

# RELATÓRIO FINAL

## PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Jahu

Bauru

Dezembro 2012

**EQUIPE**

Coordenador Geral **Prof. Dr. Adalberto da Silva Retto Júnior**  
Vice-Coordenadora **Profa. Dra. Marta Enokibara**  
Arquiteto **João Felipe Lança**

Bolsistas **Alunos do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UNESP-Bauru**  
Aline Akemi Kanashiro  
Allana Marchiori de Sena  
André de Paula Andreis  
Caroline Bizin  
Fabio Chaves Sgavioli  
Felipe van Ham  
Gabriela Monteiro do Nascimento e Silva  
Guilherme Neves Cruz  
Isabela Braga  
Jaqueline Mongeroth da Silva  
Júlia Coelho Dourado  
Leandro Fontana  
Maria Fernanda Gonçalves  
Mondlane da N. da Silva Joaquim  
Rayssa Saidel Cortez  
Rosevelth Hécio D. Ressureição M.  
Sulliman Gato Scriboni  
Thomas Pina Goda  
Vitor da Silva Costa  
Victor Rüegger Lucredi

**SUMÁRIO****CAPÍTULO 1 - DIAGNÓSTICO****1. CONTEXTUALIZAÇÃO DA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL EM JAHU**

1.1. Inserção territorial e dinâmica sócio-econômica .....	7
1.1.1. Inserção regional	
1.1.2. Dinâmica econômica do município	
1.1.3. O Plano Diretor e as diretrizes de desenvolvimento econômico	
1.1.4. Características sócio-econômicas da população e possíveis impactos da dinâmica econômica futura	
1.2. Promoção Imobiliária .....	31
1.2.1. Promoção privada de habitação	
1.2.2. Pesquisa com os corretores e empreendedores imobiliários	
1.2.3. Promoção por entidades não governamentais	
1.2.4. Promoção pública da habitação	
1.3. Marco jurídico-institucional .....	62
1.3.1. Legislação Federal	
1.3.1.1. Constituição Federal e Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)	
1.3.1.2. Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano – 6766/79	
1.3.1.3. Legislação federal de promoção habitacional	
1.3.2. Legislação estadual	
1.3.2.1. Constituição do Estado de São Paulo de 1989	
1.3.2.2. Legislação estadual de promoção habitacional	
1.3.3. Legislação Municipal .....	76
1.3.3.1. Plano Diretor de 2006 (Lei Complementar nº 277/2006)	
1.3.3.1.1. A Política Habitacional no Plano Diretor de 2006	
1.3.3.1.2. Regras do ordenamento territorial: o Plano Diretor (2006) e leis complementares de uso, ocupação e parcelamento do solo (2007)	
1.3.3.1.3. Legislação de promoção habitacional	
1.3.3.2. A Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu e a inserção da problemática habitacional.	
1.3.3.2.1. A chamada pública de proprietários de terras interessados em prover habitação de interesse social e novos loteamentos.	
1.3.3.2.2. A avaliação técnica das áreas inscritas.	
1.3.3.2.3. O novo perímetro urbano proposto e aprovado pela Câmara Municipal de Jahu.	

1.3.3.2.4. A estrutura urbano-territorial da Revisão do Plano Diretor do Município de Jahu (Lei Complementar nº 389 /2010)	
1.3.3.2.4.1. As Unidades de Paisagem (UdPs)	
1.3.3.2.4.2. Os eixos urbano-territoriais	
1.3.3.2.4.3. Os poli-núcleos	
1.3.3.2.4.4. A reconexão urbana e ambiental	
1.3.3.2.5. Regras do ordenamento territorial: a Revisão do Plano Diretor (2006) e leis complementares de uso, ocupação e parcelamento do solo (Projeto de Lei Complementar nº 22/2011)	
1.4. Estrutura fundiária e imóveis potenciais para habitação de interesse social .....	133
1.4.1. Imóveis públicos vagos	
1.4.2. Imóveis vagos na área central	
1.4.3. Imóveis com dívida ativa	
1.5. Organização Institucional, recursos e fontes .....	142
1.5.1. Organização Institucional	
1.5.2. Recursos e Fontes	
<b>2. AS NECESSIDADES HABITACIONAIS PRESENTES E FUTURAS E O POTENCIAL IMOBILIÁRIO EXISTENTE PARA A PROVISÃO HABITACIONAL</b>	
2.1. Loteamentos existentes .....	154
2.2. Vistoria nos assentamentos informais e precários	
2.3. O déficit habitacional em Jahu: a Fundação João Pinheiro .....	165
2.3.1. O método da Fundação João Pinheiro para o cálculo do déficit habitacional	
2.3.1.1. O déficit habitacional básico	
2.3.1.2. O déficit habitacional pela inadequação	
2.4. O déficit habitacional em Jahu: Caixa Econômica Federal, CDHU e as informações municipais .....	186
2.4.1. Informações a partir de fichas cadastrais da Caixa Econômica Federal, CDHU e Secretaria Municipal de Habitação de Jahu.	
2.4.2. Informações coletadas junto à população a partir dos questionários distribuídos e avaliados em reuniões participativas em cada UdP	
2.5. A consolidação das necessidades habitacionais presentes e futuras .....	221
2.5.1. Provisão de unidades para reassentamento das famílias por situação de risco ou estimativa de remoção	
2.5.2. Provisão de unidades para reassentamento das famílias moradoras de cômodos	
2.5.3. Regularização de loteamentos	
2.5.4. Urbanização e regularização de loteamentos irregulares de interesse social	
2.5.5. Provisão de unidades para atendimento da demanda futura (fluxos de domicílios futuros)	

**CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DAS DIRETRIZES, OPERAÇÕES E INDICADORES****3. Estimativa de custos e quantidade de terrenos para o atendimento das necessidades habitacionais presentes e futuras de Jahu**

3.1. Estimativa de custos das necessidades habitacionais .....	231
3.1.1. Provisão de moradias	
3.1.1.1. Regularização de loteamentos	
3.1.1.2. Urbanização e regularização de loteamentos de interesse social	
3.1.1.3. Provisão de unidades habitacionais para famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos	
3.1.1.4. Provisão de unidades habitacionais para famílias com renda superior de 3 até 5 salários mínimos	
3.2. Definição das linhas de ação e metas de investimento e execução até 2021	
3.3. Quadro geral da execução de habitações até 2021	
3.4. Estimativa da quantidade líquida de terrenos necessários para o atendimento às necessidades habitacionais presentes e futuras	
<b>4. Definição dos objetivos, metas, diretrizes, operações e indicadores .....</b>	<b>257</b>
4.1. O sistema de monitoramento	
<b>5. Definição dos programas e subprogramas habitacionais .....</b>	<b>280</b>
5.1. Linha Programática 1	
5.2. Linha Programática 2	
5.2.1. Linha Programática 2 (Subprograma 1)	

**ANEXO :**

<b>1. Programas existentes nas esferas federal e estadual .....</b>	<b>286</b>
1.1. Da União	
1.1.1. Fundos FAR e FDS – Linha Programática para produção e aquisição da habitação	
1.1.2. Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – Linha programática para produção e aquisição da habitação, melhoria habitacional e integração urbana de assentamentos precários e informais	
1.1.3. Orçamento Geral da União (OGU) – Linha programática para produção e aquisição da habitação e integração urbana de assentamentos precários e informais.	

- 1.1.4. FNHS (OGU + FAZ) – Linha programática para produção e aquisição da habitação, melhoria habitacional e integração urbana de assentamentos precários e informais
  - 1.1.5. FNHS (OGU + FAZ) – linha programática para assistência técnica em arquitetura, engenharia, direito, serviço social e contabilidade
  - 1.1.6. FNHS (OGU + FAZ) – Linha programática para desenvolvimento institucional, realização de planos e projetos
- 1.2. Estado de São Paulo
- 1.2.1. Programa Parceria com Municípios – Administração Direta e Autoconstrução
  - 1.2.2. Programa Parceria com Municípios – Empreitada Global
  - 1.2.3. Programa Parceria com Associações e Cooperativas – Gestão Compartilhada
  - 1.2.4. Programa Parceria com Associações e Cooperativas – Mutirão Associativo / Autogestão
  - 1.2.5. Moradias indígenas
  - 1.2.6. Moradia quilombola
  - 1.2.7. Moradia rural
  - 1.2.8. Programa Habitacional de Integração (PHAI)
  - 1.2.9. Atuação em cortiço
  - 1.2.10. Urbanização integrada – intervenção CDHU
  - 1.2.11. Urbanização integrada – parceria com municípios
  - 1.2.12. Reassentamento – repasse aos municípios
  - 1.2.13. Reassentamento – intervenção direta CDHU

## 1. CONTEXTUALIZAÇÃO DA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL EM JAHU

### 1.1. Inserção territorial e dinâmica sócio-econômica

#### 1.1.1. Inserção regional

O estado de São Paulo é dividido em 645 municípios, distribuídos em 42 Regiões de Governo, 14 Regiões Administrativas e 3 Regiões Metropolitanas (Região Metropolitana de São Paulo - RMSP, Região Metropolitana da Baixada Santista – RMBS e Região Metropolitana de Campinas – RMC). Com 131.040 habitantes (IBGE, 2010) e ocupando uma área de 686 km<sup>2</sup>, o município de Jahu<sup>1</sup> faz parte da Região Administrativa de Bauru e da Região de Governo de Jaú, que congrega 10 municípios (Bariri, Barra Bonita, Bocaina, Boracéia, Dois Córregos, Igarçu do Tietê, Itajú, Itapuí, Jahu, Mineiros do Tietê)<sup>2</sup>. O fato da cidade já despontar como o nome da Região de Governo (RG), já é um indicativo de sua proeminência em relação às demais. Conhecida como a “Capital do Calçado Feminino”, sua produção calçadista tem repercussão nacional. De acordo com dados a Prefeitura Municipal de Jahu, a cidade conta com 180 fábricas de calçados registradas, e que produzem, em média, 75 mil pares por dia.

Se o turismo de consumo e de negócios é algo que já desponta Jahu no cenário regional, há também outros atrativos turísticos: o turismo cultural arquitetônico, religioso, gastronômico, rural e ecológico. Com mais de 400 imóveis tombados, Jahu possui um importante acervo de patrimônio histórico do século XIX e primeiras décadas do século XX. A cidade é única quanto à preservação de conjuntos arquitetônicos, onde é possível apreender a ambiência de uma época através de suas construções e jardins onde o café era o auge da economia do município. A cidade também possui expressivos exemplares arquitetônicos da arquitetura moderna brasileira de autoria do arquiteto Vilanova Artigas. No campo religioso, chama a atenção seu cemitério, um dos mais antigos do estado, com

---

<sup>1</sup> De acordo com a Lei Municipal nº 4627 de 02/08/2011, em seu Art 1º, fica obrigatório o uso da letra H na denominação do nome da cidade de Jahu. Por este motivo, utilizaremos sempre a grafia Jahu, mesmo que o documento original esteja escrito Jaú.

4627 de 02/08/2011, em seu Art 1º, fica obrigatório o uso da letra H na denominação do nome da cidade de Jahu. Por este motivo, utilizaremos sempre a grafia Jahu, mesmo que o documento original esteja escrito Jaú.

<sup>2</sup> Fundação SEADE. Anuário 2003. In: [www.seade.gov.br/produtos/anuario/2003/1\\_intro.pdf](http://www.seade.gov.br/produtos/anuario/2003/1_intro.pdf)

visitas monitoradas. Também no campo religioso, em sua extensão territorial, no distrito de Potunduva, está o local de um dos milagres de Frei Galvão, o primeiro santo brasileiro. No campo gastronômico, também em sua extensão territorial, no distante e isolado bairro de Pouso Alegre, há o que chamam de “autêntica comida caipira”. No turismo rural e ecológico, além da presença do rio Tietê, há fazendas da época do café ou mesmo reservas naturais, onde há programas monitorados. Cabe ressaltar, também, a importância da presença do Hospital Amaral Carvalho, segundo maior hospital transplantador de medula óssea do país e com serviços custeados pelo SUS (Sistema Único de Saúde), o que atrai pessoas de diferentes regiões do país. Se a aparente diversidade propiciaria uma variedade de opções para o turista, há, contudo, uma carência de infraestrutura hoteleira. O pequeno número de estabelecimentos de hospedagem e de gastronomia na cidade demonstra que o município ainda necessita se desenvolver neste aspecto.

Outro grande incremento na economia do município, segundo dados da Prefeitura Municipal, é o setor agroindustrial. Com o solo latossol roxo, favorável a agricultura e banhada por importantes rios, Jahu possui 9 usinas de açúcar e álcool instaladas em municípios da região. Isso fez com que a cidade fosse escolhida pela Escola Superior de Agricultura “Luiz de Queiroz” (ESALQ/USP) para sediar uma “Estação Experimental de Agroenergia”<sup>3</sup>, focada na cana-de-açúcar.

Do ponto de vista hídrico, a cidade também é bem servida, tendo como um dos seus limites territoriais o rio Tietê. Entretanto, se a presença do Tietê para outras cidades da RG Jahu, como Barra Bonita e Igarapu do Tietê, trouxe a estas o posto de Instâncias Turísticas, o mesmo não acontece com Jaú. Talvez por que a porção territorial do município que margeia o rio seja compreendida pelo Distrito de Potunduva que, inclusive, há tempos tenta se emancipar, como ocorreu com Barra Bonita, em 1912<sup>4</sup>. Outras cidades da RG Jahu, sequenciais à mesma e ao longo das margens do rio Tietê são Itapuú, Boracéia, Bariri e

---

<sup>3</sup> Em 23/03/2010, a Secretaria Estadual de Agricultura e Abastecimento e a Universidade de São Paulo (USP) assinaram, no Palácio dos Bandeirantes, convênio de gestão compartilhada para implantação da Estação Experimental de Agroenergia em Jaú. Esta será a 5ª estação experimental da Esalq, que já contempla as áreas de grãos (milho, soja e trigo), de zootecnia, de genética e florestal, com as experimentais em Anhumas, Anhembí, Itatinga e Areão-Piracicaba. In: <http://www.esalq.usp.br/noticia/detalhe.php?id=957&ano=2010>

<sup>4</sup> Portal Cidades Paulista. In: [www.cidadespaulistas.com.br](http://www.cidadespaulistas.com.br)

Itajú, mas também não exploram este do ponto de vista turístico. Tudo indica que o grande interesse destes municípios beneficiados pela presença do rio Tietê são as vantagens logísticas advindas da Hidrovia Tietê-Paraná<sup>5</sup>. Isso deve ocorrer pelo menos para aqueles municípios inseridos no *Projeto Calha*<sup>6</sup>, visando, desde 1994, darem andamento às propostas da antiga Companhia Energética de São Paulo (CESP), com um plano de desenvolvimento para os municípios da região, sob área de influência da Hidrovia Tietê-Paraná no Estado de São Paulo<sup>7</sup>. Jahu parece estar apostando e investindo nessa proposta por abrigar vários cursos da FATEC- Jahu (Faculdade de Tecnologia de Jahu) voltados para a formação de tecnólogos em “Construção Naval”, “Sistemas de Navegação” (com competência para gestão de empresas do sistema de transporte intermodal ‘rodo-hidro-ferroviário’) e “Meio Ambiente e Recursos Hídricos”<sup>8</sup>.

