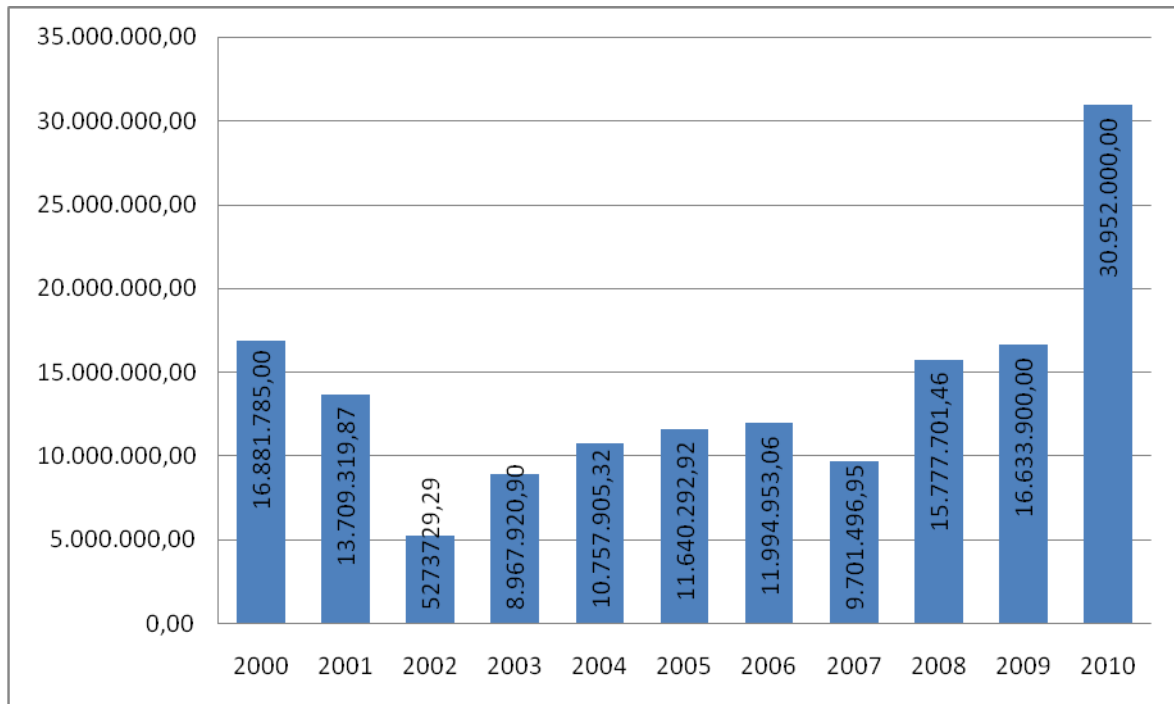
Tabela 5.2: Despesas Orçamentárias e Porcentagem Destinada ao Urbanismo e à Habitação entre 2000 e 2010

Ano	Despesas Orçamentárias Totais (R\$)	Despesas Urbanismo e Habitação (R\$)		Incremento Urbanismo e Habitação (R\$)	Despesas em Urbanismo e Habitação (%)	Despesas em Habitação (%)
2000	58.307.393,00	16.881.785,00		s/i	28,95%	-
2001	67.488.103,25	13.709.319,87		-3.172.465,13	20,31%	-
		Urbanismo	Habitação			
2002	70.192.807,23	5.273.729,29	0,00	-8.435.590,58	7,51%	0,00%
2003	86.886.912,61	8.967.920,90	0,00	3.694.191,61	10,32%	0,00%
2004	99.811.706,43	10.675.086,50	82.818,82	1.789.984,42	10,78%	0,08%
2005	106.525.956,43	11.356.768,33	283.524,59	882.387,60	10,93%	0,27%
2006	115.679.261,71	11.510.882,42	484.070,64	354.660,14	10,37%	0,42%
2007	130.767.245,00	9.294.535,28	406.961,67	-2.293.456,11	7,42%	0,31%
2008	154.231.962,20	15.167.732,32	609.969,14	6.076.204,51	10,23%	0,40%
2009	174.622.900,00	15.528.900,00	1.105.000,00	856.198,54	9,53%	0,63%
2010	201.443.400,00	23.327.000,00	7.625.000,00	14.318.100,00	15,37%	3,79%
total	1.265.957.647,86	152.291.004,77		14.070.215,00	141,72%	5,89%
média	115.087.058,90	13.844.636,80		1.407.021,50	12,88%	0,54%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2010.

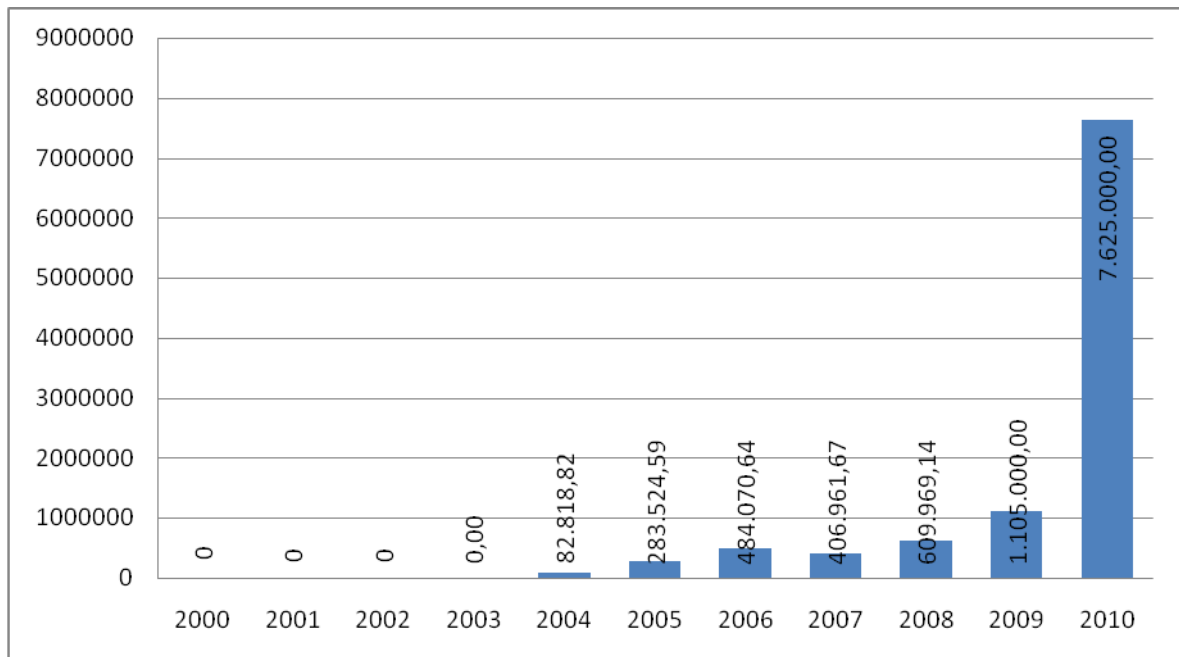
Elaboração: PEC, Consultoria e Projetos, 2011

Gráfico 5.1: Despesas com Habitação e Urbanismo de 2000 a 2010



Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2010. Elaboração: PEC, Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Gráfico 5.2: Despesas com Habitação de 2000 a 2010



Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2010.

Elaboração: PEC, Consultoria e Projetos Ltda., 2011

A partir das informações apresentadas, percebe-se que a PMI vem paulatinamente aumentando seus investimentos no setor habitacional e que, se articulado ao planejamento que será proposto futuro Plano Municipal de Habitação em desenvolvimento - e as iniciativas vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), pode-se vislumbrar um caminho para o enfrentamento da questão habitacional do município.

Serão apresentados a seguir alguns estudos estimando o crescimento populacional na cidade para um pré-dimensionamento da demanda futura por habitação.

5.2. Projeção da Necessidade de Novos Domicílios em Função do Crescimento Demográfico até 2023

Na publicação “*Demanda futura por moradias no Brasil 2008-2023: uma abordagem demográfica*”, publicada pelo Ministério das Cidades em 2009³⁴, são realizadas projeções de número de domicílios para os municípios brasileiros. Para a cidade de Itanhaém, são apresentados índices anuais de crescimento habitacional que oscilam entre 4,5% e 5,6%.

As estimativas do estudo do Ministério das Cidades apontam para a existência de aproximadamente 38.844 domicílios no município no ano de 2010, enquanto que para o ano de 2023, há uma expectativa de que existam aproximadamente 71.336,00 domicílios – o que corresponde um aumento da ordem de 83% da demanda domiciliar nesse período de treze anos, com o estimado surgimento de uma média de 2.499,38 novas unidades por ano.