Apesar de a Hidrovia ter sido cotada para ser um *Novo Eixo de Desenvolvimento do estado de São Paulo* e, ainda, *Eixo de Integração do Mercosul*, a ausência de uma política e

---

<sup>5</sup> “A Hidrovia Tietê-Paraná é um sistema de navegação formado a partir de um conjunto de eclusas em cascata, unindo lagos de usinas hidroelétricas situadas nos rios Tietê e Paraná, abrangendo trechos dos rios Paranaíba, Grande e Piracicaba, além de efluentes do Paraná e Tietê. Consiste em uma macro-região com cerca de um milhão e meio de km<sup>2</sup>, através de 2.400 km de vias navegáveis, com oito barragens dotadas de dez eclusas e mais cinco barragens sem eclusas. Sua área de influência é de aproximadamente 76 milhões de hectares, abrangendo cinco estados: São Paulo, Paraná, Mato Grosso do Sul, Goiás e Minas Gerais, [...] totalizando cerca de 206 municípios”. In: BAENINGER, R.; LEONELLI, G; BOLLINGER, C. Municípios da Hidrovia Tietê-Paraná: regionalização e dinâmica sócio-espacial paulista. In: HOGAN, D.J.; CARMO, R.L.; CUNHA, J.M.P.; BAENINGER, R. (Org). *Migração e Ambiente nas Aglomerações Urbanas*. Campinas: NEPO/UNICAMP, s.d. In: [http://www.nepo.unicamp.br/textos/publicacoes/livros/migracao\\_urbanas/02pronex\\_10\\_Municipio sHidrovia.pdf](http://www.nepo.unicamp.br/textos/publicacoes/livros/migracao_urbanas/02pronex_10_Municipio sHidrovia.pdf)

<sup>6</sup> “Em 1992 a Diretoria de Hidrovias e Desenvolvimento Regional da CESP elaborou a versão Preliminar do Plano de Complementação, Operacionalização e Fomento para a Hidrovia Tietê-Paraná, tendo concluído em 1996 o Plano de Fomento para a Hidrovia Tietê-Paraná [...]. Ao mesmo tempo que o Plano de Fomento era discutido, elaborado e implantado, prefeitos de várias cidades do oeste paulista, objetivando viabilizar as propostas da CESP, elaboraram um documento à Secretaria de ciência, Tecnologia e Desenvolvimento do Estado de São Paulo com propostas para orientar a execução de um plano de desenvolvimento para a região. Em conjunto com a CEPAM da Fundação Prefeito Faria Lima, o estudo, denominado Projeto Calha, foi concluído em 1994”. Os dezoito municípios que fizeram parte do Projeto Calha eram: Anhembi, Araçatuba, Arealva, Barra Bonita, Boracéia, Botucatu, Ibitinga, Itajú, Itapuí, Itapura, Jaú, José Bonifácio, Laranjal Paulista, Novo Horizonte, Pederneiras, Pirajuí, Sabino e Sales. In: BAENINGER, R.; LEONELLI, G; BOLLINGER, C. Op.cit, p. 293, 294.

<sup>7</sup> Ao todo dezenove municípios participaram do *Projeto Calha*, sendo quatro destes pertencentes à RG Jahu: Barra Bonita, Itaju, Itapuí e Jahu.

<sup>8</sup> Informações sobre os cursos coletada no próprio site da FATEC. In: <http://www.jatecjahu.edu.br>

de uma organização administrativa regional mais sólida, torna ainda frágil o andamento da proposta, mesmo por que os municípios lindeiros à hidrovia possuem uma dinâmica própria, alicerçada por seu desenvolvimento histórico, ou mesmo pela rede ferroviária e rodoviária que se consolidou ao longo dos tempos. A trama de acessibilidade rodoviária e as interferências exercidas por centralidades importantes configuram uma dinâmica regional demonstrando que aqueles que possuem maior proximidade a Jaú possuem uma dinâmica diferenciada, demonstrada, por exemplo, pela taxa geométrica de crescimento anual da população. As maiores taxas apresentadas são naquelas cidades que fazem divisa com Jahu (Tabela 01), sendo esta a que detém a maior taxa (Mapa 01).

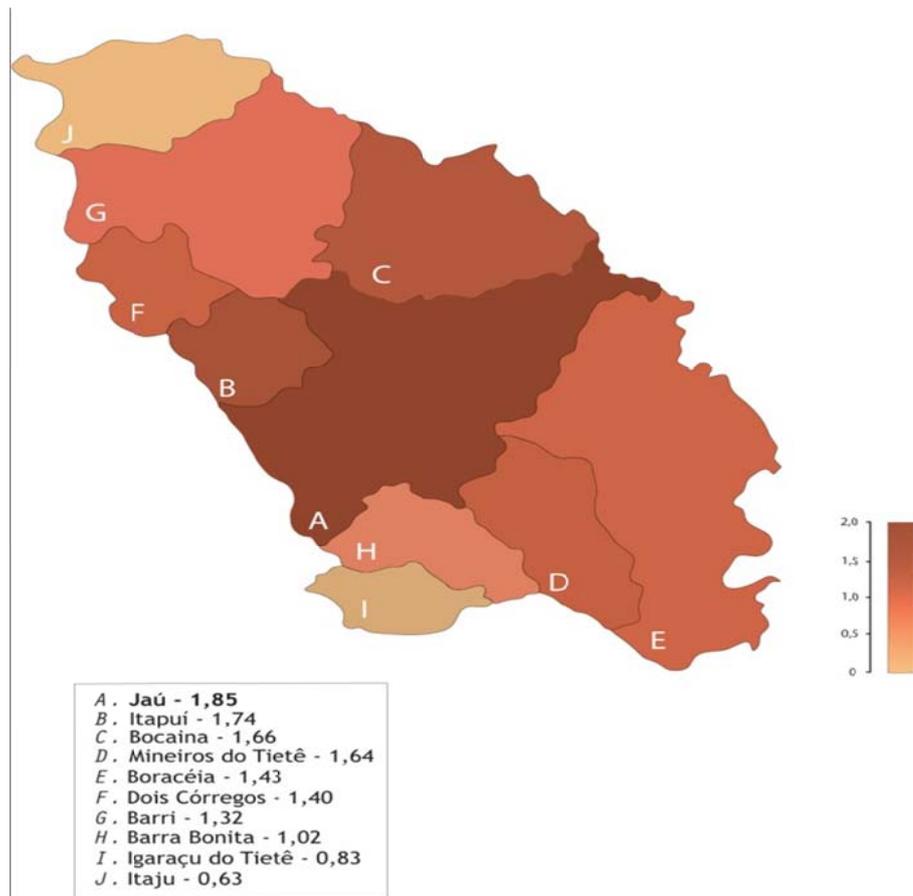
**Tabela 01 – Taxa de crescimento geométrico anual da população dos municípios da região de Governo de Jahu (% a.a.)**

	<b>Ano: 2010</b>
<b>TGCA Região de Governo de Jaú</b>	<b>1,52</b>
Bariri	1,32
Barra Bonita	1,02
Bocaina	1,66
Boracéia	1,43
Dois Córregos	1,4
Igaraçu do Tietê	0,83
Itaju	0,63
Itapuí	1,74
<b>Jaú</b>	<b>1,85</b>
Mineiros do Tietê	1,64

Fonte: Fundação SEADE, 2010.

0.

**Mapa 01 – Municípios que fazem parte da Região de Governo de Jaú e respectivas taxas geométricas de crescimento anual da população**



Fonte: Fundação SEADE, 2010.

### 1.1.2. Dinâmica econômica do município

Observando o valor do PIB de Jahu (Tabela 02) em relação aos demais municípios de sua RG, percebe-se que Jahu possui uma economia diversificada e seu PIB desponta em relação às demais cidades, chegando a ser mais que o triplo em relação à segunda colocada (Barra Bonita). Por outro lado, Jahu tem a menor participação no setor agropecuário em relação aos demais municípios de sua RG, e entre as menores taxas no setor industrial. No setor terciário novamente desponta em relação às demais, mas com pouca diferença em relação à segunda colocada (Igarçu do Tietê).

É certo que o perímetro rural, não focado apenas para a produção agrícola, mas para a proteção ambiental, ratificada na criação das macrozonas de proteção aos mananciais e de proteção ambiental (Plano Diretor - Lei complementar nº 277 de 10/10/06)

**Tabela 02 – PIB e participação dos setores econômicos no valor adicionado dos municípios da região de Jahu.**

PIB	PIB 2007 (milhões de reais)	Valor adicionado Agropecuária (%)	Valor adicionado Indústria (%)	Valor adicionado Serviços
<b>Região de Governo de Jaú</b>	3.273,75	9,66	20,36	69,98
<b>Bariri</b>	417,49	13,36	25,89	60,75
<b>Barra Bonita</b>	421,73	6,16	23,55	70,29
<b>Bocaina</b>	157,9	12,67	38,23	49,1
<b>Boracéia</b>	77,49	14,73	54,09	31,19
<b>Dois Córregos</b>	325,35	19,4	24,3	56,3
<b>Igaraçu do Tietê</b>	133,93	8,39	11,77	79,84
<b>Itaju</b>	48,26	49,47	8,14	42,39
<b>Itapuí</b>	141,74	14,36	20,58	65,06
<b>Jaú</b>	<b>1.462,00</b>	<b>4,41</b>	<b>14,75</b>	<b>80,83</b>
<b>Mineiros do Tietê</b>	87,88	19,76	13,18	67,06

Fonte: Fundação SEADE, 2010.

determinará uma política de desenvolvimento urbano voltado para a contenção da expansão urbana e por um crescimento econômico equilibrado. Se assim ocorrer, Jahu tem a vantagem de já demonstrar, a partir dos valores adicionados apresentados, a participação

dos vários setores econômicos, apresentando uma tendência de crescimento dos setores da agricultura e serviços, ao lado de uma queda do setor industrial, ainda que este tenha tido expressivo desenvolvimento de 1999 a 2004, conforme demonstra tabela abaixo (Tabela 03):

**Tabela 03 – Evolução do valor adicionado em Jahu – SP.**

Ano	Agrop. (milhões)	%	Indústria	%	Serviços	%	Total	PIB
1999	19,21		114,96		460,88		595,05	655,49
2000	21,09		129,39		503,48		653,96	724,42
2001	32,31		147,98		539,13		719,41	798,25
2002	50,6		154,15		598,23		803,01	897,2
2003	38,66		173,65		660,22		872,54	978,9
2004	26,34		202,21		725,62		954,16	1.067,75
2005	36,3		197,87		829,83		1.064,02	1.192,94
2006	36,3		196,02		963,49		1.195,82	1.339,99
2007	58,1		194,27		1.064,41		1.316,79	1.462,00
<b>% Total</b>								

Fonte: Fundação SEADE, 2010.

Mesmo observando um crescimento expressivo do valor adicionado na agropecuária no período de 1999 a 2002, há um brusco aumento em 2002. No período de 2003 a 2007, há um decréscimo a partir de 2003, manutenção dos patamares em 2005 e 2006 e novamente brusco acréscimo em 2007. Estes aumentos expressivos não acontecem nos demais setores, pelo contrário, o setor industrial foi tendo um acréscimo constante no período de 1999 a 2004 e um decréscimo constante a partir de 2005 a 2007. O mesmo não pode ser dito do setor de serviços, que vem tendo um acréscimo constante de 1999 a 2007. Se esta tendência revela uma performance promissora do setor agrícola e de serviços, os valores apresentados para anos posteriores, com a utilização de uma nova metodologia

pela Fundação SEADE para o cálculo do valor adicionado, revelam outro cenário (Tabela 04). As diferenças, significativas, decorrentes do uso desta nova metodologia aparecem justamente entre os setores da agropecuária, indústria e serviços, demonstrando-se uma diminuição dos valores do setor industrial. Em síntese, percebe-se claramente que a participação da indústria no total do valor adicionado do município vem caindo lentamente, questão que deve ser analisada à luz de um conjunto de dados e informações sistematizadas na tabela a seguir (Tabela 04).

Tabela 04 - Informações dos setores econômicos – Evolução 1998 - 2009 em Jahu.

Item	Setor	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Número de Estabelecimentos</b>	<b>Comércio</b>	894	951	1.041	1.105	1.237	1.321	1.383	1.485	1.549	1.625	1.727	1.761
	<b>Agropecuária</b>	251	251	264	256	261	264	269	269	264	269	272	277
	<b>Indústria</b>	429	425	466	476	522	540	590	671	717	762	835	820
	<b>Serviço</b>	574	607	642	685	754	770	815	851	899	941	994	1.034
<b>Relação estabelecimentos setor e numero de estabelecimento total</b>	<b>Comércio</b>	39,82	40,28	41,15	41,81	42,55	43,74	43,71	43,79	43,65	43,72	43,8	43,95
	<b>Agropecuária</b>	11,18	10,63	10,43	9,69	8,98	8,74	8,5	7,93	7,44	7,24	6,9	6,91
	<b>Indústria</b>	19,11	18	18,42	18,01	17,96	17,88	18,65	19,79	20,2	20,5	21,18	20,46
	<b>Serviço</b>	25,57	25,71	25,38	25,92	25,94	25,5	25,76	25,1	25,33	25,32	25,21	25,8
<b>ICMS arrecadado (em reais de 2009)</b>	<b>Comércio</b>			17.194. 785	14.329. 130	13.767. 844							
	<b>Agropecuária</b>			20.294	7.802	8.640							
	<b>Indústria</b>			26.698. 245	28.080. 573	27.381. 575							
	<b>Serviço</b>			670.19 7	762.18 6	1.196.6 69							
<b>Valor Adicionado (em milhões de reais)</b>	<b>Comércio</b>	205.00 9.556	197.49 7.847	173.38 0.688	198.80 9.646	206.41 6.926	193.56 5.066	209.02 2.884	223.23 2.194	269.96 2.023	270.03 8.568	280.73 9.062	
	<b>Agropecuária</b>	41.290. 761	9.918.3 40	15.065. 648	16.710. 945	11.825. 782	16.735. 440	14.252. 778	7.038.8 84	39.531. 402	28.157. 441	29.839. 264	
	<b>Indústria</b>		114,96	129,39	147,98	154,15	173,65	202,21	197,87	196,02	194,27		
	<b>Serviço</b>		460,88	503,48	539,13	598,26	660,22	725,62	829,83	963,49	1.064,4 1		
<b>Número de Vínculos Empregatícios</b>	<b>Comércio</b>	4.059	4.295	4.693	5.139	5.569	5.789	6.186	6.847	7.155	7.723	9.975	8.719
	<b>Agropecuária</b>	2.429	1.418	1.567	2.313	2.167	2.331	2.447	2.128	2.036	2.039	1.215	1.319
	<b>Indústria</b>	7.740	8.538	10.216	8.897	10.314	11.275	12.497	12.976	13.419	14.609	14.550	14.798
	<b>Serviço</b>	6.554	6.711	7.343	7.910	8.420	8.783	9.416	9.794	10.006	11.225	11.838	12.696
<b>Relação entre o numero de vinculo empregatício no setor</b>	<b>Comércio</b>	18,83	20,03	19,26	20,74	20,65	20,3	20,03	21,31	21,64	21,48	26,29	22,92

e os vínculos totais													
	<b>Agropecuária</b>	11,27	6,61	6,43	9,33	8,03	8,17	7,92	6,62	6,16	5,67	3,2	3,47
	<b>Industria</b>	35,91	39,82	41,92	35,91	38,24	39,54	40,46	40,38	40,59	40,63	38,35	38,9
	<b>Serviço</b>	30,41	31,3	30,13	31,92	31,21	30,8	30,49	30,48	30,27	31,22	31,2	33,38
<b>Rendimento Médio dos vínculos empregatícios</b>	<b>Comércio</b>	485,01	514,69	522,4	619,92	656,41	715,98	780,51	818,19	944,65	1.005,18	1.048,21	
	<b>Agropecuária</b>	363,43	387,77	489,5	407,02	566,14	539,49	571,48	668,1	761,78	1.000,20	1.090,51	
	<b>Industria</b>	576,52	511,8	605,18	647,97	775,62	767,7	807,04	876,23	948,12	1.042,16	1.070,95	
	<b>Serviço</b>	679,01	684,87	709,72	776,75	873,1	899,28	952,33	1.041,36	1.069,13	1.190,84	1.171,71	

Fonte: Fundação SEADE, 2010

Estes dados demonstram que, em termos absolutos, todos os setores tiveram um aumento crescente do número de estabelecimentos ao longo de doze anos (1998 a 2009), onde se destacam os setores de comércio e serviços. Cabe notar que a participação, ao longo deste período, o setor de comércio no total de estabelecimentos contabilizados em Jahu foi a que mais cresceu. É visível a queda da participação do setor agropecuário, uma pequena oscilação no setor industrial (com diminuição nos últimos dois anos – 2008 a 2009) e a manutenção do mesmo patamar para o setor de serviços. A queda do número de “estabelecimentos” agropecuários deve ser analisada com ressalvas, já que a fonte, a Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho e Emprego contabiliza como estabelecimentos apenas as unidades de cada empresa com endereços distintos, levando-se em conta a atividade principal, no caso dos estabelecimentos com mais de uma atividade econômica. Os números tornam-se mais expressivos quando se utiliza a fonte da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI) da Secretaria de Agricultura e Abastecimentos do Estado de São Paulo, que contabiliza as Unidades de Produção Agropecuária (UPAs) em cada um dos municípios. Em Jahu, foram totalizadas 727 UPAs para o período de 2007/2008.

Importante observar que o valor adicionado dos serviços em Jahu é muito superior aos demais de acordo com a nova metodologia adotada pela Fundação SEADE. Neste panorama, as contradições começam a emergir quando se analisam os outros indicadores apresentados na Tabela 04. Se houve uma diminuição lenta do número de “estabelecimentos” agropecuários em relação ao número de estabelecimentos totais nos demais setores, acompanhada pela diminuição e posterior aumento com menor intensidade do valor adicionado do setor agropecuário; uma diminuição e posterior aumento com menor intensidade do número de vínculos empregatícios; por outro lado, houve um aumento significativo do rendimento médio dos vínculos empregatícios no setor agropecuário, que quase triplicou entre 1998 e 2009. Este aumento, apesar de ter acontecido nos demais setores, não acompanhou o do setor agropecuário. O setor industrial, em 2006, foi o que apresentou maior número de vínculos empregatícios e correspondia a praticamente 39% do total de vínculos empregatícios criados pelos setores econômicos de Jahu. A indústria, com metade do número de estabelecimentos comerciais,

emprega quase o dobro do setor comercial. Não há, portanto, relação direta entre número de estabelecimentos e número de vínculos empregatícios.

### **1.1.3. O Plano Diretor e as diretrizes de desenvolvimento econômico**

As políticas públicas e as diretrizes de desenvolvimento econômico expressas no Plano Diretor de 2006 indicam iniciativas para apoiar e estimular a abertura de novas fontes de renda, de trabalho e de arrecadação nas atividades econômicas de prestação de serviços, no setor terciário da economia, e na ampliação do comércio; de serviços e turismo; de lazer e cultura; no setor industrial, agro-industriais e de logística de distribuição, armazenamento e transporte; e de saúde. Nos objetivos gerais da política de desenvolvimento econômico está a melhoria da formação profissional da população; a abertura de novas frentes de trabalho, diversificando a oferta de mão de obra nos setores de prestação de serviços para atendimento das novas demandas do mercado local; o fomento à instalação de atividades nos setores de turismo e negócios, histórico, rural, gastronômico e religioso; o fomento à instalação de indústrias, inclusive das decorrentes de atividades rurais, e serviços de logística; e o desenvolvimento da área de saúde intensificando a natural vocação da cidade como pólo regional.

Para a consecução dos objetivos gerais de desenvolvimento econômico colocam como diretrizes promover a imagem do município como uma localidade estratégica do ponto de vista logístico, fazendo com que se torne município-destino de atividades com esta necessidade; criar convênios com o Sistema S (Sesc, Sesi, Senac, Senai, Sest e Senat) para que amplie e diversifique os cursos oferecidos, sobretudo na área de turismo, saúde e prestação de serviços; e fomentar atividades de agricultura sustentável e na produção de indústrias alcooleiras, nas Macrozonas Rurais.

Para alguns dos planos setoriais de desenvolvimento econômico, há várias diretrizes propostas. No campo do turismo e da prestação de serviços, pretende-se implantar serviços de turismo no quadrilátero histórico; desenvolver um sistema eficiente de informações ao turista; desenvolver programas de incentivo para ampliar e melhorar a oferta do receptivo turístico a partir de pesquisa de oferta e demanda; investir na capacitação profissional para o turismo; fomentar a articulação institucional, especialmente ao consórcio de Municípios "Caminhos do Tietê"; valorizar o patrimônio histórico edificado

como elementos de destino turístico; desenvolver programas de apoio aos pequenos empresários e empreendedores do setor; e desenvolver programas em parceria com a Fundação de serviços relacionados a saúde para o aprimoramento do turismo de saúde.

Para alcançar as diretrizes propostas no campo do turismo, propõem-se implementar uma política de incentivo ao turismo, com as seguintes ações estratégicas: elaboração do Plano Municipal de Desenvolvimento Turístico; desenvolver um cadastro municipal das localidades, atrações, atividades, hospedagens e gastronomia; criação de um posto de atendimento ao turista no quadrilátero histórico central; desenvolvimento de roteiros turísticos integrados; criação de programa de hospedagem em residência e em imóveis preservados; elaboração de projeto de identidade visual do centro e sinalização dos pontos de interesse turístico; desenvolver e apoiar atividades turísticas no Bairro de Pouso Alegre de Baixo; e implantar o Parque Municipal do Rio Tietê e demais parques municipais, conforme proposto no Plano Diretor de 2006. De fato, como já apontado anteriormente, Jahu dispõe de um patrimônio histórico edificado considerável e representativo; de um turismo religioso, localizado no Bairro de Pouso Alegre; mas ao mesmo tempo carece de uma infraestrutura hoteleira, de sinalização dos pontos turísticos e de roteiros turísticos integrados. A idéia de um programa de hospedagem em imóveis preservados vem de encontro a propiciar maior oferta hoteleira e ao mesmo tempo dar novos usos à grande quantidade de imóveis de valor histórico e localizados no quadrilátero histórico central.

No campo da agricultura, pretende-se promover o desenvolvimento agrícola ambientalmente sustentável desenvolvendo e implementando planos, programas e projetos voltados para a prática agrícola sustentável integrada ao desenvolvimento ambiental; apoiar e incentivar o desenvolvimento rural e agrícola sustentável, a transferência de tecnologias e métodos adequados de cultivo, inclusive de baixos insumos; formular e implementar projetos agrícolas integrados que incluam atividades voltadas para a recuperação do meio ambiente; estabelecer e fortalecer atividades de planejamento, manejo, ensino e informação relativas ao uso da terra para a agricultura, aos recursos terrestres, com a função de determinar prioridades, canalizar recursos e implementar programas; apoiar e promover iniciativas que ampliem o setor alcooleiro e que

desenvolvam a tecnologia para uso combustível e o aproveitamento dos produtos e subprodutos.

Para alcançar as diretrizes propostas no campo da agricultura, propõem-se implantar uma política municipal para agricultura, com as seguintes ações estratégicas: elaboração de um Plano Municipal de Desenvolvimento Rural que deverá, entre outras coisas, desenvolver um sistema de informações georreferenciado com a elaboração dos mapas de uso do solo rural, fundiário e das áreas agriculturáveis; viabilizar, através de um planejamento específico local, todas as ações pertinentes à legislação existente nas esferas Federal e Estadual associadas ao desenvolvimento agrícola; promover um sistema de manutenção do sistema viário rural garantindo acessibilidade a todas as propriedades e distritos, com contrapartida financeira dos maiores usuários; desenvolver junto aos demais entes federativos, às Universidades, às Escolas Técnicas, empresas e entidades públicas e privadas de pesquisas e afins, programas de incentivo e orientação à agricultura local, e inserção do jovem nas atividades de produção agrícola e nas atividades industriais decorrentes; fortalecer ou estabelecer grupos de trabalho de caráter técnico, com regulamentações e orçamentos específicos, para a promoção do uso integrado dos recursos terrestres na agricultura, o planejamento, a coleta de dados e a difusão de modelos de simulação de produção, e a difusão de informações; e desenvolver um plano de manejo do uso do solo agrícola integrado às microbacias com vistas à prática de uma agricultura sustentável promovendo a recuperação de matas ciliares na área rural.

De fato Jahu possui um solo favorável a agricultura e banhada por importantes rios. Tal fato propiciou a concentração de quantidade significativa de usinas de açúcar e álcool, instaladas não só em Jahu como em municípios da região, e fez com que a cidade fosse escolhida pela Escola Superior de Agricultura "Luiz de Queiroz" (ESALQ/USP), como salientado anteriormente, para sediar uma "Estação Experimental de Agroenergia" focada na cana-de-açúcar. A presença desta e demais universidades e cursos técnicos poderão vir a contribuir para uma política visando um plano de manejo do uso do solo agrícola sustentável.

#### 1.1.4. Características sócio-econômicas da população e possíveis impactos da dinâmica econômica futura

A evolução e projeção populacional de Jahu realizada pela Fundação SEADE, referente aos anos de 1980, 1981, 2000 e sua projeção para o ano de 2010, estão com valores próximos àqueles apresentados pelo último censo do IBGE conforme demonstra a Tabela 05 abaixo. Enquanto a Fundação SEADE previa 134.415 habitantes para Jahu em 2010 (Tabela 05), o IBGE contabilizou 131.040 habitantes neste último CENSO (2010).

**Tabela 05 – Evolução Populacional de Jahu – SP e projeções.**

Ano	1980	1991	2000	2010
<b>População</b>	73.727	93.816	111.921	134.415
<b>TGA</b>		2,21	1,98	1,85

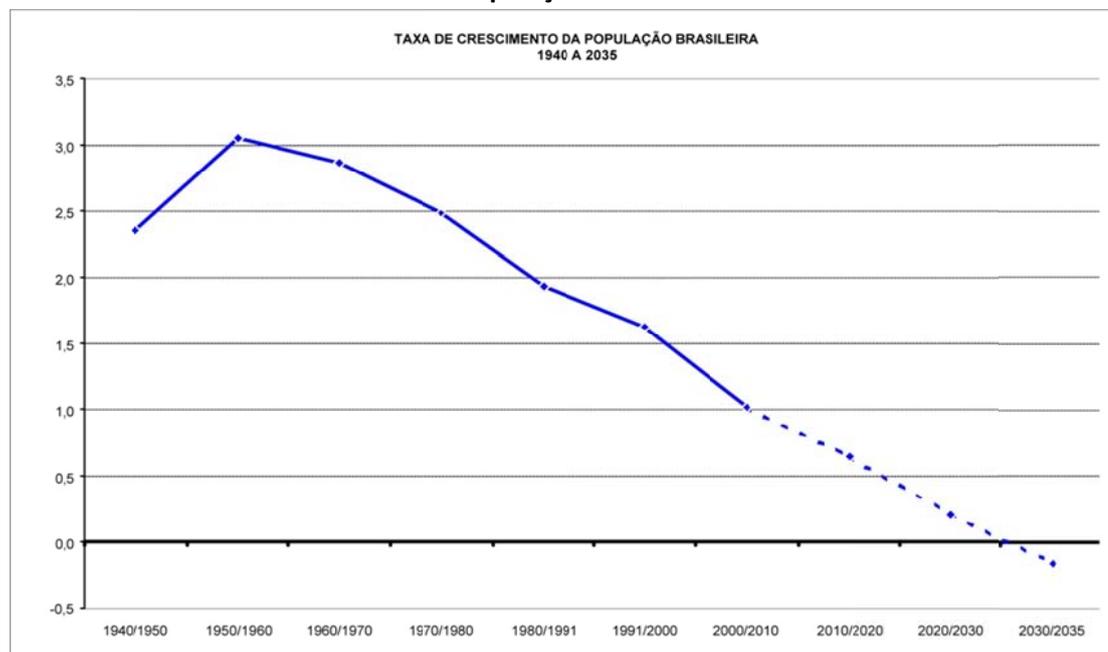
*Fonte: Fundação SEADE, 2010.*

A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios de 2007 (PNAD), realizada pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) quanto aos aspectos demográficos, traz dados importantes a serem comparados. A pesquisa demonstra uma tendência de continuação da queda da taxa de fecundidade total para níveis abaixo aos de reposição, de 1,83 filhos por mulher. O gráfico da evolução da taxa de crescimento populacional entre 1940 e 2035 (Gráfico 01) apresentado no relatório mostra a queda vertiginosa desta taxa entre 1991 e 2000 e a sua inversão para valores negativos a partir de 2030. Trata-se de fenômeno já conhecido em vários países da Europa, na redistribuição etária e envelhecimento da população, com a queda da taxa de mortalidade. O gráfico que mostra a taxa de fecundidade total entre 1992 e 2000 (Gráfico 02), demonstra que a taxa passou de 2,8 (em 1992) para 1,8 (em 2007), abaixo da taxa de fecundidade total de reposição (linha preta). O gráfico que mostra a pirâmide etária com a composição etária entre homens (em azul) e mulheres (em vermelho) entre 2000 (cor mais escura) e 2035 (cor mais clara), evidencia uma clara alteração na pirâmide populacional (Gráfico 02). Enquanto no ano 2000 as maiores taxas estão para homens e mulheres na faixa dos 10 a 19 anos, a projeção para 2035 prevê as maiores taxas não só para homens e mulheres na faixa dos 45

a 54 anos, mas também um aumento considerável da taxa da população dos 55 aos 80 anos para o ano de 2035, em comparação à do ano 2000(Gráfico 03).