Tabela 5.3: Projeção da Demanda de Domicílios 2003-2023 para o Município de Itanhaém

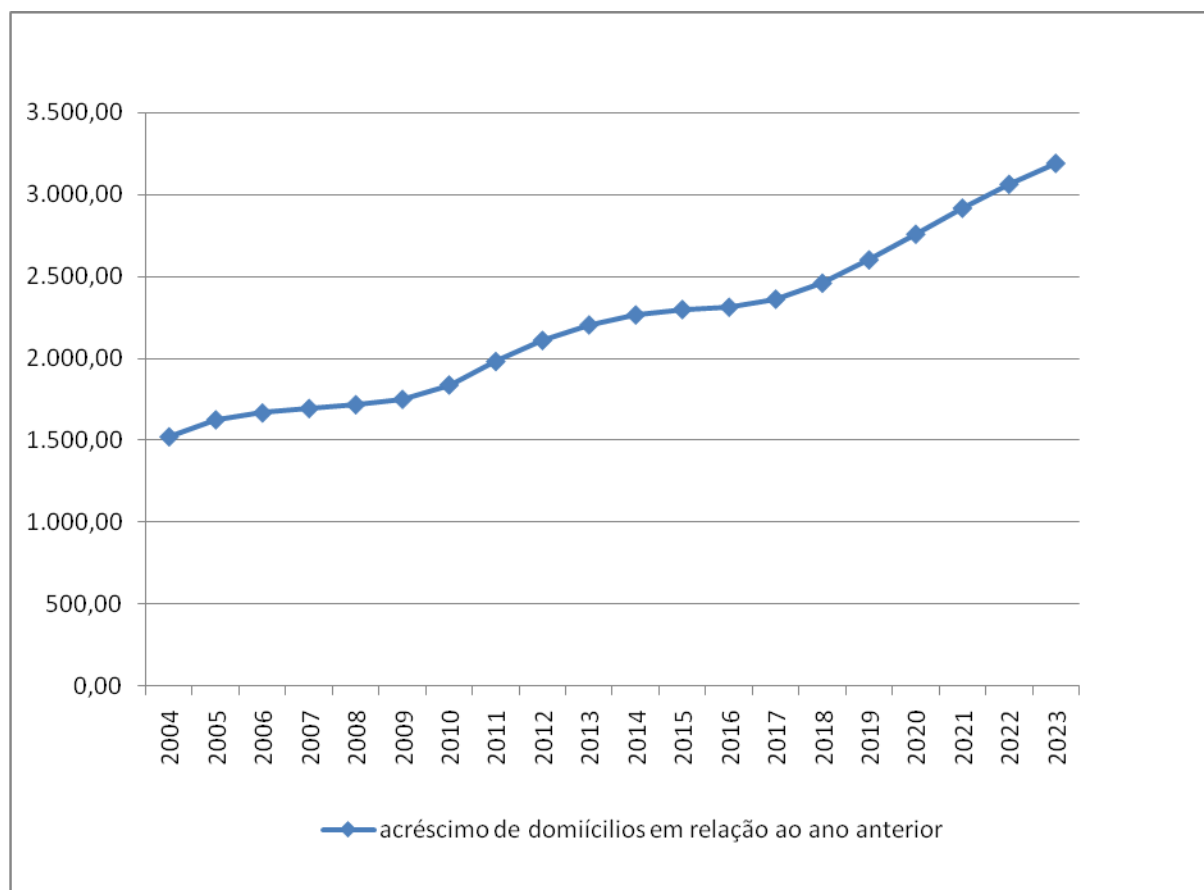
Ano	Número de Domicílios	Incremento	Índice de Crescimento
2003	27.053,00		
2004	28.571,00	1.518,00	5,61%
2005	30.193,00	1.622,00	5,68%
2006	31.857,00	1.664,00	5,51%
2007	33.548,00	1.691,00	5,31%
2008	35.262,00	1.714,00	5,11%
2009	37.009,00	1.747,00	4,95%
2010	38.844,00	1.835,00	4,96%
2011	40.822,00	1.978,00	5,09%
2012	42.929,00	2.107,00	5,16%
2013	45.131,00	2.202,00	5,13%
2014	47.394,00	2.263,00	5,01%
2015	49.690,00	2.296,00	4,84%
2016	52.000,00	2.310,00	4,65%
2017	54.359,00	2.359,00	4,54%
2018	56.816,00	2.457,00	4,52%
2019	59.415,00	2.599,00	4,57%
2020	62.171,00	2.756,00	4,64%
2021	65.086,00	2.915,00	4,69%

³⁴ OLIVEIRA E. L.; GIVISIEZ, G. H. N. e RIOS-NETO, E. L. G. (2009). *Demanda futura por moradias no Brasil 2008-2023: uma abordagem demográfica*. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

2022	68.147,00	3.061,00	4,70%
2023	71.336,00	3.189,00	4,68%

Fonte: Ministério das Cidades, 2009. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Gráfico 5.2: **Projeção da Variação do Crescimento da Demanda de Domicílios em Relação ao Ano Anterior.**



Fonte: Ministério das Cidades, 2009.

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

As estimativas do Ministério das Cidades para o número de domicílios no caso de Itanhaém se mostraram super estimadas quando comparadas aos dados do Censo IBGE 2010, que conta para Itanhaém 28.830 domicílios particulares ocupados enquanto que, para o mesmo ano o Ministério estimou 38.844,00 domicílios – uma considerável diferença de 25,78%. De modo que, este diagnóstico se utilizará das informações do Censo 2010 para elaborar suas projeções de crescimento da população e demanda habitacional futura para Itanhaém.

As projeções realizadas a partir dos dados populacionais do IBGE foram calculadas a partir da Taxa Geométrica de Crescimento Anual (TGCA) verificada entre os anos 2007 e 2010, que apresentaram crescimento médio de 2,528%. Esta taxa foi aplicada a população do município até o ano de 2023 - ano limite da vigência proposto para o PMH que coincide com a revisão do PLANHAB.

Para o cálculo da estimativa de domicílios entre os anos de 2010 e 2023 foi utilizada a média de habitantes por domicílio através da relação população 2010 e número de domicílios particulares ocupados em

2010 (dados pelo IBGE), resultando em 3,01 habitantes por domicílio. De modo que, foi estimada para o período entre 2011 e 2023 a necessidade de 11.056,31, novas moradias para o acréscimo populacional de 33.384 habitantes.

Tabela 5.4: Projeção populacional de Itanhaém – IBGE+TGCA e acréscimo de população por período e de novos domicílios

Ano	População	Incremento Populacional	Total de Novas Moradias	Total de Domicílios (IBGE)
2007*	80.770,00	1.316,20	435,89	25.736
2010*	87.053,00	2.146,84	710,99	28.830
2011**	89.254,12	2.201,12	728,96	29.559
2012	91.510,90	2.256,78	747,39	30.306
2013	93.824,75	2.313,84	766,29	31.073
2014	96.197,09	2.372,35	785,67	31.858
2015	98.629,43	2.432,33	805,53	32.664
2016	101.123,26	2.493,83	825,90	33.490
2017	103.680,15	2.556,89	846,78	34.337
2018	106.301,69	2.621,54	868,20	35.205
2019	108.989,51	2.687,83	890,15	36.095
2020	111.745,30	2.755,79	912,65	37.008
2021	114.570,77	2.825,47	935,73	37.943
2022	117.467,68	2.896,91	959,39	38.903
2023	120.437,83	2.970,16	983,65	39.886
total 2011-2023	-	33.384,83	11.056,31	-

Fonte: IBGE - Censo 2000, Contagem Populacional 2007 e Censo 2010.

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

* Dados Contagem Populacional IBGE 2007 e Censo IBGE 2010.

** Estimados com base no TGCA 2007-2010 e na média de 3,01 pessoas por domicílio.

Para a estimativa da necessidade de novas unidades habitacionais apresentada na tabela anterior, estão contempladas todas as faixas de renda do município. Entretanto, para identificar a faixa de atendimento prioritário do poder público (famílias de 0 a 3 salários mínimos), adotou-se a decomposição da população por renda nominal dos responsáveis por domicílio reconhecidas pelo Censo IBGE 2000³⁵. Segundo os dados do Censo 2000, a distribuição por faixa de renda organiza-se da seguinte maneira no Município:

Tabela 5.5: Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes por faixa de renda em Itanhaém, segundo Censo IBGE 2000

Faixa de renda em salários mínimos	Número de Pessoas Responsáveis por Domicílios	Porcentagem dos Domicílios
sem rendimento	2.968	13,54%
até 3	9.753	44,50%
Mais de 3 até 5	3.763	17,17%
Mais de 5 até 10	3.772	17,21%
Maior que 10	1.660	7,57%

³⁵ Neste caso estão sendo utilizados os dados do IBGE 2000 devido ao fato de esta informação para o ano de 2010 ainda não ter sido disponibilizada pelo Instituto.

total	21.916	100,00%
--------------	---------------	----------------

Fonte: IBGE - Censo 2000.

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

Cabe destacar que as faixas de renda “sem rendimento” e de até 3 salários mínimos são consideradas como as mais críticas e que necessitam de subsídio integral para acesso à habitação digna. Sendo assim, tomando-se como referência os dados de acréscimo de população para o total do período em estudo (2011-2023), a estimativa da necessidade de novas moradias para essas duas faixas de rendimento é de **6.417,08** novas moradias. Para as famílias de 3 a 5 salários mínimos – faixa de subsídio parcial para acesso à habitação– foi estimada a necessidade de 1.898,37 novas moradias até o ano de 2023.