Como Jahu tem acompanhado estas tendências, tudo indica que não sofrerá grandes impactos no tamanho populacional, mesmo considerando alguns saltos migratórios temporários em função das culturas sazonais do setor agropecuário.

**Gráfico 01 – Taxa de Crescimento da População Brasileira de 1940 a 2035.**



Fonte: IBGE / Censo Demográfico de 1940 a 2000 e projeções IPEA.

Gráfico 02 – Taxa de fecundidade total. Brasil, 1992 a 2007.

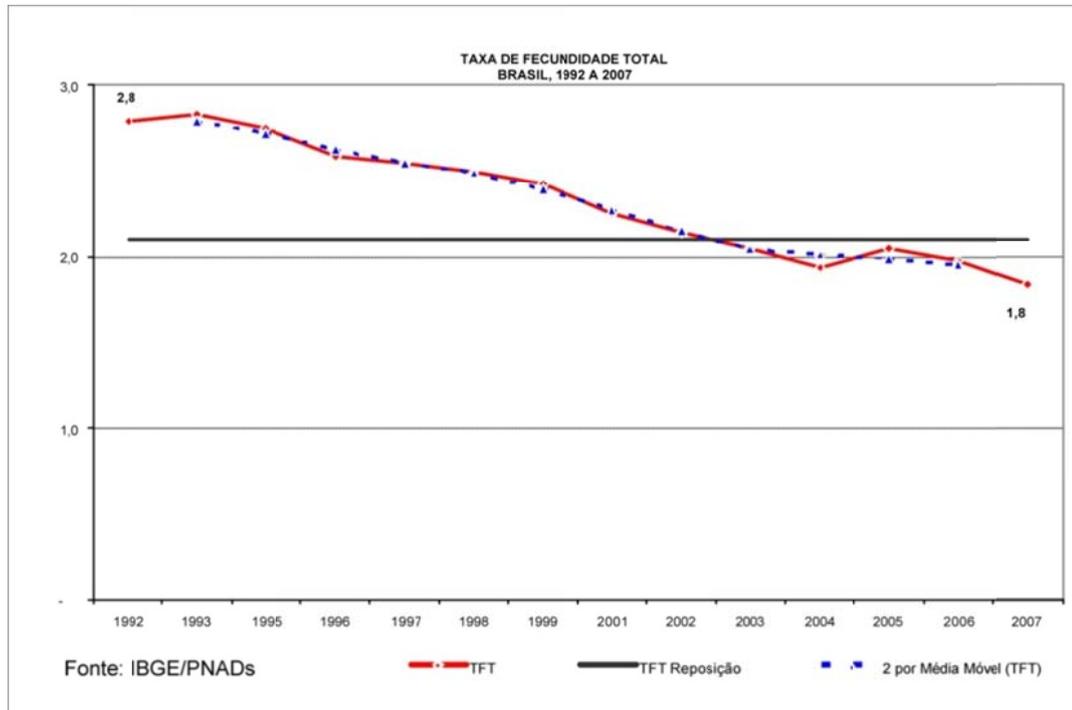
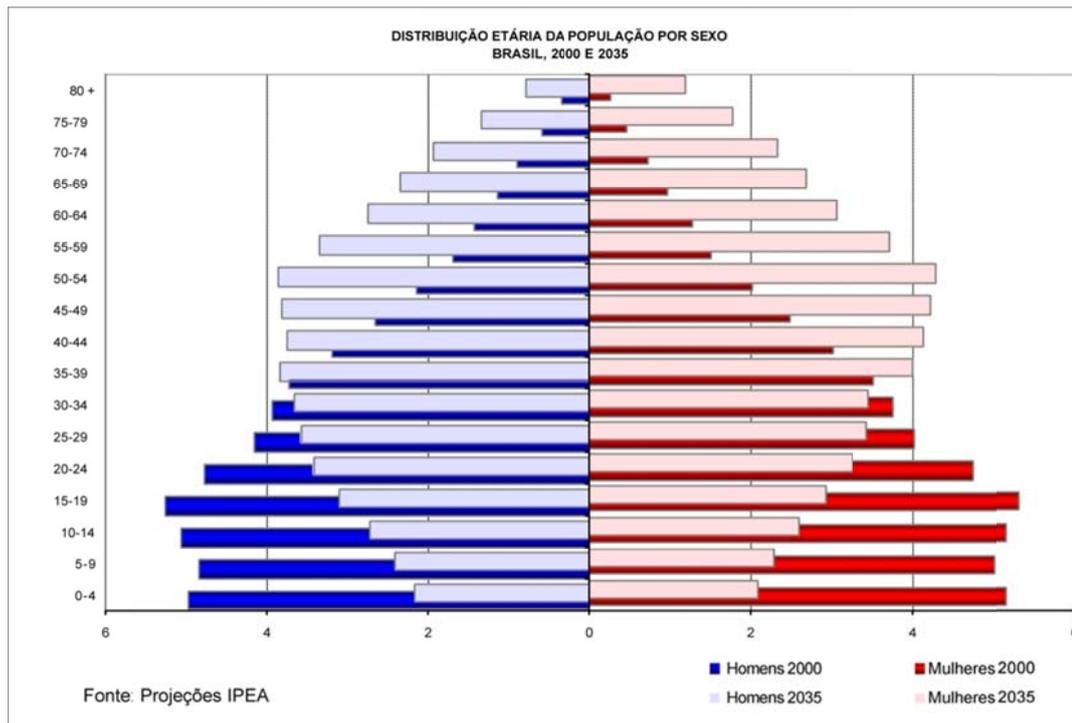


Gráfico 03 – Distribuição etária da população por sexo. Brasil, 2000 e 2035.



A tabela abaixo (Tabela 06) mostra o mesmo quadro apresentado para a realidade nacional: queda da taxa de fecundidade acompanhada da queda da taxa de natalidade e pouca queda da taxa de mortalidade. Há, como se vê, um acompanhamento do que ocorre no restante do Brasil e isso não significa uma diminuição radical da população do município, mas que o incremento, se houver, dar-se-á por atrações advindas das mudanças produtivas locais ou decorrentes de fatores externos, estas menos prováveis dada a realidade regional de Jahu e sua inserção neste complexo.

**Tabela 06 – Dinâmica Populacional em Jahu.**

Ano	Taxa de Fecundidade Geral (Por mil mulheres entre 15 e 49 anos)	Taxa de Natalidade (Por mil habitantes)	Taxa de Mortalidade Geral (Por mil habitantes)	Saldo Migratório Anual	Taxa Líquida de Migração (Por mil habitantes)
1991	65,54	17,31	6,26	517	6,19
1992	62,72	16,69	6,66		
1993	64,26	17,22	6,33		
1994	60,64	16,37	7,12		
1995	62,26	16,92	6,91		
1996	55,11	15,08	7,09		
1997	54,14	14,92	7,47		
1998	54,63	15,16	7		
1999	60,02	16,76	7,13		
2000	57,24	16,09	6,92	1.052	10,23
2001	53,65	15,1	6,45		
2002	50,43	14,21	7,21		
2003	49,45	13,94	6,33		
2004	48,91	13,8	7,04		
2005	51,48	14,54	7,17		
2006	53,5	15,06	7,31		
2007	50,49	14,17	6,96		
2008	45,53	12,74	6,95		

Fonte: Fundação SEADE, 2010.

Se por um lado observa-se em Jahu uma queda da taxa geométrica de crescimento anual da população, por outro, percebe-se uma contradição entre os indicadores que medem as condições de vida, demonstrada pela relação entre IDH, renda, GINI e escolaridade. O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) do município de Jahu passou de 0,78 (1991) para 0,819 (2000) de acordo com dados do PNUD<sup>9</sup>. Ocupando a 66ª posição no Estado de São Paulo, é considerado um índice elevado. A renda per capita geral no ano 2000 foi de 2,5 salários mínimos (SM), superior à da RG que foi de 2,34 SM e inferior à do Estado de São Paulo, que foi de 2,92 SM<sup>10</sup>. Entre 1991 e 2000, já se observou, inclusive, uma queda dos percentuais de pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes com rendimento de até 3 salários mínimos e um aumento do percentual daquelas com rendimento superior a 3 salários mínimos, conforme demonstra a tabela anterior (Tabela 07).

Ao mesmo tempo que se revelou uma tendência geral de melhoria das condições de rendimento da população, observou-se uma elevação considerável do índice de GINI<sup>11</sup>, que passou de 0,43 para 0,5, o que significa uma elevação da concentração de renda e, conseqüentemente da desigualdade social entre 1991 e 2000. A tabela a seguir demonstra como em Jahu a desigualdade cresceu significativamente em relação, inclusive, aos demais municípios da microrregião da qual participa (Tabela 08).

---

<sup>9</sup> Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD). In: <http://www.pnud.org.br/atlas/ranking/IDH>

<sup>10</sup> Fundação SEADE. In: <http://www.seade.gov.br/produtos/perfil/perfil.php>

<sup>11</sup> O índice de GINI mede o grau de desigualdade existente na distribuição de indivíduos segundo a renda domiciliar per capita. Seu valor varia de 0, quando não há desigualdade (a renda de todos os indivíduos tem o mesmo valor), a 1, quando a desigualdade é máxima (apenas um indivíduo detém toda a renda da sociedade e a renda de todos os outros indivíduos é nula).

Tabela 7 – Renda e Rendimento – Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes.

Faixa	1991	2000
Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes sem Rendimento (Em %)	1,46	3,07
Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes com Rendimento até 1/2 sal.min. (Em %)	4,31	0,17
Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes com Rendimento entre Mais de 1/2 a 1 sal.min. (Em %)	8,54	8,7
Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes com Rendimento entre Mais de 1 a 2 sal.min. (Em %)	23,29	15,56
Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes com Rendimento entre Mais de 2 a 3 sal.min. (Em %)	19,06	16,55
Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes com Rendimento entre Mais de 3 a 5 sal.min. (Em %)	20,79	23,88
Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes com Rendimento entre Mais de 5 a 10 sal.min. (Em %)	14,6	21,17
Pessoas Responsáveis pelos Domicílios Particulares Permanentes com Rendimento Maior que 10 sal.min. (Em %)	7,85	10,9

Fonte: Fundação SEADE, 2010.

Tabela 08 – Coeficiente de GINI entre 1991 e 2000 para a Microrregião de Jahu – SP.

Município	Índice de Gini, 1991	Índice de Gini, 2000
Bariri (SP)	0,49	0,51
Barra Bonita (SP)	0,49	0,5
Bocaina (SP)	0,46	0,46
Boracéia (SP)	0,44	0,48
Dois Córregos (SP)	0,5	0,5
Igaraçu do Tietê (SP)	0,35	0,44
Itaju (SP)	0,44	0,45
Itapuí (SP)	0,48	0,46
Jaú (SP)	0,43	0,5
Macatuba (SP)	0,44	0,47
Mineiros do Tietê (SP)	0,42	0,49
Pederneiras (SP)	0,51	0,51

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil, IBGE.

Do ponto de vista da escolaridade, também é possível perceber uma melhoria sensível entre 1991 e 2000, ainda que seja possível visualizar grandes situações de vulnerabilidade, com taxa de analfabetismo considerável e mais de 60% da população de 25 anos ou mais, com menos de oito anos de estudo. A taxa de analfabetismo caiu de 11,71 em 1991, para 7,42 em 2000 para a população de 15 anos ou mais. Isto demonstra que, ao lado dos padrões de rendimento da população, há uma parcela que não satisfaz às necessidades básicas de vida e esta só poderá ser re-incluída através de programas sociais que privilegiem estas situações. A tabela a seguir mostra alguns destes indicadores do quadro educacional do município (Tabela 09).

Tabela 09 – Indicadores da Educação em Jahu.

Variável	1991	2000
Taxa de analfabetismo da população de 15 anos e mais (Em %)	11,71	7,42
Média de anos de estudos da população de 15 a 64 Anos		7,36
População de 25 anos e mais com menos de 8 anos de estudo (Em %)		60,57

Fonte: Fundação SEADE, 2010.

A combinação destes e de outros indicadores pode compor o chamado Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS), criado pela Fundação SEADE para medir estas situações em cada um dos municípios paulistas. A explicação para a criação deste índice é de que a vulnerabilidade social decorre de fenômenos diversos, com causas e conseqüências distintas, obtendo-se uma visão mais abrangente das condições de vida e dos riscos sociais que atingem os vários segmentos populacionais, assim como das possibilidades de sua superação ou minimização. Para a Fundação SEADE, a vulnerabilidade à pobreza não se limita em considerar a privação de renda, central nas medições baseadas em linhas de pobreza, mas também a composição familiar, as condições de saúde e o acesso a serviços médicos, o acesso e a qualidade do sistema educacional, a possibilidade de obter trabalho com qualidade e remuneração adequadas, a existência de garantias legais e políticas, etc.

Trabalhando espacialmente através dos setores censitários do IBGE, o indicador resultante 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 e a demográfica está relacionada ao ciclo de vida familiar. Os seis grupos foram assim distribuídos:

- **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 de 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 adultos.

- **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.

- **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.

Em Jahu, o quadro da vulnerabilidade social foi sintetizado pela Fundação SEADE na tabela a seguir (Tabela 10), onde podem ser visualizados os indicadores trabalhados nesta composição. Como se vê, Jahu apresenta expressivos números de vulnerabilidade 4, 5 e 6, que perfazem 53% do total da população do município. Nestes níveis, os responsáveis pelo domicílio com ensino fundamental completo não passam de 39,3%; os anos médios de estudo do responsável pelo domicílio não passam de 6,4 anos; o rendimento nominal médio do responsável não passa de R\$ 608,00 (ano 2000); os responsáveis com renda de até 3 salários mínimos não passa de 41,6% para o Grupo 4; 55,4% para o Grupo 5 e 70,4% para o Grupo 6. Considerando a incidência de várias destas situações para uma mesma família, pode-se imaginar a problemática hoje apresentada no município, agregando núcleos de pobreza que podem se refletir no padrão habitacional existente.

Se comparada com o estado de São Paulo, a realidade de Jahu não é das melhores, principalmente em relação ao nível 5 (alto), no qual supera em quase 15% o nível médio do estado (Gráfico 04). Aí estão os grupos familiares constituídos por indivíduos mais velhos, com baixo nível de renda e escolaridade. De fato, os 32,5% expressam um perfil populacional revelador das perspectivas apontadas pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD/IBGE), do progressivo envelhecimento populacional e sua entrada

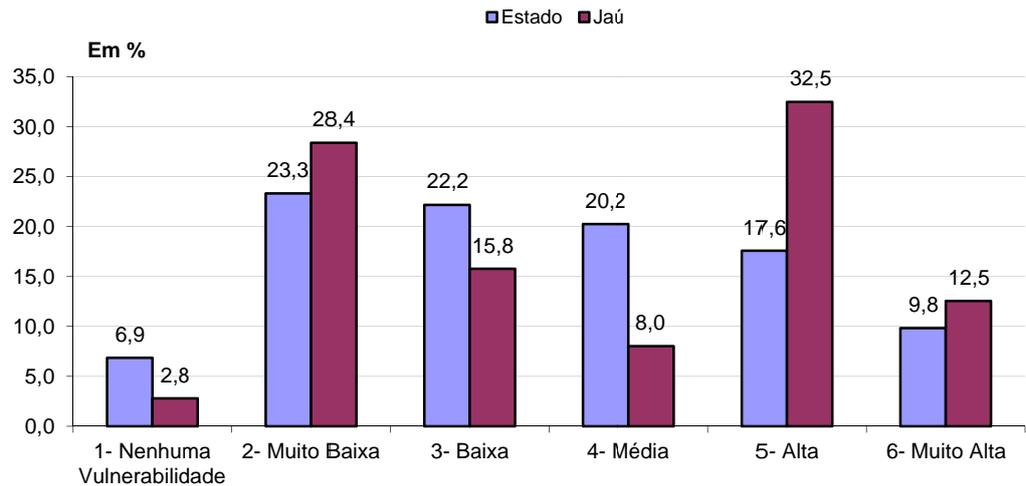
crecente nos grupos de vulnerabilidade, frente, inclusive, às frágeis políticas de seguridade social para os segmentos mais idosos.

**Tabela 10 – Indicadores que compõem o IPVS em Jahu**

Indicadores	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social						Total
	1 – Nenhuma Vulnerabili- dade	2 – Muito Baixa	3 – Baixa	4 – Média	5 – Alta	6 – Muito Alta	
<b>População Total</b>	3.127	31.795	17.670	8.981	36.381	14.053	112.007
<b>Percentual da População</b>	2,8	28,4	15,8	8,0	32,5	12,5	100,0
<b>Domicílios Particulares</b>	892	9.551	5.059	2.506	10.460	3.576	32.044
<b>Tamanho Médio do Domicílio (em pessoas)</b>	3,5	3,3	3,5	3,6	3,5	3,9	3,5
<b>Responsáveis pelo Domicílio Alfabetizados (%)</b>	99,0	95,6	94,8	94,9	89,1	83,4	92,0
<b>Responsáveis pelo Domicílio com Ensino Fundamental Completo (%)</b>	80,6	49,7	44,6	39,3	25,1	16,1	37,2
<b>Anos Médios de Estudo do Responsável pelo Domicílio</b>	11,0	7,7	6,9	6,4	5,0	4,1	6,3
<b>Rendimento Nominal Médio do Responsável pelo Domicílio (em reais de julho de 2000)</b>	1.999	1.316	853	608	572	400	861
<b>Responsáveis com Renda de até 3 Salários Mínimos (%)</b>	10,1	30,8	34,3	41,6	55,4	70,4	44,0
<b>Responsáveis com Idade entre 10 e 29 Anos (%)</b>	6,8	6,8	14,6	20,2	11,5	24,0	12,6
<b>Idade Média do Responsável pelo Domicílio (em anos)</b>	46	52	42	40	50	40	47
<b>Mulheres Responsáveis pelo Domicílio (%)</b>	12,4	23,9	15,2	13,2	22,6	15,1	19,9
<b>Crianças de 0 a 4 Anos no Total de Residentes (%)</b>	5,3	4,9	8,7	10,7	6,9	11,9	7,5

Fonte: Fundação SEADE, 2010. Dados referentes ao ano 2000.

**Gráfico 04 – Distribuição da População, segundo Grupos de Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS 2000. Estado de São Paulo e Jaú**



Fonte: IPVS, Fundação SEADE, 2010.

Pode-se concluir, com estas informações, que a questão habitacional não é isolada na problemática sócio-econômica do município. Supõe-se que, mesmo com a queda da taxa de crescimento populacional, as situações de vulnerabilidade aumentem e para enfrentá-las, políticas de habitação isoladas não serão suficientes. As políticas integradas serão fundamentais para reverter um quadro de desigualdades que alguns indicadores demonstraram em Jahu. Mais à frente, será explicitada a problemática específica no campo da habitação e como esta foi pensada em conjunto com a Revisão do Plano Diretor Municipal de Jahu.

## 1.2. Promoção Imobiliária

A dinâmica da promoção habitacional privada em Jahu seguiu uma lógica semelhante à de outros municípios paulistas de pequeno porte, ainda que seja possível afirmar que ela tenha sido peculiar em alguns sentidos. Pelo mapa da evolução de

loteamentos por décadas (Mapa 02 a 07), pode-se constatar que Jahu passou por um processo mais acelerado de urbanização a partir da década de 1970, que se consolidou pela implantação de loteamentos fixados, em anos precedentes (até a década de 1970), no interior do perímetro urbano, nas imediações da área central e, em anos posteriores (após 1970), para além destas imediações, configurando um padrão urbanístico 'espraiado' e disperso. Isso ocasionou a ampliação sucessiva dos limites do perímetro urbano (Mapas 03 a 07). A verticalização e implantação de empreendimentos condominiais também ocorreram, mas com menor intensidade. Por outro lado, o padrão caracterizado pela produção de lotes unifamiliares utilizados para a construção de residências isoladas predominou e é possível admitir várias razões para isso, entre as quais, de que este tipo de promoção foi mais lucrativa para os empreendedores. Do ponto de vista urbanístico, o resultado foi a constituição de uma malha horizontal e descontínua de loteamentos implantados em décadas diferentes e com vários padrões de regularidade fundiária e urbanística.

Quanto a promoção pública, ela se deu, na maior parte das vezes, em associação entre as várias esferas de governo, respondendo, de certo modo, a parte da demanda por moradia existente, mas que não se refletiu em uma produção expressiva. O que se observou neste caso foi uma timidez das intervenções públicas na produção da moradia social. Pensada como uma política de crédito e financiamento habitacional e caracterizada pela omissão da produção pública de moradia, o modelo atendeu a segmentos da classe média, a partir do sistema financeiro atrelado à produção privada, deixando de realizar, durante anos, uma política de subsídios para atender às classes menos favorecidas. Esta ausência de uma política habitacional brasileira abriu frentes para uma diversidade da produção 'espontânea', que passa por soluções que vão desde a ocupação e invasão de áreas impróprias à produção de loteamentos irregulares e clandestinos.

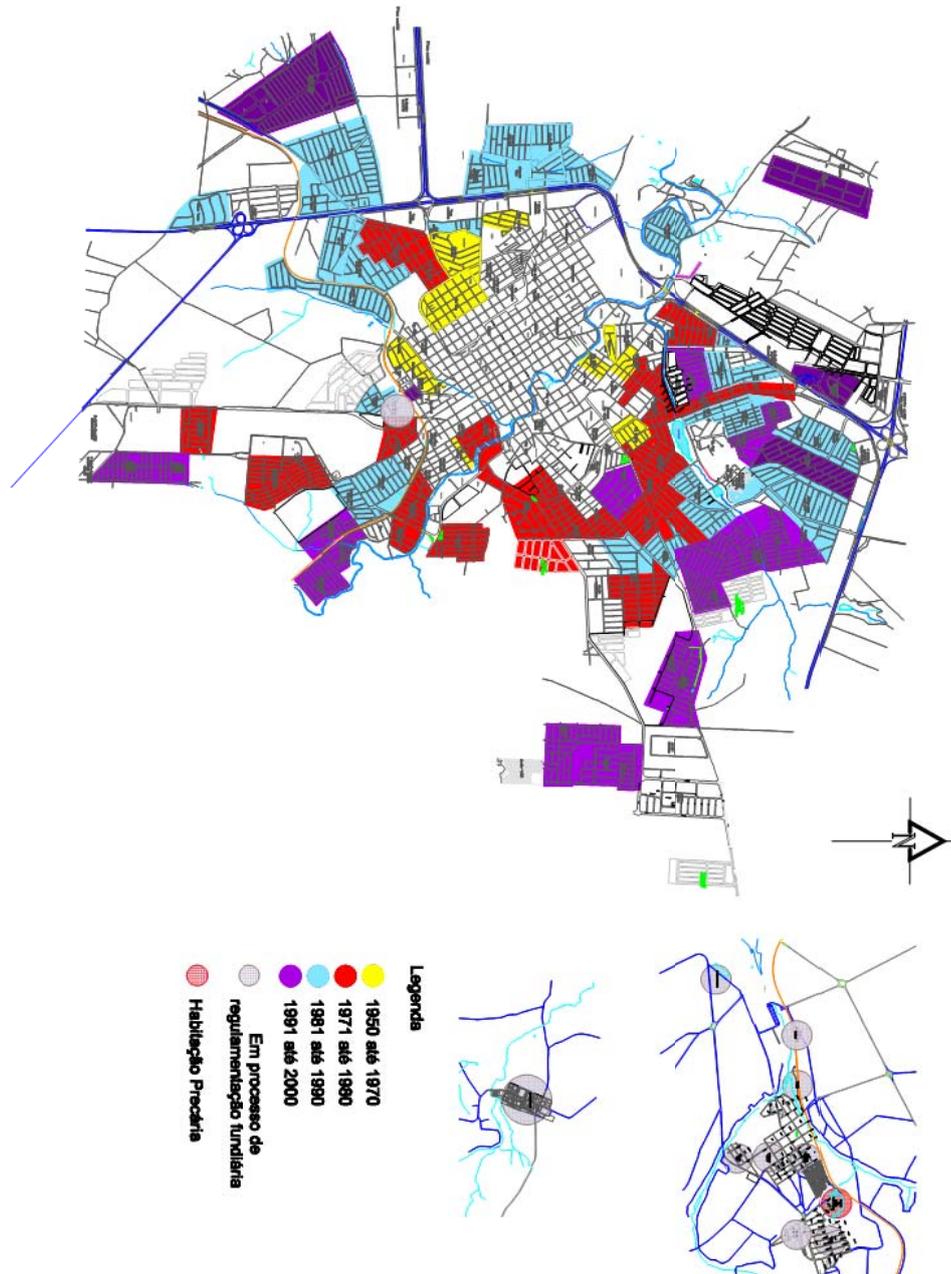
### **1.2.1. Promoção privada de habitação**

Na pesquisa de informações sobre a promoção privada de habitação em Jahu, procurou-se compreender como se deu a produção de moradia pelos incorporadores e empreendedores nos últimos anos e quais foram, grosso modo, as parcelas populacionais

atendidas por estas tipologias de promoção. Pretendia-se também verificar como a oferta ou falha de oferta se reflete na demanda e no déficit habitacional estimado, assunto que será analisado mais a frente. Se em termos quantitativos, é difícil chegar a alguma conclusão sobre o que representa este atendimento ao longo dos anos, é possível, no entanto, identificar alguns comportamentos e tendências. Uma pesquisa realizada com as empresas de venda e locação imobiliária e com os empreendedores contribuiu para uma caracterização desta dinâmica. Uma primeira entrada para esta compreensão é analisar a produção de loteamentos no município. Segundo informações da Secretaria Municipal de Habitação (Tabela 12), foram implantados em Jahu cerca de 14 loteamentos desde a década de 1980 até 2000, nem todos aprovados ou regularizados<sup>12</sup>. Deste total, 2 foram aprovados na década de 1980, 6 na década de 1990 e 6 na década de 2000. Constam ainda X sem as datas de aprovação, sem aprovação ou em aprovação. Percebe-se, portanto, que as décadas de 1990 e 2000 foram as mais aquecidas em termos de produção imobiliária de loteamentos. Produção esta que diminuiu nas décadas seguintes e se tornou quase nula nos últimos anos. É interessante notar também que, pela evolução histórica destes loteamentos, daqueles aprovados na década de 1970 – e que provavelmente também foram abertos nesta década, a maior parte

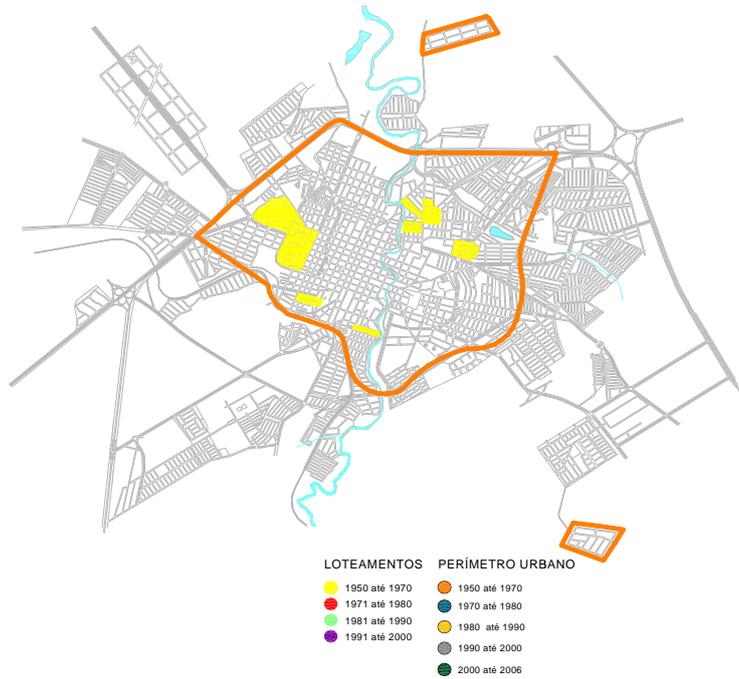
---

<sup>12</sup> Infelizmente os dados da Tabela 12, com o número de loteamentos implantados nas décadas de 1980 a 2000, não correspondem aos dados que constam nos Mapas 2 a 7, com a localização dos loteamentos implantados nas décadas de 1980 a 2000.