Tabela 5.6: Necessidade de novas unidades habitacionais para famílias de até 5 s.m., por incremento populacional para períodos de projeção IBGE* 2011-2023

Ano	População	Sem Rendimento	Até 3 Sm	Incremento Populaiconal para Novas UHS (o A 3 sm)	Necessidade de Novas Moradias Totalmente Subsidadas (o a 3 Sm)	Mais de 3 até 5	Incremento Populaiconal para Subsídio (3 a 5 Sm)	Necessidade de Novas Moradias Parcialmente Subsidadas (3 a 5 Sm)
2010	87.053,00	11.786,98	38.738,58	-	-	14.947,00	-	-
2011	89.254,12	12.085,01	39.718,09	1.277,53	423,09	15.324,93	377,93	125,16
2012	91.510,90	12.390,58	40.722,35	1.309,84	433,79	15.712,42	387,49	128,33
2013	93.824,75	12.703,87	41.752,01	1.342,95	444,76	16.109,71	397,29	131,57
2014	96.197,09	13.025,09	42.807,71	1.376,91	456,00	16.517,04	407,33	134,90
2015	98.629,43	13.354,42	43.890,09	1.411,73	467,53	16.934,67	417,63	138,31
2016	101.123,26	13.692,09	44.999,85	1.447,42	479,35	17.362,86	428,19	141,81
2017	103.680,15	14.038,29	46.137,67	1.484,02	491,47	17.801,88	439,02	145,39
2018	106.301,69	14.393,25	47.304,25	1.521,54	503,90	18.252,00	450,12	149,07
2019	108.989,51	14.757,18	48.500,33	1.560,01	516,64	18.713,50	461,50	152,84
2020	111.745,30	15.130,31	49.726,66	1.599,46	529,70	19.186,67	473,17	156,70
2021	114.570,77	15.512,88	50.983,99	1.639,90	543,10	19.671,80	485,13	160,67
2022	117.467,68	15.905,12	52.273,12	1.681,37	556,83	20.169,20	497,40	164,73
2023	120.437,83	16.307,28	53.594,83	1.723,88	570,91	20.679,18	509,98	168,89
total 2011 - 2023	-	-	-	19.376,56	6.417,08	-	5.732,18	1.898,37

Fonte: IBGE - Censo 2000 e Censo 2010.

*Projeção a partir da Taxa Geométrica de Crescimento Anual – TGCA – baseada nos dados do IBGE (Censo 2000 e Censo 2010).

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2011.

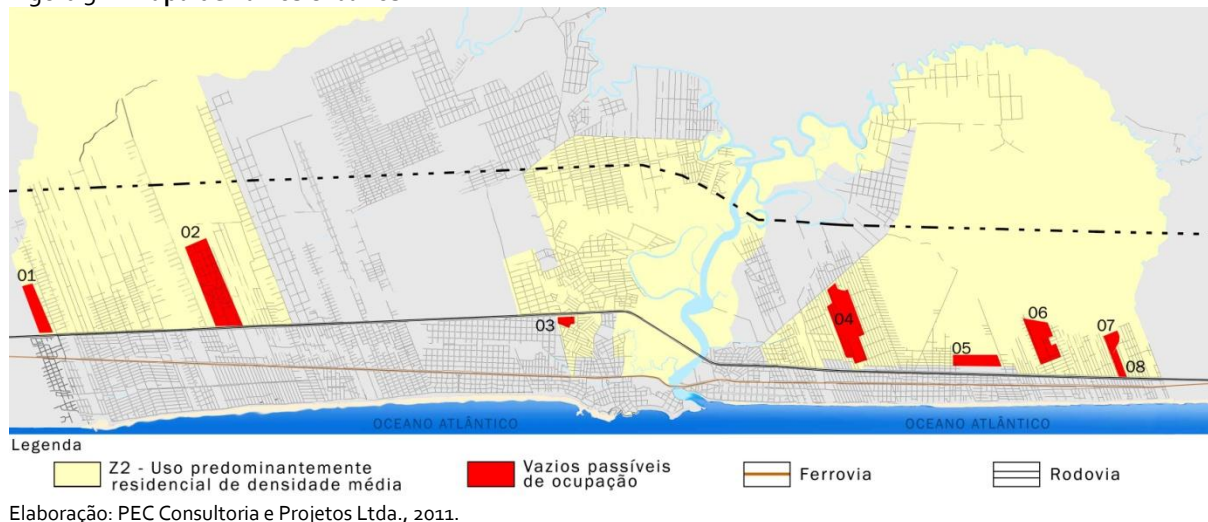
5.3 Identificação das Terras Vazias

Itanhaém apresenta um déficit quantitativo atual de **5.470** unidades habitacionais, conforme identificado por este estudo no capítulo anterior. A este número somam-se, ainda, **6.418** unidades referentes à demanda futura (até 2023) de baixa renda, que se encontra na faixa de 0 a 3 salários mínimos (apresentado na Tabela 5.6), o que resultará em um déficit habitacional total atual e projetado correspondente a **11.888** novas unidades.

Nessas condições, o presente diagnóstico apresenta um estudo de identificação do volume de terras necessárias e o custo de aquisição dessas áreas para a construção de novas unidades habitacionais para atendimento do déficit habitacional quantitativo de Itanhaém. Como o Município ainda não possui uma legislação que defina as ZEIS de vazios e que demarque áreas com esse potencial para a implementação da política habitacional de interesse social, este diagnóstico fez um exercício de estudo, dentro da mancha já urbanizada e consolidada do território, de levantamento dos terrenos e áreas vazias com potencial para a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social.

Para tanto, foram marcadas áreas desocupadas por meio de foto aérea, datada de 2006 e fornecida pela SHDS. Foram então selecionados somente os vazios urbanos que viabilizassem conjuntos horizontais de mais de 400 unidades, conforme orientação da PMI. Além disso, adotou-se como parâmetros (i) um raio de até 3 quilômetros da Rodovia no sentido da Serra - por configurar, segundo a PMI, o perímetro desejável de expansão -, (ii) o mapa de zonas de uso e (iii) a planta genérica de valores atualizada em 2010. Tais parâmetros resultaram na escolha de vazios, com teto de R\$ 80,00 o metro quadrado, em zonas de uso predominantemente residencial de média densidade (Z2) e, em sua maioria, já previamente loteados. Desta maneira, para fins iniciais de estudo, foram levantadas 08 áreas que variam de 58.566,97m² a 924.827 m², conforme ilustrado na Figura 5.1.

Figura 5.1: Mapa de vazios urbanos



Embora uma das premissas tenha sido a escolha de áreas inseridas na zona de expansão do município, cabe ressaltar que não foi identificado nenhum vazio descampado no município dentro do perímetro adequado aos critérios de: valor da terra, zoneamento e disponibilidade de infraestrutura. Nesse sentido, quase todos os vazios estudados contemplam áreas quase integralmente ocupadas por vegetação que demandam estudos aprofundados para a verificação da viabilidade da área para a implantação de empreendimentos habitacionais.

Neste cenário de viabilização de terras para a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a análise dos processos de dação ganham importância para a construção deste banco de

terras no município. São ao todo 11 processos de dação no Município, que serão analisados oportunamente pela PMI quanto à viabilidade das terras para uso com fins de habitação.

5.4 Cálculo da Necessidade de Terras e Custos de Aquisição e Produção

Para o cálculo da capacidade de produção de novas unidades habitacionais nos vazios levantados, foram considerados (i) a legislação pertinente, (ii) a fração ideal de terreno para a construção de diferentes tipologias, e (iii) o valor da terra. O cálculo foi feito a partir da área ocupável do terreno para uso residencial, de modo que, foram descontados 40% do total da área - que corresponde à área de reserva para viário, áreas verdes e institucionais para o loteamento (segundo determinação da Lei de Parcelamento do Solo Nº 2.162/95 para loteamentos de interesse social). Para as áreas superiores a 150.000 m², 5% também foi descontada para o uso comercial conforme a mesma Lei. Descontadas tais porcentagens, a parcela resultante do terreno configura a área líquida, e sobre esta, foi aplicado o coeficiente de aproveitamento máximo que corresponde a 1 - de acordo com Anexo II para a zona Z2, da Lei de Zoneamento Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, Lei Nº 1.082/1977).

Para estimar-se o número de unidades que poderão ser construídas nestas áreas, foi calculada a quota de terreno para as tipologias de casa isolada no lote e apartamentos. Para a quota de terreno da casa isolada no lote foi utilizado 128m² (lote mínimo para loteamento de HIS definido pela Lei Nº 2.162/95). Para o cálculo da quota de terreno para unidades em conjuntos verticais foi utilizado como parâmetro o conjunto construído pela CDHU no Jardim Umuarama com 160 apartamentos, em 5 edifícios em uma área de 8.715m². Esta relação resultou na quota ideal de aproximadamente 55m² para apartamento.