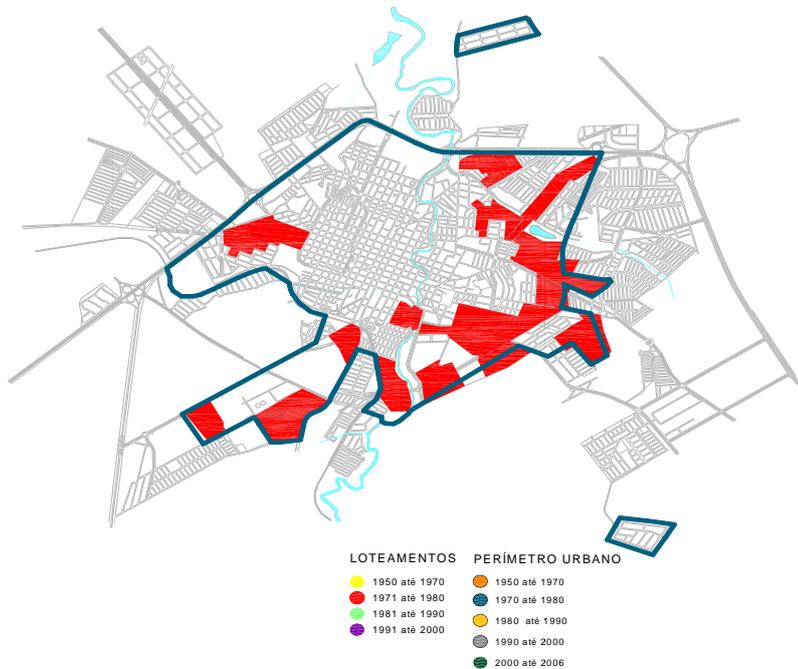


**Mapa 02 – Evolução dos Loteamentos de Jahu por décadas**

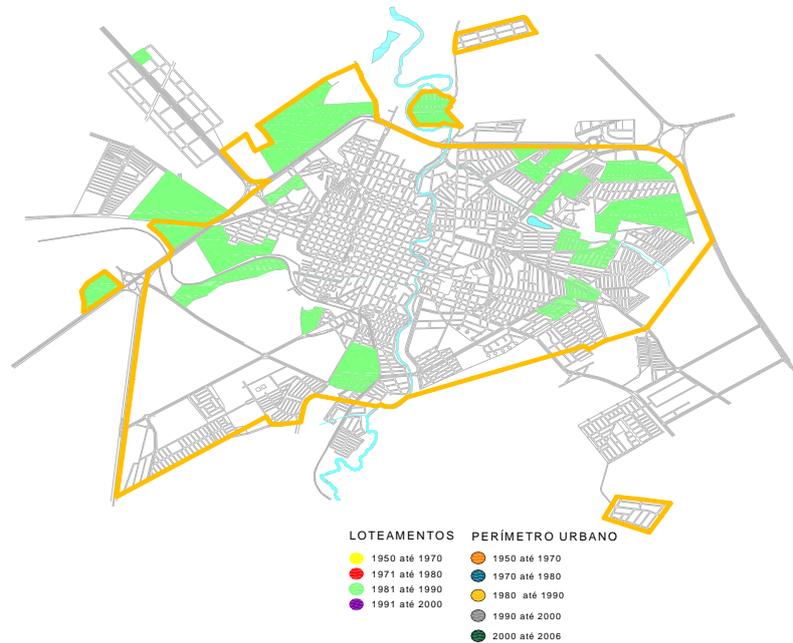
Elaboração do mapa: Bolsistas Grupo SITU / Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.



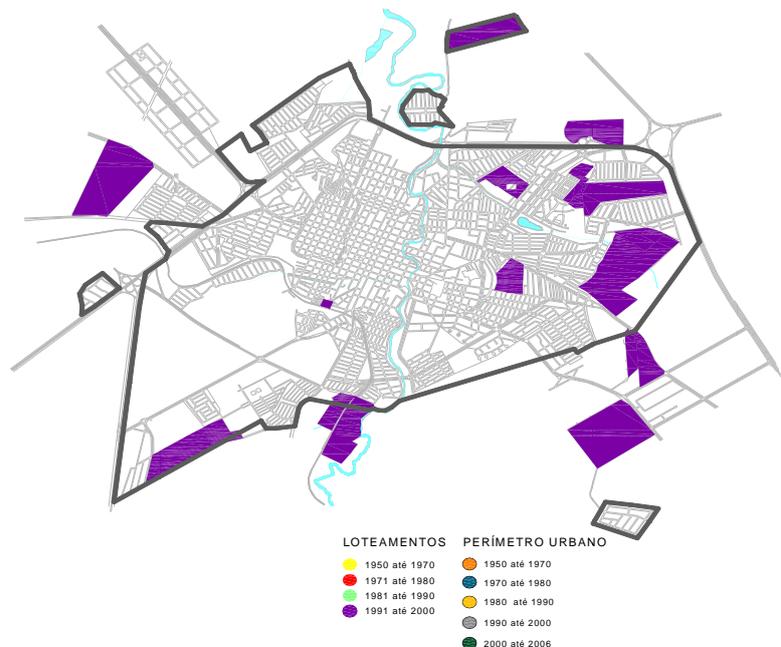
**Mapa 03 – Perímetro urbano e loteamentos da cidade de Jahu (décadas de 1950 a 1970)**  
Elaboração do mapa: Bolsistas Grupo SITU / Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.



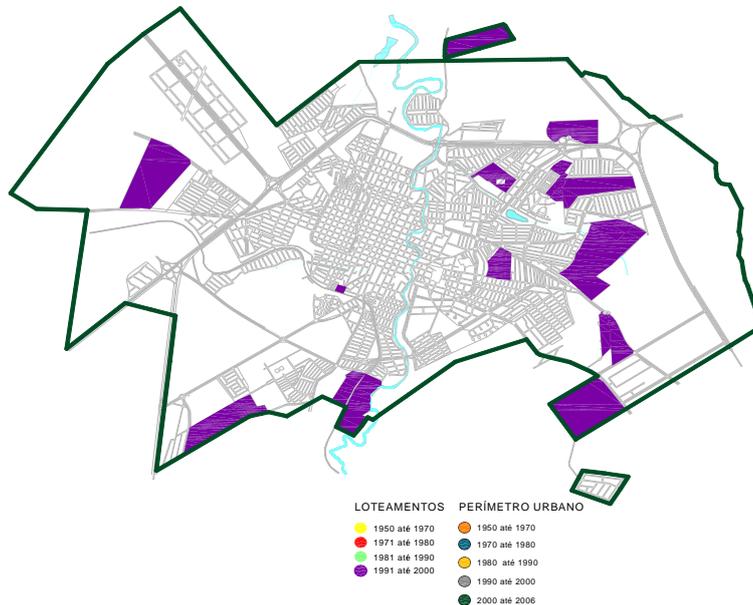
**Mapa 04 – Perímetro urbano e loteamentos da cidade de Jahu (décadas de 1970 a 1980)**  
Elaboração do mapa: Bolsistas Grupo SITU / Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.



**Mapa 05 – Perímetro urbano e loteamentos da cidade de Jahu (décadas de 1980 a 1990)**  
Elaboração do mapa: Bolsistas Grupo SITU / Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.



**Mapa 06 – Perímetro urbano e loteamentos da cidade de Jahu (décadas de 1990 a 2000)**  
Elaboração do mapa: Bolsistas Grupo SITU / Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010



### Mapa 07 – Perímetro urbano e loteamentos da cidade de Jahu (décadas de 2000 a 2006)

Elaboração do mapa: Bolsistas Grupo SITU / Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.

se instalou em contigüidade a malha urbana, mas além do perímetro urbano, ocasionando, inclusive, a revisão deste para incluir estes loteamentos dentro do perímetro urbano. Enquanto na década de 1970 estes loteamentos concentraram-se no vetor nordeste a sudoeste, nas décadas de 1980 e 1990 estes concentraram-se em torno e além de todo perímetro urbano, ocasionando novamente a ampliação deste, e a partir da década de 1990 para além do perímetro urbano, fazendo com que este fosse novamente revisto a partir da década de 2000 (Mapas 03 a 07). Com o novo Plano Diretor de 2006, a expansão urbana foi coibida pela lei de parcelamento do solo promulgada em 2007, prevendo que só após a ocupação de 90% da Macrozona de Consolidação Urbana (perímetro urbano), é que poderia ser ocupada a Macrozona de Expansão Urbana (definida em parte por um semi-anel viário a ser construído)<sup>13</sup>.

Deste universo de loteamentos implantados, há 9 classificados como irregulares pela Secretaria de Habitação, em vários estágios e situações de irregularidade. Grande parte destes loteamentos estão localizados na área rural do município e distantes do

<sup>13</sup> Este assunto será abordado mais detalhadamente no item 1.3.3. “Legislação Municipal” do presente relatório, acerca do Plano Diretor de 2006.

perímetro urbano, como o caso do bairro de Vila Ribeiro e algumas áreas do Distrito de Potunduva. Exceção se faz no caso da Vila Santo Ivo, em processo de regularização fundiária e inserido no perímetro urbano. Verifica-se, como neste último caso, que há uma produção de lotes voltada para camadas mais populares – assim é que os desmembramentos e desdobros irregulares tem sido uma prática comum, evidenciando que estas são possíveis alternativas habitacionais para a população de menor poder aquisitivo. É de fato importante atentar-se a esta situação considerando-se que há inúmeros lotes irregulares de acordo com informações da Secretaria de Planejamento e Obras.

Se Jahu não apresenta situações muito graves quanto à existência de núcleos de favelas, possui quantidade mais expressiva de loteamentos irregulares que resulta também na produção de moradias irregulares. Pode-se aferir que parte das soluções passe pela autoconstrução ou a construção de moradias em lotes irregulares por outros tipos de investidores, interessados em locação. Esta situação está à margem do mercado imobiliário formal e constitui-se uma resposta à ausência de uma oferta mais abundante. A associação entre produção de lotes irregulares, desdobros irregulares e mercado imobiliário informal parece estar elevando a fragilidade de controle urbano e colocando em risco o padrão de urbanização e de ocupação do solo que pode se tornar mais vulnerável com o tempo.

Outro conjunto de empreendimentos realizados em Jahu são os condomínios horizontais e verticais. A tabela abaixo mostra todos os empreendimentos condominiais aprovados a partir da década de 1980.

**Tabela 11 – Empreendimentos Condominiais aprovados entre 1980 e 2009.**

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	DATA DE APROVAÇÃO	NÚMERO DE UNIDADES	PADRÃO
Condomínio Jardim Alvorada	–	–	–
Condomínio Residencial Márcio Soufen Redi	2009	115 / 128	Popular
Estância Suave (Fora da malha urbana)	20/05/1980	33	Médio/ Alto
Parque do Frei Galvão (Fora da malha urbana)	1984	170	Médio/ Alto
Parque Residencial Primavera	15/12/1999	250	Alto
Parque Residencial Primavera II	28/07/2004	250	Alto

<b>Residencial Chácara do Botelho</b>	07/11/2001	147	Médio/ Alto
<b>Residencial Morada do Sol (Fora da malha urbana)</b>	–	57	Popular/ Médio
<b>Vila Real</b>	2003	124	Médio/ Alto
<b>TOTAL</b>		<b>1.274</b>	

Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.

<b>CONDOMÍNIOS VERTICAIS</b>	<b>DATA DE APROVAÇÃO</b>	<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	<b>PADRÃO</b>
Condomínio Green Building	2008	64	Médio/Alto
Condomínio Haven Tower	2008	54	Alto
Condomínio Alvorada	2001	54	Alto
Condomínio Domus	2002	15	Médio/Alto
Condomínio Santa Mônica	-	-	Médio
Condomínio Ouro Verde	1995	24	Médio
Condomínio Paissandu	1991	12	Popular/Médio
Condomínio Lyon	1996	12	Médio
Condomínio Riviera D'Treviso	-	60	Alto
Condomínio Vale do Jaú	1997	60	Médio/Alto
Condomínio Vale Imperial	-	64	Médio/Alto
Condomínio Terra Roxa	1996	50	Popular/Médio
Condomínio Vilaggio	-	100	Médio
<b>TOTAL</b>		<b>569</b>	

Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.

Segundo informações da Secretaria Municipal de Habitação, foram implantados em Jahu cerca de 22 condomínios horizontais e verticais desde a década de 1980, nem todos aprovados ou regularizados (Tabela 11). Dos condomínios horizontais, 2 foram aprovados na década de 1980 (total de 203 unidades residenciais), 1 na década de 1990 (250 unidades) e 4 na década de 2000 (764 unidades). Dos condomínios verticais, 5 foram aprovados na década de 1990 (158 unidades) e 4 na década de 2000 (187 unidades). Constam ainda 6 sem as datas de aprovação, sem aprovação ou em aprovação. Percebe-se, portanto, que a década de 1990 concentrou a aprovação de condomínios verticais e a década de 2000 de condomínios horizontais e verticais. Nota-se, além disso, que segundo a

contabilização dos dados existentes (já que não foram apresentados os números de unidades de todos os empreendimentos), do total de 1.444 unidades condominiais verticais ou horizontais aprovadas no município desde a década de 1980, apenas 243 (16,8%) são de padrão popular, 268 (18,5%) são de padrão popular/médio e médio, e 933 (64,6%) são de padrão médio/alto e alto. O que se tem deste tipo de empreendimento é um número reduzido tanto para as classes B e C, como para D e E, e um número muito superior para a classe A. Verifica-se, portanto, uma tendência em Jahu de que, tanto as classes menos favorecidas como a classe média, dependem das modalidades oferecidas pelo padrão tradicional da residência unifamiliar no lote. Isso explica, de certa forma, a predominância do loteamento como modalidade produzida, dada a composição de renda apresentada, onde mais de 44% da população tem renda inferior a 3 salários mínimos (Tabela 12).

**Tabela 12 – Relação entre população, faixas de renda e empreendimentos produzidos**

Ano	População	Faixa Salarial	Rendimento Mensal (%)	Loteamentos Aprovados	Unidades Condominiais Aprovadas
1950	-	-	-	-	-
1960	-	-	-	-	-
1970	-	-	-	-	-
1980	73.727	0 – 3 SM	-	-	-
		3 – 5 SM	-	-	-
		5 – 10 SM	-	2	203
		Acima de 10 SM	-	-	-
1990	91.889	0 - 3 SM	56,66	2	72
		3 - 5 SM	20,79	2	36
		5 - 10 SM	14,6	1	60
		Acima de 10 SM	7,85	1	250
2000	111.921	0 - 3 SM	44,05	1	128
		3 - 5 SM	23,88	-	-
		5 - 10 SM	21,17	3	286
		Acima de 10 SM	10,9	2	304

Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.

### 1.2.2. Pesquisa com os corretores e empreendedores imobiliários

A pesquisa com alguns promotores imobiliários em Jahu contou com a distribuição de questionários específicos para representantes destes setores de forma que pudessem responder algumas questões objetivas sobre a dinâmica imobiliária em Jahu. As perguntas constantes destes questionários foram:

1. Questionário aos corretores de imóveis.
  - 1.1. Qual o principal tipo de imóvel procurado?
  - 1.2. Qual o tipo de imóvel mais alugado?
  - 1.3. Qual o tipo de imóvel mais vendido?
  - 1.4. Quais as faixas de preço dos imóveis destinados à habitação mais procurados de:
    - a. Casa 01 dormitório
    - b. Casa 02 dormitórios
    - c. Casa 03 dormitórios
    - d. Casa acima de 03 dormitórios
    - f. Apartamento 01 dormitório
    - g. Apartamento 02 dormitórios
    - h. Apartamento 03 dormitórios
    - i. Apartamento acima de 03 dormitórios
  - 1.5. Qual a região da cidade mais procurada?
  - 1.6. Qual o perfil de renda dos locatários e compradores de imóveis?
    - a. Casa 01 dormitório
    - b. Casa 02 dormitórios
    - c. Casa 03 dormitórios
    - d. Casa acima de 03 dormitórios
    - f. Apartamento 01 dormitório
    - g. Apartamento 02 dormitórios
    - h. Apartamento 03 dormitórios
    - i. Apartamento acima de 03 dormitórios
  - 1.7. Qual o número de imóveis habitacionais oferecidos nos últimos 30 dias?
    - a. aluguel
    - b. compra
  - 1.8. Qual a media de procura por imóveis habitacionais nos últimos 30 dias?
    - a. aluguel
    - b. compra
  - 1.9. Qual o numero de contratos assinados de imóveis habitacionais nos últimos 30 dias?
    - a. aluguel
    - b. compra
  - 1.10. Qual o tempo de duração médio dos contratos de locação de habitação? Em meses.
  - 1.11. Qual a principal razão de desistência dos locatários?