A partir destes cálculos constata-se, pela disponibilidade de áreas possíveis de implantação de empreendimentos de HIS, a potencialidade de construção de 11.739 casas ou 56.450 apartamentos

Tabela 5.7 Caracterização do Potencial Construtivo nos Vazios de Itanhaém

Identificação	Área (m ²)	Valor Médio do Custo da Terra (R\$)	Estimativa Custo da Terra* (R\$)	Número de Unidades	
				Casa térrea isolada	Apartamentos
1	253.352	12	3.040.224	1.089	5.578
2	924.827	12	11.097.924	3.974	18.666
3	58.566	41	2.371.923	252	1.290
4	711.881	66	46.628.206	3.059	14.368
5	225.284	6	1.239.062	968	4.960
6	381.281	23	8.769.463	1.638	7.696
7	95.346	66	6.245.163	410	2.099
8	81.417	66	5.332.814	350	1.793
total	2.731.954		84.724.778	11.739	56.450

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

O exercício a seguir estima a necessidade de terras para a construção da demanda atual e projetada de 11.888 unidades identificadas por este diagnóstico para o Município. Para tal, foram criadas três combinações –

A, B e C – entre as tipologias de casa térrea isolada e apartamentos para este atendimento. A tabela a seguir define estas combinações.

Tabela 5.8: Combinações para Cálculo da Necessidade de Terra

Modalidade	Combinação A		Combinação B		Combinação C	
	em %	absoluto	em %	absoluto	em %	absoluto
Casa Térrea Isolada	30%	3.566,40	50%	5.944,00	70,00%	8.321,60
Apartamento	70%	8.321,60	50%	5.944,00	30,00%	3.566,40
Total	100%	11.888	100,00%	11.888	100,00%	11.888

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

Criadas estas combinações, foi calculado o consumo de terras para tal produção e o custo de aquisição das mesmas (ver tabelas 5.9, 5.10 e 5.11).

Tabela 5.9: Combinação A para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Modalidade	X	Y	Z (X x Y)	W	Z ₁	A	Z ₁ x A
	Demanda Habitacional (em famílias)	Quota de Terreno (m²)	Necessidade de área (m²)	Área de reserva	Necessidade total de terra (m²)	Custo Médio do m² (R\$)	Custo de aquisição de terras
Casa Térrea Isolada	3.566,40	128	456.499,20	40,00%	639.098,88	36	23.007.559,68
Apartamento	8.321,60	55	457.688,00	40,00%	640.763,20	36	23.067.475,20
Total	11.888	-	914.187,20		1.279.862,08		46.075.034,88

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

Tabela 5.10: Combinação B para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Modalidade	X	Y	Z (X x Y)	W	Z ₁	A	Z ₁ x A
	Demanda Habitacional (em famílias)	Quota de Terreno (m²)	Necessidade de área (m²)	Área de reserva	Necessidade total de terra (m²)	Custo Médio do m² (R\$)	Custo de aquisição de terras
Casa Térrea Isolada	5.944,00	128	760.832,00	40,00%	1.065.164,80	36	38.345.932,80
Apartamento	5.944,00	55	326.920,00	40,00%	457.688,00	36	16.476.768,00
Total	11.888	-	1.087.752,00		1.522.852,80		54.822.700,80

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

Tabela 5.11: Combinação C para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Modalidade	X	Y	Z (X x Y)	W	Z ₁	A	Z ₁ x A
	Demanda Habitacional (em famílias)	Quota de Terreno (m²)	Necessidade de área (m²)	Área de reserva	Necessidade total de terra (m²)	Custo Médio do m² (R\$)	Custo de aquisição de terras
Casa Térrea Isolada	8.321,60	128	1.065.164,80	40,00%	1.491.230,72	36	53.684.305,92
Apartamento	3.566,40	55	196.152,00	40,00%	274.612,80	36	9.886.060,80

Total	11.888	-	1.261.316,80	1.765.843,52	63.570.366,72
--------------	---------------	----------	---------------------	---------------------	----------------------

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

A partir desses valores serão desenvolvidos estudos no sentido de se indicar possíveis estratégias a serem adotadas pela Administração Municipal. Para esse estudo, será considerado o valor médio de R\$ 36,00/m² para aquisição de terra de acordo com estudo de 2010 feito pela PMI para atualização da Planta Genérica de Valores

Na Combinação A, onde se privilegiou a construção de unidades verticalizadas, a necessidade de terrenos é de 1.279.862 mil m². A aquisição desse montante teria um custo aproximado R\$ 46.075.034,88.

Na Combinação B — na qual a demanda seria atendida igualmente entre casa isolada no lote e apartamentos - o montante de terra necessário passaria a ser de 1.522.852,80 m² e o custo com a terra aumentaria em quase R\$ 9.000.000,00 chegando a R\$54.822.700,80.

Na Combinação C (70%casas e 30% apartamentos)o volume de terras utilizadas aumenta consideravelmente, chegando 1.765.843,52 m², uma vez que para a construção da unidade habitacional horizontal é necessária uma quota de terreno maior do que para empreendimentos verticalizados. Nesta combinação, o custo com a aquisição de terra seria de R\$ 63.570.366,72 - quase 40% maior do que a Combinação A.

5.4. Cálculo do Custo de Construção

Para efeito de cálculo, utilizou-se como base, tanto das áreas construídas das unidades habitacionais quanto de seus respectivos valores, os dados fornecidos Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI, dezembro 2010.

O SINAPI foi adotado como parâmetro de referência metodológico por se tratar de um sistema mensal de pesquisa de custos e índices para a construção civil através da análise de preços de materiais e equipamentos de construção, bem como os salários das categorias profissionais em estabelecimentos comerciais, industriais e sindicatos, em todas as capitais dos estados brasileiros. Para este capítulo adotou-se os valores indicados pelo SINAPI para as seguintes tipologias:

Casa Térrea Isolada: casa térrea, fundação baldrame, composta de: sala, 2 quartos, circulação, banheiro e cozinha, área útil por unidade de 34,32m², com padrão baixo de acabamento. (SINAPI, dezembro 2010)

Apartamento: prédio residencial 16 unidades habitacionais, 4 pavimentos, padrão baixo de acabamento, unidade de 37m² constituída de: sala, 2 quartos, cozinha, banheiro, alvenaria estrutural bloco concreto, revestimento gesso e pintadas com tinta látex; banheiro e cozinha com azulejo ate 1,50m e piso

cerâmico; cobertura em telha fibrocimento ondulada; portas madeira lisa e janelas correr ferro; passeio cimentado em volta do prédio. (SINAPI, dezembro 2010)

A estimativa dos custos de construção das duas tipologias habitacionais será composta pelo valor da construção somado aos custos com infraestrutura e BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) sendo 15% e 25% do valor da construção, respectivamente.

Tabela 5.12: Custo de construção Residencial Popular – 34,32 m² (casa térrea isolada)

Casa Térrea Isolada	R\$
custo de construção da área construída (R\$)	25.708,08
infraestrutura (R\$)	3.856,21
BDI(R\$)	6.427,02
Total	35.991,32

Fonte: SINAPI, janeiro 2011

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

Tabela 5.13: Custo de construção Residencial Popular – 37,00 m² (apartamento)

Apartamento - bloco	R\$
custo de construção da área construída (R\$)	24.815,25
infra-estrutura (R\$)	3.722,29
BDI(R\$)	6.203,81
Total	34.741,35

Fonte: SINAPI, janeiro 2011

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

Para estimar o custo de construção para suprir a demanda atual e futura calculada anteriormente de 11.888 novas unidades, foram utilizadas as mesmas combinações (A, B e C) das duas tipologias (da tabela 5.8):

Tabela 5.14: Combinação A para Cálculos de Construção

	X	Y	X x Y
Modalidade	Demanda Habitacional (em famílias)	Custo da Unidade Habitacional (R\$)	Custo de atendimento da demanda (R\$)
Casa Térrea Isolada	3.566,40	35.931,37	128.145.637,97
Apartamento	8.321,60	34.741,35	289.103.618,16
Total	11.888	-	417.249.256,13

Fonte: SINAPI, janeiro 2011

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

Tabela 5.15: Combinação B para Cálculos de Construção

	X	Y	X x Y
Modalidade	Demanda Habitacional (em famílias)	Custo da Unidade Habitacional (R\$)	Custo de atendimento da demanda (R\$)
Casa Térrea Isolada	5.944,00	35.931,37	213.576.063,28
Apartamento	5.944,00	34.741,35	206.502.584,40

Total	11.888	-	420.078.647,68
--------------	---------------	----------	-----------------------

Fonte: SINAPI, janeiro 2011

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

Tabela 5.16: Combinação C para Cálculos de Construção

Modalidade	X	Y	X x Y
	Demanda Habitacional (em famílias)	Custo da Unidade Habitacional (R\$)	Custo de atendimento da demanda (R\$)
Casa Térrea Isolada	8.321,60	35.931,37	299.006.488,59
Apartamento	3.566,40	34.741,35	123.901.550,64
Total	11.888	-	422.908.039,23

Fonte: SINAPI, janeiro 2011

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

Verificou-se, a partir dos cálculos, que a Combinação A (30% casas, 70% apartamentos), em termos de valores de construção, se apresenta como a opção mais econômica (R\$ 417.249.256,13), seguida da Combinação B (50% cada) de R\$ 420.078.647,68.