1.12. Quem são os principais proprietários de imóveis de locação e de venda?

1.13. Quem são os proprietários que concentram muitos imóveis?

2. Questionário fornecido aos empreendedores (incorporadores, construtores, etc)

2.1. Qual tem sido o maior potencial de investimento imobiliário em Jahu?

2.2. Quais as dificuldades para o lançamento de empreendimentos imobiliários em Jahu?

2.3. O município oferece entraves para o investimento em lançamentos imobiliários? Se sim, quais?

2.4. Os lançamentos imobiliários visam um público de qual perfil econômico, em termos de faixa salarial?

2.5. A procura por unidades lançadas pode ser classificada como: baixa, regular, alta?

2.6. Qual o tipo de empreendimento com maior potencial de venda?

a. Loteamento

b. Condomínio horizontal

c. Condomínio Vertical

d. Outro. Qual?

2.7. Como o setor empreendedor vê a atual conjuntura dos créditos financeiros, e de que maneira eles podem ser utilizados em Jahu?

3. Questionário para as Associações Assistencialistas

3.1. A entidade possui imóveis alugados ou cedidos a outras pessoas para fim de moradia? Se sim, quais? (identificação por endereço). Há perspectiva de ampliação?

3.2. Qual o volume de procura de moradia por famílias carentes?

3.3. Se a entidade aluga imóveis a outras pessoas, qual o valor do aluguel estabelecido para cada um dos imóveis? Existe relação com a faixa salarial da família residente?

3.4. Quais os critérios de atendimento a estas famílias, quando se refere a problemas de moradia?

3.5. De que maneira esse atendimento é feito? Existe algum cadastro, ou lista de espera?

3.6. Existe algum programa em conjunto com a Prefeitura Municipal de Jahu, ou mesmo bonificação, destas moradias? (isenção de IPTU, incentivo financeiro, custeio, etc)

3.7. Como a entidade procede no caso de inadimplência por parte dos moradores?

3.8. Com que recursos a entidade mantém estes imóveis?

3.9. Qual a despesa mensal e anual para cada um destes imóveis?

3.10. Quais as outras atividades assistencialistas oferecidas pela entidade?

As respostas estão sistematizadas nos quadros a seguir:

**Tabela 13** – Pesquisa com o setor imobiliário. Sistematização das respostas do setor de compra, venda e locação (imobiliárias).

Perguntas	Imobiliária 01	Imobiliária 02	Imobiliária 03
<b>Qual o principal tipo de imóvel procurado?</b>	Casa	Casa	Casa
<b>Qual o tipo de imóvel mais alugado?</b>	Casa	Casa	Casa
<b>Qual o tipo de imóvel mais vendido?</b>	Não Respondeu	Casa	Casa
<b>Quais as faixas de preço dos imóveis destinados à habitação mais procurados de:</b>			
<b>Casa 01 dormitório</b>	R\$ 350,00	R\$ 400,00	R\$ 350,00
<b>Casa 02 dormitórios</b>	R\$ 500,00	R\$ 500,00	R\$ 550,00
<b>Casa 03 dormitórios</b>	R\$ 750,00	R\$ 600,00	R\$ 700,00
<b>Casa acima de 03 dormitórios</b>	R\$ 1000,00	Acima de R\$ 750,00	R\$ 850,00
<b>Apartamento 01 dormitório</b>	R\$ 350,00	R\$ 300,00	R\$ 300,00
<b>Apartamento 02 dormitório</b>	R\$ 800,00	R\$ 400,00	R\$ 500,00
<b>Apartamento 03 dormitório</b>	R\$ 950,00	R\$ 600,00	R\$ 650,00
<b>Apartamento acima de 03 dormitórios</b>	R\$ 1800,00	R\$ 700,00	Não Respondeu
<b>Qual a região da cidade mais procurada?</b>	Centro, Jd. América	Região próxima ao Centro	Jd. América, Jd. Itamaraty, Jd. Santa Rosa, Jd. Doutor Luciano, Jd. Nova Jau, Vila Netinho Prado, Vila Sampaio
<b>Qual o perfil de renda dos locatários e compradores de imóveis?</b>			
<b>Casa 01 dormitório</b>	R\$ 1000,00	R\$ 600,00	R\$ 350,00 (cada membro do casal)
<b>Casa 02 dormitórios</b>	R\$ 1500,00	R\$ 1000,00	R\$ 550,00 (cada membro do casal)
<b>Casa 03 dormitórios</b>	R\$ 2200,00	R\$ 1500,00	R\$ 700,00 (cada membro do casal)
<b>Casa acima de 03 dormitórios</b>	R\$ 3500,00	Acima de 2000,00	R\$ 850,00 (cada membro do casal)
<b>Apartamento 01 dormitório</b>	R\$ 1000,00	R\$ 500,00	R\$ 300,00 (cada membro do casal)
<b>Apartamento 02 dormitório</b>	R\$ 1500,00	R\$ 600,00	R\$ 450,00 (cada membro do casal)

<b>Apartamento 03 dormitório</b>	R\$ 2200,00	R\$ 800,00	R\$ 650,00 (cada membro do casal)
<b>Apartamento acima de 03 dormitórios</b>	R\$ 3500,00	R\$ 1200,00	Não Respondeu
<b>Qual o número de imóveis habitacionais oferecidos nos últimos 30 dias?</b>			
<b>Aluguel</b>	Não respondeu	5	Não Respondeu
<b>Compra</b>	Não respondeu	4	Não respondeu
<b>Qual a media de procura por imóveis habitacionais nos últimos 30 dias?</b>			
<b>Aluguel</b>	25	60	Não Respondeu
<b>Compra</b>	Não respondeu	40	20 por dia
<b>Qual o numero de contratos assinados de imóveis habitacionais nos últimos 30 dias?</b>			
<b>Aluguel</b>	10	3	2 por semana
<b>Compra</b>	Não respondeu	3	4 por semana
<b>Qual o tempo de duração médio dos contratos de locação de habitação? Em meses.</b>	30 meses	36 meses	30 meses
<b>Qual a principal razão de desistência dos locatários?</b>	Apresentar fiadores	Acesso à casa própria	Infiltração nas paredes, falta de manutenção do s proprietários
<b>Quem são os principais proprietários de imóveis de locação e de venda?</b>	Não respondeu	Médicos, empresários, etc.	Dono de quitanda, empresários, médicos, empresários, advogados
<b>Quem são os proprietários que concentram muitos imóveis?</b>	Não respondeu	Médicos, empresários, etc.	Advogados, médicos, empresários

**Tabela 14** – Pesquisa com o setor imobiliário. Sistematização das respostas do setor de incorporação e construção (empreendedores).

Perguntas	Empreendedor 01	Empreendedor 02	Empreendedor 03	Empreendedor 04	Empreendedor 05	Empreendedor 06	Empreendedor 07
Qual tem sido o maior potencial de investimento imobiliário em Jahu?	<p>Acredito que Jahu possui um grande potencial para investimentos imobiliários direcionados a todas as classes sociais. Isto porque se verifica um grande déficit habitacional na cidade. As pessoas de menor renda não encontram oferta de terrenos, ou casas, a preços populares, e os cidadãos com maior poder aquisitivo se vêm obrigados a pagar muito caro por um terreno, em virtude da oferta ser menor que a procura. Há muita especulação imobiliária, em conseqüência</p>	<p>Os investimentos têm focado públicos de baixa renda (conjuntos habitacionais) com rendimentos a partir de 3 salários, ou seja, não atinge os que realmente necessitam e não são interessantes para aqueles com renda maior, pois são projetos toscos com baixo padrão construtivo. Para população de classe média, há diversos loteamentos com lotes de aprox. 250 a 300 metros quadrados e condomínios "fechados", por ex. Jardim Juliana, Vila Real, Chácara</p>	<p>Projeto Minha Casa, Minha Vida</p>	<p>Investimentos voltados para interesse social</p>	<p>A aquisição da casa própria é a principal causa</p>	-	<p>Casas, apartamentos, terrenos, fazendas, hotéis tudo de acordo com o crescimento de uma cidade de mais de 145.000 habitantes em pleno desenvolvimento.</p>

disso, o preço por metro quadrado de Jahu é muito mais alto, se comparado ao de cidades do mesmo porte e padrão.

Primavera, Flambouyant, etc.

**Quais as dificuldades para o lançamento de empreendimentos imobiliários em Jahu?**

A maior dificuldade tem sido a morosidade do Administração Municipal em aprovar as leis necessárias para o lançamento de novos projetos imobiliários na cidade.

A maior dificuldade estava focada no próprio plano diretor/2006 que privilegiava reserva de mercado. Para uma faixa salarial menor, existe uma grande demanda. Para uma faixa salarial maior, penso que a disponibilidade de área em locais mais nobres seja uma dificuldade, uma vez que a cidade está circundada por loteamentos para classes menos favorecidas. O fator preço do

Escassez de áreas com zoneamento que permitam lotes populares

Não há dificuldades

É a existência de um plano diretor absurdo que concentrou as áreas nas mãos de poucos e dessa forma o custo do m<sup>2</sup> subiu assustadoramente.

Alteração e aprovação do Plano Diretor para liberação de nossa área, para que possamos iniciar o empreendimento.

São as burocracias normais, como graphoab, fórum, cartórios, prefeitura, etc em caso de loteamentos, nos outros casos a burocracia é mais branda

metro quadrado na cidade de Jaú é muito superior ao praticado em cidades vizinhas, fazendo com que as vendas sejam lentas, e o retorno dos investimentos sejam a longo prazo.

<p><b>O município oferece entraves para o investimento em lançamentos imobiliários? Se sim, quais?</b></p>	<p>Creio que o maior entrave atualmente seja o atual plano diretor, que tem sido oportunamente revisado. Há que se dar a oportunidade a todos os empreendedores de lançar seus projetos, logicamente, quando atendidos os requisitos legais, ambientais, e urbanísticos.</p>	<p>Como dito anteriormente, a questão da reserva de mercado prevista no Plano Diretor de 2006 era o maior entrave. E, pode-se citar a falta de concorrência que encarece o produto (lotes). Outros entraves relacionam-se com a infraestrutura, abastecimento de água, principalmente, onde atualmente o sistema está</p>	<p>Sim, o Plano que restringe o zoneamento de novos loteamentos, resultando em "poucas áreas" disponíveis para implementação de novos lotes. Como temos no município de Jahu valores de lotes praticados acima da média de preços praticados em outros</p>	<p>o único entrave que encontrei é a falta de água, fato que a meu ver deve ser solucionado através da concessionária que abastece o município.</p>	<p>De acordo com a resposta anterior o atual plano impede e dificulta tais lançamentos imobiliários.</p>	<p>Nosso empreendimento compreende todas as faixas, visto ser uma área para construção de casas, condomínios, comerciais e industriais.</p>	<p>Em uma cidade de mais de 100.000 habitantes, os entraves não se desaparecem do naturalment e, no nosso caso a maior dificuldade e a ausência dos nossos parlamentares.</p>
--	--	---	--	---	--	---	---

carecendo de municípios.  
investimentos para atender as demandas, ou seja, torna-se necessário um empreendedor "colaborar" com ampliações em redes em área fora do empreendimento para viabiliza-lo.

<b>Os lançamentos imobiliários visam um público de qual perfil econômico, em termos de faixa salarial?</b>	Acima de 05 (cinco) salários mínimos.	Conjuntos habitacionais a partir de 3 salários, pois a parcela não pode ser superior a 30% do rendimento. Os de salário menor não são contemplados; e, os de salário maior não têm subsídio.	Classe Média	de 1 a 6 salários r	Na minha opinião - as faixas de três e até cinco salários mínimos são as classes que deveriam ser mais atingidas pelos financiamentos.	-	Desde 1.300,00 renda familiar ate o mais alto ninel
--	---------------------------------------	--	--------------	---------------------	--	---	---

<b>A procura por unidades lançadas pode ser classificada como:</b>	c. Alta Obs: A procura é alta, e por conseguinte os preços também	c. Alta	c. Alta	c. Alta	c. Alta	-	c. Alta
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Baixa</li> <li>b. Regular</li> </ul>							a

<p><b>c. Alta</b> <b>Obs:</b></p>	<p>são altos, o que por muitas vezes frustra o comprador.</p>						
<p><b>Qual o tipo de empreendimento com maior potencial de venda?</b></p> <p><b>e. Loteamento</b> <b>f. Condomínio horizontal</b> <b>g. Condomínio Vertical</b> <b>h. Outro.</b> Qual? _____ _____ _____</p>	<p>a. Loteamento</p>	<p>b. Condomínio horizontal</p>	<p>a. Loteamento</p> <p>b. Condomínio horizontal</p> <p>d. Outro. Qual? Conjunto habitacionais de Interesse social</p>	<p>a. Loteamento</p> <p>b. Condomínio horizontal</p>	<p>d. Outro. Qual? Núcleo habitacional de interesse social</p>	<p>a. Loteamento</p> <p>b. Condomínio horizontal</p> <p>c. Condomínio vertical</p> <p>Obs: O campo está bom para todos</p>	
<p><b>Como o setor empreendedor vê a atual conjuntura dos créditos financeiros, e de que maneira eles podem ser utilizados em Jahu?</b></p>	<p>Há que se fazer parte dos projetos sociais do Governo Federal de fomento à aquisição da casa própria, como o "Projeto Minha Casa Minha Vida". Mas para isso, a municipalidade deve cumprir as exigências e os prazos estabelecidos. É</p> <p>Existe uma grande demanda por projetos sociais, por ex. Minha Casa Minha Vida, por outro lado, como o valor de mercado imobiliário na cidade de Jaú é alto, muitos imóveis disponíveis não enquadraram no</p> <p>Nunca houve tanto crédito na história do país, inclusive com subsídios. Para o município de Jahu aproveitar essa oportunidade deverá promover a alteração do Plano Diretor rapidamente, visando proporcionar a abertura de novos</p> <p>Vejo de forma positiva, acho que pode ser usado recurso do PAC para a drenagem e recurso do FGTS para o financiamento das moradias, em especial as de três a seis salários</p> <p>Acho que os financiamentos pela Caixa Federal deveriam ser mais utilizados.</p> <p>Vejo no plano minha casa minha vida, uma família, com poder aquisitivo um pouco menor, mas que tem seu nome limpo, podendo fazer um financiamento de uma</p>						

	<p>uma excelente oportunidade para proporcionar ao cidadão menos abastado, reais condições de comprar de sua moradia, diminuindo assim o déficit habitacional e consequentemente a especulação imobiliária.</p>	<p>programa; há no município grandes vazios urbanos que estão supervalorizados, mesmo havendo demanda estes ficam a parte. Os créditos para rendas maiores, não são subsidiados e os juros pouco interessantes, logo, o mercado fica estagnado. Logo o crédito imobiliário, embora apresente vantagens em relação ao aluguel, não atinge efetivamente a população que o necessita e nem ao menos serve como instrumento para sanar problemas urbanísticos como é o caso dos vazios urbanos.</p>	<p>loteamentos, a fim de que sejam incorporadas novas habitações para diminuir o déficit habitacional da cidade.</p>	<p>mínimos</p>	<p>casa de ate 80.000,00 reais , com facilidade de pagamento .resumindo a família mais pobre passou a ter um credito muito bom.</p>
--	---	---	--	----------------	---

A análise sobre esta pesquisa deve levar em conta os dois grupos aqui representados por que as atividades de venda e locação representadas pelo primeiro grupo, do qual 3 imobiliárias responderam o questionário, são refletidas pelas atividades de incorporação e construção representadas pelo segundo grupo, do qual sete empreendedores responderam. A disposição acima organizada, incluindo primeiramente as respostas do grupo de corretores e posteriormente dos empreendedores foi proposital para tentar mostrar algumas respostas presentes no segundo quadro, aos questionamentos apresentados no primeiro. Algumas conclusões da análise destes dois grupos podem ser assim sintetizadas:

1 – O imóvel residencial tipo casa é o mais procurado, mais alugado e mais vendido. A procura é maior por casas de 2 a 3 dormitórios com garagem em bairros próximos ao centro ou distantes do centro. Na área central a procura é menor pois não possui muitos imóveis de 2 a 3 dormitórios com preço acessível.