A Tabela a seguir chega o custo de produção dessas unidades por Combinação calculadas nas tabelas 5.14, 5.15 e 5.16 ao custo da terra apresentado nas tabelas 5.9, 5.10 e 5.11.

Tabela 5.17: Custo Total (Terra + Construção) por Combinação

Modalidade	Custo de aquisição de terras (R\$)	%	Custo de construção das unidades habitacionais (R\$)	%	Custo Total (R\$)
Combinação A	46.075.034,88	9,94%	417.249.256,13	90,06%	463.324.291,01
Combinação B	54.822.700,80	11,54%	420.078.647,68	88,46%	474.901.348,48
Combinação C	63.570.366,72	13,07%	422.908.039,23	86,93%	486.478.405,95

Fonte: SINAPI, janeiro 2011

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

5.5 Custos Referentes à Regularização Fundiária

Além dos custos referentes à construção e aquisição de terras, definidos na tabela 5.19, este diagnóstico estimará os custos necessários à regularização fundiária – urbanística e jurídica – para atendimento das inadequações habitacionais do Município.

Para esta estimativa, serão consideradas duas modalidades: urbanização simples (inserção de infraestrutura nas áreas carentes); e a regularização jurídica. A partir dos estudos e levantamentos realizados por este diagnóstico, constatou-se que o município não apresenta em seu território nenhum perímetro que demande urbanização complexa e portanto, tal modalidade não foi contabilizada. Para estimar o número de lotes que necessitam de urbanização simples, adotou-se o número de lotes edificados que não possuíam uma ou mais infraestruturas (tabela 4.32). Quanto aos valores utilizados para a estimativa de custos, utilizou-se as referências do PLANHAB (2008), que estipula os valor de R\$ 7.000,00 para urbanização simples, e R\$ 300,00 para a regularização jurídica, por unidade.

Os custos estimados para regularização fundiária dos assentamentos precários do município são apresentados na tabela a seguir:

Tabela 5.18 Custo de Regularização Fundiária em Itanhaém

	Custo por Unidade (R\$)	Unidades	Custo por Modalidade (R\$)
Regularização Jurídica	300,00	4.246,00	1.273.800,00
Urbanização Simples	7.000,00	24.832,00	173.824.000,00
Total		29.078,00	175.097.800,00

Fonte: PLANHAB, 2008 e Prefeitura Municipal de Itanhaém, 2011.

Notas: *Para a estimativa de custos, consta na tabela o número de unidades atual (2011), sem considerar a projeção de crescimento da demanda.

Elaboração: PEC Consultoria e Projetos LTDA., 2011

Portanto, os custos de regularização fundiária, complementares à produção, ficam estimados em R\$ 175.097.800,00, sendo R\$ 1.273.800,00 para regularização jurídica e R\$ 173.824.000,00 para regularização urbanística (urbanização simples). É importante ressaltar que este custo poderá ser revisto durante a Etapa III deste Plano.

Considerações

Através das análises realizadas para a produção deste Diagnóstico do Setor Habitacional, permitimo-nos apontar alguns aspectos relevantes em relação às características do Município, da atuação e da gestão pública, do aporte legal da política urbana e da problemática habitacional posta que deverá ser enfrentada por este Plano Municipal de Habitação, cujas estratégias de ação serão definidas na próxima etapa do trabalho. Destacamos aqui alguma das questões mais preponderantes para debate e encaminhamentos no Plano Municipal de Habitação de Itanhaém.

A sua inserção na Região Metropolitana da Baixada Santista e relação com os demais municípios, principalmente com Santos, confere a Itanhaém, em alguma medida, características de “cidade dormitório” onde parte da população trabalha em Santos ou Cubatão. O custo da terra mais baixo em Itanhaém, dentro desta relação estabelecida, significou um crescimento populacional do Município. O fato de ser uma cidade balneário e possuir, como visto, uma grande parte de domicílios de uso ocasional também confere especificidades ao Município que devem ser consideradas no seu planejamento e desenvolvimento urbano.

A Rodovia Padre Manoel da Nóbrega se constitui no principal eixo articulador do território, tanto na escala local, como na regional. A linha expressa corta a cidade em toda sua extensão, conectando a área central de Itanhaém aos demais bairros da cidade e aos demais municípios da Baixada Santista.

Como previamente observado, as características geomorfológicas, são importantes condicionantes da ocupação do solo no Município. A condição de planície litorânea com rica bacia hidrográfica proporciona um número significativo de Áreas de Preservação Permanentes - APP's e áreas alagadiças – limitantes da ocupação. No entanto, como visto durante as análises dos assentamentos precários no município, inúmeras são as ocupações em áreas não passíveis de ocupação.

A partir dos levantamentos de campo, percebeu-se que a população de baixa renda do município encontra-se de maneira essencialmente dispersa, em loteamentos de baixa densidade e estruturada de acordo com a maioria das normas urbanísticas relativas ao parcelamento do solo. Ou seja, os assentamentos precários do município não assumem características de favelas.

Quanto à produção pública habitacional o município vinha se pautando por convênios com o Governo Federal e Estadual para adoção quase exclusiva de políticas de provisão habitacional. Somente nos últimos anos iniciou-se a prática municipal de adequação dos seus assentamentos precários, com a introdução de programas que os qualificam, através de melhorias fundiárias (regularização jurídica e a regularização urbanística).

No que diz respeito à legislação urbanística de Itanhaém, a partir da análise realizada, entende-se que há necessidade de revisão do PDDI – processo iniciado em 2006 – para a inclusão dos instrumentos que garantem a função social da terra previstos pelo Estatuto da Cidade e das áreas de ZEIS. Também se faz necessária a elaboração de uma série de leis complementares à execução da política municipal de habitação.

(i) lei substitutiva à Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 082/77), cuja reelaboração já é prevista pelo PDDI 2000;

(ii) legislação de demarcação e regulamentação das ZEIS e definição de critérios e percentuais, bem como de parâmetros de ocupação;

(iii) lei de Assistência Técnica para o Município que inclua as práticas já instituídas pela Lei do o “Programa de Moradia Econômica” (Lei nº 805/2004), e se ajuste à Lei Federal de Assistência Técnica (Lei nº 11.888/2008);

(iv) leis específicas de regulamentação dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.

A partir da análise do quadro institucional responsável pelo setor habitacional na PMI, aponta-se para uma possível necessidade de reorganização dos recursos da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Social (humanos e materiais), com a capacitação e possível ampliação do corpo técnico. No mesmo sentido, a capacitação e a mobilização das representações da sociedade civil, através dos conselhos, conferências e outros canais, é bastante importante para a elaboração e aplicação da política habitacional, para que esta se dê da forma mais participativa possível, atendendo assim as reais necessidades do Município e interesse de todos.

Quanto à caracterização das necessidades habitacionais do município, a análise do Cadastro para o Programa Minha Casa Minha Vida, realizado em 2009, possibilitou uma identificação atualizada do perfil do déficit habitacional do Município, contemplando a demanda dispersa. No entanto, a limitação de dados do cadastro não permitiu um maior avanço na caracterização dos componentes dessa demanda.

Foi observada que inadequação habitacional em Itanhaém é expressa, segundo dados sistematizados pela FJP, principalmente pelo adensamento excessivo (12,75%) e pela carência de infraestrutura (30,68%) dos domicílios urbanos - sendo estas carências principalmente relacionadas ao esgotamento sanitário e abastecimento de água.

Essas e outras questões serão tema de debate, proposições e formulação na etapa final de elaboração do PMH, onde será desenvolvida a estratégia de ação para a implementação da política municipal de habitação para o Município.

Como consideração final, cabe ainda destacar que os dados atualizados do Censo IBGE 2010 que, de maneira completa e sistematizada pela FJP, devem estar disponíveis nos próximos meses, são fundamentais para uma releitura dos dados levantados neste diagnóstico referentes à demanda habitacional — no que trata dos números e características do déficit quantitativo (produção de novas unidades habitacionais) e qualitativo (inadequações fundiárias) - para as faixas de renda de atendimento não prioritário (mais de 3 salários mínimos) para as quais se estimou o déficit com base nos dados da FJP.

Anexos

ANEXO I - Tabela Síntese das informações dos assentamentos do Programa Cidade Legal

ANEXO II – Mapa de localização dos assentamentos precários do Município

ANEXO III - Fichas de caracterização dos Assentamentos precários do Município

ANEXO I

Tabela 1: Síntese das informações dos assentamentos do Programa Cidade Legal – 2007

Nº	Denominação	Bairro	Endereço	Tipo de Ocupação	Área (m²)	Nº Lotes	Zona	Situação Fundiária			Infraestrutura (em porcentagem)						Programas Previstos
								Propriedad e	Início da Ocup.	Situação Legal	Pavimentação	Água	Esgoto	Energia	Dren.	Lixo	
1	Loteamento Chac. Das Tâmaras	Chácara das Tâmaras	Bairro Subauma, com acesso pelo trevo da CESP, 1 Km da Av. 31 de março	Loteamento Irregular	144.314,60	317	Z2	Particular	1957	irregular	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
2	Área I	Chácara das Tâmaras	Rua Nicola Mancuzo Filho	invasão	6.202,00	S/I	Z2	Pública	1996	invasão	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
3	Área II	Chácara das Tâmaras	Rua Nicola Mancuzo Filho	invasão	8.127,00	S/I	Z2	Pública	1996	invasão	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
4	Loteamento Balneário Waldemar R. M.	Balneário Waldemar Rebelo	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo Suarão	Loteamento Irregular	155.476,52	314	Z1, Z2 e Z3	Particular	1962	irregular	entre 30% e 40%	entre 60% e 70%	instalação primária	entre 80% e 90%	50%	100%	PRABS - Sabesp
5	Área I	Balneário Waldemar Rebelo	Rua Cotinha Magalhães	invasão	14.136,40	30	Z1, Z2 e Z3	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 60% e 70%	instalação primária	entre 80% e 90%	50%	100%	PRABS - Sabesp
6	Loteamento jd. Lindomar	Jardim Lindomar	Rod. Pde. Manoel da Nóbrega, Km 253	Loteamento Irregular	286.740,00	310	Z1, Z2	Particular	1955	irregular	entre 20% e 30%	entre 20% e 30%	0%	50%	entre 20% e 30%	100%	S/I
7	Área I	Jardim Lindomar	Rua Osvaldo Alves de Freitas	invasão	13.050,48	1	Z1, Z2	Pública	1996	invasão	entre 20% e 30%	entre 20% e 30%	0%	50%	entre 20% e 30%	100%	S/I
8	Loteamento Jardim Luizamar 1º gleba	Jardim Luizamar 1º Gleba	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo Gaivotas	Loteamento Irregular	489.592,18	315	Z1, Z2	Particular	1973	irregular	menos de 20%	50%	0%	entre 60% e 70%	entre 30% e 40%	100%	S/I
9	Quadra "19"	Jardim Luizamar 1º Gleba	Av. Luis Carlos Xavier	invasão	4.437,92	S/I	Z1, Z2	Pública (recreio)	1996	invasão	menos de 20%	50%	0%	entre 60% e 70%	entre 30% e 40%	100%	S/I
10	Quadra "21"	Jardim Luizamar 1º Gleba	Av. Luis Carlos Xavier	invasão	4.666,96	S/I	Z1, Z2	Pública (recreio)	1996	invasão	menos de 20%	50%	0%	entre 60% e 70%	entre 30% e 40%	100%	S/I
11	Quadra "22"	Jardim Luizamar 1º Gleba	Rua das Jarinas	invasão	4.666,96	S/I	Z1, Z2	Pública (recreio)	1996	invasão	menos de 20%	50%	0%	entre 60% e 70%	entre 30% e 40%	100%	S/I
12	Loteamento Luizamar 2º gleba	Jardim Luizamar mirim - gleba 2	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo Gaivotas	Loteamento Irregular	331.050,00		Z2	Particular	1974	irregular	menos de 20%	entre 30% e 40%	0%	entre 60% e 70%	entre 30% e 40%	100%	S/I
13	5 Áreas Públicas	Jardim Luizamar mirim - gleba 2	Av. Manoel Marques Silveira	invasão	33.682,48	138	Z2	Pública (recreio)	1996	invasão	menos de 20%	entre 30% e 40%	0%	entre 60% e 70%	entre 30% e 40%	100%	S/I
14	Loteamento Jd. Fazendinha	Jardim Fazendinha	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo Principal	Loteamento Irregular	159.522,00	247	Z1, Z2	Particular	1956	irregular	entre 60% e 70%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
15	Área I	Jardim Fazendinha	Rua Helio Borba Vita	invasão	10.508,00	90	Z1, Z2	Pública	1988	invasão	entre 60% e 70%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
16	Área II	Jardim Fazendinha	Rua João Pedro	invasão	7.474,00		Z1, Z2	Pública	1988	invasão	entre 60% e 70%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
17	Área III	Jardim Fazendinha	Rua Helio Borba Vita	invasão	3.015,50		Z1, Z2	Pública	1988	invasão	entre 60% e 70%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
18	Loteamento Umuarama Parque Itanhaém	Umuarama - Parque Itanhaém	Estrada Municipal Gentil Peres, trevo CESP	Loteamento Irregular	1.191.752,00	1.123	Z2	Particular	1967	irregular	entre 20% e 30%	entre 60% e 70%	0%	entre 80% e 90%	entre 30% e 40%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
19	Área I	Umuarama - Parque Itanhaém	Rua Santa Ana de Jesus/ Rua Guarani	invasão	52.000,00	100	Z2	Particular	1988	irregular	entre 20% e 30%	entre 60% e 70%	0%	entre 80% e 90%	entre 30% e 40%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
20	Loteamento Cidade Jd. Coronel	Cidade Jardim Coronel	Estrada Gentil peres, Trevo CESP	Loteamento Irregular	2.838.069,00	7276	Z2	Particular	1968	irregular	menos de 20%	entre 20% e 30%	0%	entre 80% e 90%	50%	100%	Projeto "parque ecológico"
21	Área I	Cidade Jardim Coronel	Rua Eldorado/ Av. Paraná	invasão	61.642,00	115	Z2	Particular	1996	invasão	menos de 20%	entre 20% e 30%	0%	entre 80% e 90%	50%	100%	Projeto "parque ecológico"
22	Loteamento Estância Beira Mar	Estância Beira Mar	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo Principal	Loteamento Irregular	102.753,52	211	Z1, Z3	Particular	1959	irregular	entre 80% e 90%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
23	Área I	Estância Beira Mar	Rua Emídio de Souza	invasão	3.517,74	S/I	Z1, Z3	pública	1996	invasão	entre 80% e 90%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I

24	Área II	Estância Beira Mar	Rua Amazonas	invasão	1983,5	S/I	Z1, Z3	pública	1996	invasão	entre 80% e 90%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
25	Área III	Estância Beira Mar	Rua Emídio de Souza	invasão	5.438,68	S/I	Z1, Z3	pública	1996	invasão	entre 80% e 90%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
26	Área IV	Estância Beira Mar	Rua Emídio de Souza	invasão	2.087,71	S/I	Z1, Z3	pública	1996	invasão	entre 80% e 90%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
27	Área V	Estância Beira Mar	Rua Emídio de Souza	invasão	3.760,32	S/I	Z1, Z3	pública	1996	invasão	entre 80% e 90%	Entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
28	Loteamento Vila Suarão	Vila Suarão	Rodovia pde. Manoel da Nóbrega, acesso trevo Suarão	Loteamento Irregular	S/I	S/I	S/I	Particular	S/I	irregular	entre 20% e 30%	50%	-	50%	entre 30% e 40%	100%	S/I
29	Área I	Vila Suarão	Rua Pedro Magalhães	invasão	S/I	S/I	S/I	Pública	S/I	S/I	entre 20% e 30%	50%	-	50%	entre 30% e 40%	100%	S/I
30	Loteamento Jd. Das Palmeiras II	Jd das Palmeiras II	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, acesso Jd. Das Palmeiras	Loteamento Irregular	480.000,00	901	Z1, Z2	Particular	1965	irregular	menos de 20%	50%	0%	entre 60% e 70%	entre 20% e 30%	100%	Projeto "parque ecológico"
31	Área Nucleada	Jd das Palmeiras II	Rua dos Butias/ Rua das Palmeiras	invasão	14.756,00	34	Z1, Z2	Pública (recreio)	1996	invasão	menos de 20%	50%	0%	entre 60% e 70%	entre 20% e 30%	100%	Projeto "parque ecológico"
32	Loteamento Balneário Novaro	Balneário Novaro	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, trevo Gaivota Av. Flácides Ferreira	Loteamento Irregular	214.564,10	461	Z1	Particular	1959	irregular	50%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
33	Área A	Balneário Novaro	Rua Vereador Armando Ferreira	invasão	15.000,70	S/I	Z1	Pública	1996	invasão	50%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
34	Área B	Balneário Novaro	Rua Vereador Armando Ferreira	invasão		S/I	Z1	Pública	1996	invasão	50%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
35	Área C	Balneário Novaro	Rua Vereador Armando Ferreira	invasão		S/I	Z1	Pública	1996	invasão	50%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
36	Loteamento Jd. Itamar	Jardim Itamar	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo Principal; Av. Mario Covas	Loteamento Irregular	86.925,00	176	Z1, Z2	Particular	1959	irregular	entre 30% e 40%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
37	Área nucleada	Jardim Itamar	Av. Brasil x Rua Campininha	invasão	9.744,36	35	Z1, Z2	Particular	S/I	invasão	entre 30% e 40%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
38	Loteamento Pq. Balneário Itanhaém	Parque Balneário Itanhaém	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo Savoy	Loteamento Irregular	862.061,30	1909	Z1, Z2 e Z3	Particular	1974/1988	irregular	entre 60% e 70%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
39	Área desafetada em 1988	Parque Balneário Itanhaém	Rua Alípio Simões	invasão	20.968,10	S/I	Z1, Z2 e Z3	Pública (recreio)	1988	invasão	entre 60% e 70%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
40	Área desafetada em 1996	Parque Balneário Itanhaém	Rua José Marques	invasão	12.962,80	S/I	Z1, Z2 e Z3	Pública	1996	invasão	entre 60% e 70%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
41	Loteamento Balneário San Marcos	Balneário San Marcos	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, trevo Bopiranga à esquerda	Loteamento Irregular	651.056,96	537	Z1, Z2	Particular	1963	irregular	menos de 20%	entre 20% e 30%	-	entre 60% e 70%	menos de 20%	100%	S/I
42	Área nucleada	Balneário San Marcos	Rua Ignácio Alessunas Reis	invasão	15.501,84	26	Z1, Z2	Pública	1996	invasão	menos de 20%	entre 20% e 30%	-	entre 60% e 70%	menos de 20%	100%	S/I
43	Loteamento Balneário São Jorge	Balneário São Jorge	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo gaivota. Sentido Peruibe.	Loteamento Irregular	378.127,80	1298	Z1	Particular	1964	irregular	entre 30% e 40%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
44	Área A	Balneário São Jorge	Rua São Luiz	invasão	6.228,00	S/I	Z1	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
45	Área B	Balneário São Jorge	Rua Mato Grosso	invasão	6.217,00	S/I	Z1	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
46	Área C	Balneário São Jorge	Av. Albert Sabin	invasão	9.804,00	S/I	Z1	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
47	Área D	Balneário São Jorge	Rua profª Roselio Braga Xavier	invasão	7.800,00	S/I	Z1	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
48	Área E	Balneário São Jorge	Av. Albert Sabin	invasão	6.098,00	S/I	Z1	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
49	Área F	Balneário São Jorge	Rua Odair Molina	invasão	2.797,00	S/I	Z1	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
50	Área G	Balneário São Jorge	Rua Mato Grosso	invasão	26.829,00	S/I	Z1	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
51	Área H	Balneário São Jorge	Rua Manoel Clodomiro Grati	invasão	6.576,30	S/I	Z1	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 30%	0%	entre 80% e 90%	entre 60%	100%	S/I

												e 40%		90%	e 70%		
52	Loteamento Jd. Sabauna	Jardim Sabauna	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo CESP. Rua 31 de março	Loteamento Irregular	166.266,00	256	Z2	Particular	1968	irregular	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	S/I
53	Área nucleada	Jardim Sabauna	Rua José Rodrigues Valente	invasão	5.359,00	S/I	Z2	Pública	1996	invasão	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	S/I
54	Loteamento Balneário Pouso Alegre	Balneário Pouso Alegre	Rodovia pde. Manoel da Nóbrega, trevo Savoy à 500 mts	Loteamento Irregular	150.486,50	274	Z1, Z2 e Z3	Particular	1958	irregular	menos de 20%	50%	-	50%	entre 20% e 30%	100%	S/I
55	Área nucleada	Balneário Pouso Alegre	Av. São Leopoldo Mandic	invasão	15.622,70	0	Z1, Z2 e Z3	Pública	-	sem ocup.	menos de 20%	50%	-	50%	entre 20% e 30%	100%	S/I
56	Loteamento Balneário Jóia do Atlântico	Balneário Jóia do Atlântico	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, trevo Savoy à direita até Av. Emilia Alves Muller	Loteamento Irregular	141.082,76	260	Z1, Z2 e Z3	Particular	1966	irregular	entre 30% e 40%	entre 60% e 70%	0%	entre 60% e 70%	50%	100%	S/I
57	6 áreas	Balneário Jóia do Atlântico	Av. Emilia Alves Muller	invasão	9.558,40	75		Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 60% e 70%	0%	entre 60% e 70%	50%	100%	S/I
58	Loteamento Balneário Iemanjá	Balneário Iemanjá	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, a partir da Rua Jupira	Loteamento Irregular	120.000	258	Z2	Particular	1954	irregular	entre 30% e 40%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
59	Área nucleada	Balneário Iemanjá	Rua Arapehi/ Rua Tupinambá	invasão	13.000	S/I	Z2	Pública	1996	invasão	entre 30% e 40%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
60	Loteamento Gaivotas	Balneário Gaivotas	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, trevo Gaivotas	Loteamento Irregular	548.250,00	1.380	Z2	Particular	1957	Irregular	entre 60% e 70%	entre 60% e 70%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
61	Área H	Balneário Gaivotas	Rua Natal	invasão	13.287,10	S/I	Z3	Pública	1996	Invasão	entre 60% e 70%	entre 60% e 70%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
62	Área J	Balneário Gaivotas	Rua Fláclides Ferreira	invasão	12.174,60	S/I	Z4	Pública	1996	Invasão	entre 60% e 70%	entre 60% e 70%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	PRABS - Sabesp (esgoto)
63	Loteamento Balneário Califórnia	Balneário Califórnia	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, trevo Bopiranga, Av. Clara Martins Zoag até a Av. Albert Sabim	Loteamento Irregular	247.612,50	435	Z1	Particular	1968	Irregular	50%	entre 60% e 70%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
64	Área C	Balneário Califórnia	Rua Dr. Rubem Marcus Rocha	invasão	11.338,00	S/I	Z2	Pública	1996	Invasão	50%	entre 60% e 70%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
65	Área D	Balneário Califórnia	Av. Luiz Roberto Maccarato Junior	invasão	3.906,00	S/I	Z3	Pública	1996	Invasão	50%	entre 60% e 70%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
66	Loteamento Jd. Cibratel	Jardim Cibratel	Lado Norte da Estrada Ferro Sorocaba, Ramal Santos	Loteamento Irregular	218.830,00	619	Z1	Particular	1961	irregular	entre 60% e 70%	50%	0%	entre 80% e 90%	50%	100%	S/I
67	Área A	Jardim Cibratel	Rua Eduardo Mariano	invasão	3.549,00	S/I	Z1	Pública (recreio)	1996	invasão	entre 60% e 70%	50%	0%	entre 80% e 90%	50%	100%	S/I
68	Área B	Jardim Cibratel	Rua Dr. José Dias	invasão	2.712,00	S/I	Z1	Pública (recreio)	1996	invasão	entre 60% e 70%	50%	0%	entre 80% e 90%	50%	100%	S/I
69	Área C	Jardim Cibratel	Av. São Paulo	invasão	4.746,00	S/I	Z1	Pública (recreio)	1996	invasão	entre 60% e 70%	50%	0%	entre 80% e 90%	50%	100%	S/I
70	Loteamento Jd. Das Palmeiras I	Jardim das Palmeiras I	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, trevo gaivotas.	Loteamento Irregular	460.052,00	1020	Z1	Particular	1963	irregular	menos de 20%	50%	0%	entre 80% e 90%	entre 30% e 40%	100%	S/I
71	Área nucleada	Jardim das Palmeiras I	Rua das Jarinas x Rua dos Coqueiros	invasão	17.390,00	53	Z1	Pública	1996	invasão	menos de 20%	50%	0%	entre 80% e 90%	entre 30% e 40%	100%	S/I
72	Loteamento Jd. Fênix	Jardim Fênix	Ponta da Aldeia, frente com Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega	Loteamento Irregular	237.988,00	380	Z2	Particular	1980	irregular	menos de 20%	entre 30% e 40%	0%	entre 60% e 70%	menos de 20%	100%	S/I
73	Área I	Jardim Fênix		invasão	4.453,24	1	Z2	Pública	1996	invasão	menos de 20%	entre 30% e 40%	0%	entre 60% e 70%	menos de 20%	100%	S/I
74	Loteamento Jd. Corumbá	Jardim Corumbá	Rodovia Pde. Manoel da Nóbrega, Trevo CESP. Rua 31 de março	Loteamento Irregular	151.644,00	410	Z2	Particular	1953	irregular	entre 60% e 70%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
75	Área I	Jardim Corumbá	Rua Aristides Mendes de Oliveira	invasão	3.517,74	S/I	Z2	Pública	1996	invasão	entre 60% e 70%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
76	Área II	Jardim Corumbá	Rua Itariri	invasão	1.983,50	S/I	Z2	Pública	1996	invasão	entre 60% e 70%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
77	Área III	Jardim Corumbá	Rua Marcos M. de Souza	invasão	5.438,68	S/I	Z2	Pública	1996	invasão	entre 60% e 70%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
78	Área IV	Jardim Corumbá	Rua Ercília M. da Costa	invasão	2.087,81	S/I	Z2	Pública	1996	invasão	entre 60% e 70%	entre 80%	0%	entre 80% e 90%	entre 60%	100%	S/I

												e 90%		90%	e 70%		
79	Área V	Jardim Corumbá	Rua João Celestino da Costa	invasão	16.786,95	S/I	Z2	Pública	1996	invasão	entre 60% e 70%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 60% e 70%	100%	S/I
80	Loteamento Jd. América	Jardim América	Estrada Municipal Gentil Peres	Loteamento Irregular	139.679,20	469	Z2	Particular	1982	irregular	menos de 20%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	S/I
81	Área I	Jardim América	Rua São Judas Tadeu	invasão	18.440,00	S/I	Z2	Pública	1988	invasão	menos de 20%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	S/I
82	Área II (posterior)	Jardim América	Rua José João Bechir	invasão	4.550,00	S/I	Z2	Pública	1988	invasão	menos de 20%	entre 80% e 90%	0%	entre 80% e 90%	entre 80% e 90%	100%	S/I
83	Loteamento Chac. Itamar	Chácara Itamar	Estrada Municipal Vila Parque Fluvial	Loteamento Irregular	254.100,00	188	Z2	Particular	1965	irregular	entre 20% e 30%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	50%	100%	S/I
84	Área Nucleada	Chácara Itamar	Rua Augusto de Lima	invasão	37.012,80	5	Z2	Pública	1996	invasão	entre 20% e 30%	entre 30% e 40%	0%	entre 80% e 90%	50%	100%	S/I

Fonte: PMI, 2010. Elaboração: PEC Consultoria e Projetos Ltda., 2010

ANEXO II – Mapa de localização dos assentamentos precários do Município

ANEXO III - Fichas de caracterização dos Assentamentos precários do Município

Bibliografia

AGEM/EMPLASA. *Plano Metropolitano da Baixada Santista*. Santos, Agosto 2002

AGEM (2005). *Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas Críticas de Inundações, Erosões e Deslizamentos Da Região Metropolitana da Baixada Santista*, PRIMAC – RMBS, 2005;

AGEM (2005). *Programa Regional de Identificação e Monitoramento de Áreas de Habitação Desconforme da R.M.B.S.* – PRIMAHD, 2005.

BONDUKI, Nabil (1998). *Origens da Habitação Social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade/FAPESP.

BRASIL (2006). *Política Nacional de Habitação*. Cadernos Midades. Brasília, 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP/Centro de Estatística e Informações - CEI (2005). *Déficit Habitacional no Brasil – Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas*. Belo Horizonte, 2ª edição.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Censos Demográficos de 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

INSTITUTO GEOLÓGICO - *Mapeamento de áreas de risco dos municípios de Bebedouro, Matão, Rincão, Sertãozinho, Araraquara, Fernando Prestes, Monte Alto e Cândido Rodrigues, Mongaguá, Itanhaém, Peruibe, São Luiz do Paraitinga, Natividade da Serra e Jambeiro*. São Paulo: Instituto Geológico – SMA/SP, 2008

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2007). *Manual para Apresentação de Propostas para a Ação: Apoio à elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social - Exercícios 2008/2011*. Brasília, 2007.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2004). *Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU*. 2004

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2009). *Plano Nacional de Habitação – PLANHAB*. 2009

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2008), *PLANHAB - Produto 2*, 2008.

OLIVEIRA E. L.; GIVISIEZ, G. H. N. e RIOS-NETO, E. L. G. (2009). *Demanda futura por moradias no Brasil 2008-2023: uma abordagem demográfica*. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

YOUNG, Andrea Ferraz (2008). *Transformações socioespaciais da Baixada Santista: Identificação das Desigualdades e Vulnerabilidades Socioambientais Através do Uso de Geotecnologias (TEXTOS NEPO 57)*. Campinas: Núcleo de Estudos de População/Unicamp

TERMO DE REFERÊNCIA

Sites consultados

Agência Metropolitana da Baixada Santista – AGEM. www.agem.sp.gov.br

Caixa Econômica Federal – www.caixa.gov.br

Centro de Estudos da Metrópole – www.centrodametropole.org.br

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) – www.habitacao.sp.gov.br

Controladoria-Geral da União - www.cgu.gov.br

Departamento de Estradas de Rodagem – DER – www.der.sp.gov.br

Fundação SEADE – www.seade.gov.br

IPEA – www.ipeadata.gov.br

Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – IBDU – www.ibdu.org.br

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE – www.ibge.gov.br

INOCOOP-SP – www.inocoop-sp.bbshop.com.br

Ministério das Cidades – www.cidades.gov.br

Ministério do Desenvolvimento Social – www.mds.gov.br

Portal do Governo do Estado de São Paulo – www.saopaulo.sp.gov.br

Portal Jus Brasil – www.jusbrasil.com.br

Portal da Transparência – www.portaltransparencia.gov.br

Prefeitura Municipal de Itanhaém – www.Itanhaém.sp.gov.br

SINAPI - <https://webp.caixa.gov.br/casa/sinapi/index.asp?menu=o>

Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – SNIS. www.snis.gov.br

Tesouro Nacional - <http://www.tesouro.fazenda.gov.br/>

Legislação

Lei Federal Nº 6.766/79 – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

Lei Federal Nº 10.188/01 - Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências.

Lei Federal Nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade – Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana.

Lei Federal Nº 10.391/04 – Permite a aplicação de recursos do setor privado em habitação.

Lei Federal Nº 11.124/05 - Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

Lei Federal Nº 1.977/09 - Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Decreto-Lei Nº 58/1937 – Dispõe sobre a regulamentação da venda de lotes urbanos a prestações.

Decreto Federal Nº 6.135/07 – Dispõe sobre o Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal e dá outras providências.

Resolução Nº 460/05 do Conselho Curador do FGTS – Torna possível uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais.

Resolução Nº 3.259/05 do Conselho Monetário Nacional - Obriga os bancos a financiarem empreendimentos habitacionais com os recursos do SBPE.

Lei Estadual Nº 7.663/91 - Estabelece normas de orientação à Política Estadual de Recursos Hídricos bem como ao Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos.

Lei Estadual Nº 12.801/08 – Firma a adesão do Governo do Estado de São Paulo ao SNHIS.

Decreto Estadual Nº 26.796/87 – Cria e organiza a Secretaria da Habitação e dá providências correlatas.

Decreto Estadual Nº 30.052/89 - Dispõe sobre a execução dos serviços técnicos especializados relativos à construção e à ampliação de edifícios públicos estaduais, seus complementos, viadutos e obras de arte em geral e dá providências correlatas.

Decreto Estadual Nº 52.052/07 – Destina o programa Cidade Legal a prover auxílios aos Municípios mediante orientação e apoio técnico nas ações municipais de regularização de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão, assim definidas por legislação municipal.

Decreto Estadual Nº 53.823/08 – Institucionaliza o Conselho Estadual de Habitação - CEH e cria o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional - FGH.

Lei Orgânica do Município de Itanhaém – Itanhaém, 1990.

Lei Complementar Municipal Nº 30/2000 – “Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Itanhaém – PDDI”.

Lei Complementar Municipal Nº 31/2000 – “Institui o Código de Edificações e Instalações do Município de Itanhaém.”

Lei Municipal Nº 1.082/1977 – “Dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso, regula o parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências”.

Lei Municipal Nº 2.162/1995 – “Dispõe sobre o parcelamento do solo”.

Lei Municipal Nº 2.304/1997 – “Dispõe sobre a construção, reforma e ampliação de edificações residenciais multifamiliares, comerciais, mistas e de prestação de serviços de hospedagem e dá outras providências”.

Lei Municipal Nº 2.520/2000 – “Altera dispositivos da Lei Nº 1.082, de 22 de Janeiro DE 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso, regula o parcelamento, uso e ocupação do solo.”

Lei Municipal Nº 2.573/2000 – “Dá nova redação à alínea “a” do inciso VII do artigo 32 da Lei nº 1.082, de 22 de janeiro de 1977.”

Lei Municipal Nº 2.971/2002 – “Altera dispositivos da Lei Nº 1.082, de 22 de Janeiro DE 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso, regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, alterados pela Lei Nº 2.250/2000, e dá outras providências.”

Lei Municipal Nº 2.975/2002 – “Dá nova redação ao Parágrafo Único do Artigo 33 da Lei Nº 1.082, de 22 de Janeiro DE 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso, regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, alterado pela Lei Nº 2.250/2000”.

Lei Municipal Nº 2.999/2003 – “Dá nova redação ao Inciso II do Artigo 30 da Lei Nº 1.082, de 22 de Janeiro DE 1977, que dispõe sobre a divisão do território do Município em zonas de uso, regula o parcelamento, uso e ocupação do solo, alterado pela Lei Nº 2.975/2002”.

Lei Municipal Nº 3.085/2004 – “Institui, no Município de Itanhaém, o Programa de Moradia Econômica, e dá outras providências”.

Lei Municipal Nº 3.252/2006 – “Altera disposições da Lei nº 2.304/ 1997, e dá outras providências”.

Decreto 2.374/2006 – “Convoca os trabalhos e define as diretrizes para a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município – PDDI, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 30, de 12 de janeiro de 2000, e dá outras providências”.