2 – Segundo os dados das imobiliárias, o valor do aluguel do imóvel de 2 a 3 dormitórios varia de R\$ 500 a R\$ 750. Segundo uma imobiliária o preço do imóvel de 2 a 3 dormitórios, em áreas de loteamentos mais populares, varia de R\$100.000,00 a R\$150.000,00. Como cerca de 44% da população recebe até 3 salários mínimos (vide Tabela 12) e a faixa salarial dos interessados em alugar ou comprar imóveis varia de 2 a 5 salários mínimos, ao que parece, abaixo de 2 salários mínimos é difícil que haja qualquer possibilidade de compra de imóvel pela família, sem haver aportes de subsídios ou taxas de juros mais baixas. Considerando, no entanto, que o aluguel em torno de R\$ 500 deveria corresponder ao comprometimento de renda de 17 a 20%, somente as faixas salariais acima de 6 salários mínimos poderiam, em tese, ser incluídas nos contratos de aluguel. Isso sugere, portanto, que uma demanda reprimida pode estar sendo atendida alternativamente pela locação ou compra de imóveis irregulares. Tal fato pode ser entendido por informação dada pela Secretaria de Planejamento e Obras, onde os mesmos informaram que há uma grande quantidade de processos encaminhados a esta secretaria solicitando o desmembramento de lotes de 10 x 25 m, em 2 lotes de 5 x 25m. Medidas que atendem ao padrão do lote mínimo destinado a habitação de interesse social (125 m<sup>2</sup>, com 5m de frente, no mínimo, de acordo com a Lei Federal 6.766/79), mas que não atende o

definido pela lei de parcelamento do solo de Jahu aprovada em 2007, onde o lote mínimo é de 7 x 20 (140 m<sup>2</sup>).

3 – Os dados expressam uma procura muito maior que a oferta. Alguns corretores apresentaram o número de pessoas que são atendidas por mês. O corretor 2 apresentou o número de 60 pessoas interessadas em alugar e 40 em comprar nos últimos 30 dias, ao lado de 5 imóveis disponíveis para locação e 4 para venda. Este conseguiu fechar 3 contratos de aluguel e 3 para venda. Os outros corretores não responderam quanto ao número de imóveis disponíveis para locação e venda, mas o corretor 1 informou que há uma média de 25 pessoas interessadas em alugar, tendo fechado 10 contratos de locação. O corretor 3 informou que há uma média de 20 pessoas por dia interessadas em comprar (que perfaz cerca de 400 procuras por mês). Deste montante, são fechados 4 contratos de venda semanais (que perfaz cerca de 16 por mês) e 2 contratos de locação semanais (que perfaz cerca de 8 por mês). A pesquisa revela que há falta de imóveis para locação e venda em Jahu. O parecer de todos os corretores é unânime: a falta de oferta de imóveis eleva o preço e esta elevação provoca o baixo movimento de compra e locação que inibe os investidores em produzir moradia para o mercado, formando uma espécie de círculo vicioso.

4 – A relação entre estas respostas e aquelas dadas pelos empreendedores demonstra uma complementaridade, já que aqueles explicitam a ausência de produção nos últimos anos, cujo principal entrave é a burocracia e as restrições legais impostas pelo Plano Diretor de 2006. Interessante notar que para estes empreendedores participantes a alternativa vislumbrada é a produção de lotes, principalmente pelo Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, mas que se esbarra no impedimento colocado pela lei de parcelamento do solo (aprovado em 2007), que não permite a abertura de loteamentos para além do perímetro urbano (Macrozona de Consolidação Urbana – definida no Plano Diretor de 2006) antes de 90% de sua ocupação (só após a ocupação de 90% da Macrozona de Consolidação Urbana é que poderia ser ocupada a Macrozona de Expansão Urbana).

5 – As informações sobre quem são os empreendedores em Jahu, a resposta destes é unânime em dizer que o Plano Diretor de 2006 e a lei de parcelamento do solo aprovada em 2007 concentrou a possibilidade de realizar loteamentos e condomínios horizontais na propriedade de poucos investidores. Esta informação é constatada pela Secretaria de

Planejamento e Obras e motivo, inclusive, da contratação para a Revisão do Plano Diretor de Jahu. Ao que parece, portanto, um dos grandes problemas de Jahu é a reserva fundiária nas mãos de alguns proprietários, impedindo também que os incorporadores se interessem em realizar empreendimentos viáveis e voltados para as diversas faixas salariais familiares.

### **1.2.3. Promoção por entidades não governamentais**

As 5 entidades que responderam ao questionário sugerido informaram que não possuem imóveis habitacionais através de locação subsidiada. O questionário encontra-se abaixo na Tabela 14.c e a relação destas encontra-se na Tabela 15.

Tabela 15 – Pesquisa com Entidades Assistencialistas.

Perguntas	Entidade 01	Entidade 02	Entidade 03	Entidade 04	Entidade 05
A entidade possui imóveis alugados ou cedidos a outras pessoas para fim de moradia? Se sim, quais? (identificação por endereço). Há perspectiva de ampliação?	Não.	Não.	Não. A entidade não possui Imóveis alugados ou cedidos.	A entidade não possui imóveis alugados ou cedidos.	Não
Qual o volume de procura de moradia por famílias carentes?	Nenhuma.	-	Não há procura, pois a entidade não atende esse tipo de necessidade	Baixo volume, já que existe a necessidade de se atualizar esses dados junto as famílias atendidas pela entidade.	Nenhuma, pois as crianças chegam até o abrigo encaminhadas pelo Conselho Tutelar ou pelo Fórum da cidade.
Se a entidade aluga imóveis a outras pessoas, qual o valor do aluguel estabelecido para cada um dos imóveis? Existe relação com a faixa salarial da família residente?	-	-	A entidade não aluga imóveis.	-	Não temos imóveis alugados
Quais os critérios de atendimento a estas famílias, quando se refere a problemas de moradia?	Encaminhamos para os recursos do município.	-	Não há critérios de atendimento pois a entidade não realiza esse tipo de assistencialismo.	O serviço ofertado ocorre através de um plantão social, na qual as famílias procuram o setor de forma espontânea. Sendo a nossa demanda	Não atendemos esta demanda.

				voltada para o atendimento das famílias a qual atuamos, estas sempre são atendidas no momento em que acontece a busca pela informação, não existindo critérios para o atendimento referente a essa problemática	
De que maneira esse atendimento é feito? Existe algum cadastro, ou lista de espera?	Não	-	Não há atendimento, pois a entidade não realiza esse tipo de assistencialismo.	O atendimento é feito através de entrevista, na qual busca-se identificar o contexto a qual a família encontra-se inserida, as condições de trabalho e renda, e se esta já foi contemplada com a aquisição de imóvel a partir de programas municipais, ou federais. Não é realizado nenhum cadastro. Quando necessário	Não atendemos esta demanda

				as famílias procuram pela secretaria de habitação.	
Existe algum programa em conjunto com a Prefeitura Municipal de Jahu, ou mesmo bonificação, destas moradias? (isenção de IPTU, incentivo financeiro, custeio, etc)	-	-	Não.	Não.	Não atendemos esta demanda
Como a entidade procede no caso de inadimplência por parte dos moradores?	-	-	Não procede.	Não.	Não atendemos esta demanda
Com que recursos a entidade mantém estes imóveis?	-	-	A entidade não mantém imóveis alugados.	-	Não temos imóveis alugados
Qual a despesa mensal e anual para cara um destes imóveis?	-	-	Nenhuma.	-	Não temos imóveis alugados
Quais as outras atividades assistencialistas oferecidas pela entidade?	Para as necessidades identificadas através de estudo sócio econômico familiar e visitas domiciliares, são realizados doações de roupas, sapatos e cestas básicas, de acordo com disponibilidade da entidade.	-	Distribuição de uniforme, material escolar, alimentação, acompanhamento familiar e escolar, cursos.	Atividades sócio-educativas, buscando o fortalecimento das relações familiares.	A entidade abriga provisoriamente e excepcionalmente em regime residencial crianças, cujos direitos básicos tenham sido violados ou ameaçados, onde através do trabalho educacional e social, criará condições para que os abrigados possam ter autonomia de pensamento, de auto -

					representação, a capacidade de decidirem conscientemente seus próprios caminhos quando possível e sua reintegração familiar
--	--	--	--	--	---

**Tabela 16 – Imóveis Habitacionais destinados à população de baixa renda através de locação subsidiada.**

Entidade	Unidades
APAE	0
Associação Hosp. Thereza Perlatti de Jaú	0
Associação Jauense de Educação e Assistência	0
DOLLAR FUT SAL	0
Nosso lar Jaú	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

Fonte: Levantamento Grupo SITU (2009)

#### 1.2.4. Promoção pública da habitação

A promoção pública de habitação em Jahu passou por um período de produção habitacional que não é desprezível, contribuindo de alguma forma para oferecer moradia à população de baixa renda que, por outros meios, não conseguiria obter a casa própria e permitindo, assim, sua fixação no município. Por outro lado, pode-se admitir que esta produção foi inferior ao provável déficit que se avolumou nos últimos anos. Os empreendimentos já executados em Jahu, segundo informações da Secretaria de Habitação, são os constantes da Tabela 16 abaixo<sup>14</sup>.

O quadro demonstra que foram produzidas um total de 1.808 unidades habitacionais pelo poder público na década de 1980 e 2.169 unidades na década de 1990 e 4.434 unidades na década de 2000 (sendo 4.319 unidades em loteamentos e 115 em condomínios). O total, portanto, investido pela promoção pública de habitação em Jahu desde a década de 1980, foi de 8.411 unidades. Se tomarmos o número do déficit habitacional em Jahu calculado pela Fundação João Pinheiro, de 6.999 unidades habitacionais, concluiremos que serão necessários, ainda, cerca de 2.680 unidades do total já investido na década de 2000. Este investimento será, provavelmente, com alguma participação do Estado ou do Governo Federal, através de subsídio ou produção, já que as faixas salariais mais comprometidas quanto à renda familiar e não atendidas

<sup>14</sup> Os dados da tabela 12 e 16 não coincidem, mas foram os dados fornecidos pela Secretaria de Habitação do Município de Jahu.

pelo mercado em Jahu, que pode chegar até 6 salários mínimos, compõe mais que 60% do déficit. Deve-se ressaltar, por outro lado, a ausência de produção habitacional pelo Estado após 2000, o que pode, inclusive, ter acentuado a situação de déficit.

**Tabela 17 - Empreendimentos públicos em Jahu classificados por ano de abertura de Processo Administrativo (PA).**

Empreendimento	Área total	Modalidade do empreendimento	Unidades	Dimensão ou áreas das unidades	Agente Promotor	Ano - PA
Jardim Cila de Lucio Baulab	66.348,75 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	2.267	lotes 7x20m	Prefeitura	2000
Jardim Orlando Chesini Ometto I	337.514,52 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	1025	lotes 7x20m; 145.058,72m <sup>2</sup>	Prefeitura	1996
Jardim Orlando Chesini Ometto II	133,484,34 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	484	lotes 7x20m;67,547m <sup>2</sup>	Prefeitura	2000
Jardim Orlando Chesini Ometto - Jaú O e Jaú N	-	Loteamentos de casas térreas	-	lotes 7x20m; 67818,33m <sup>2</sup>	CDHU	-
Jardim Padre Augusto Sani	<b>739.601,94 m<sup>2</sup></b>	Loteamentos de casas térreas	2398	-	Prefeitura	-
Jardim São José - Jaú G	46.636,68 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	226	lotes 190 a 220 m <sup>2</sup>	CDHU	1990
Jardim Olímpia - Jaú F	37.890 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	199	lotes 192m <sup>2</sup>	CDHU	
Jardim Olímpia - Residencial Lyon	695.586,10 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	386	lote 7x25m; 44,95m <sup>2</sup>	Caixa Econômica Federal	2003
Jardim Pedro Ometto - Jaú E	376.053,82 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	972	lotes 7x20m	CDHU	1981
Jardim América - Jaú L	-	Loteamentos de casas térreas	-	-	CDHU	-
Jardim Brasília - Jaú H	-	Loteamentos de casas térreas	-	-	CDHU	-
Jardim Rosa Branca	-	Loteamentos de casas térreas	296	-	Plano Cooperativo	1980
Jardim Novo Horizonte	458.807,50 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	918	271.702,67m <sup>2</sup>	Caixa Econômica Federal	1993
Jardim Dona Emília	408.231,02 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	1172 - res; 102 -com.	-	Caixa Econômica Federal	2007

Jardim Jorge Atalla	297.903,40 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	540	132.805,00m <sup>2</sup>	Caixa Econômica Federal	1980
Jardim Maria Isabel	-	Loteamentos de casas térreas	-	-	-	-
Condomínio Residencial Marcio Soufen Redi	51.561,89 m <sup>2</sup>	Loteamentos de casas térreas	115 - 128	-	Caixa Econômica Federal	2009

Fonte: Prefeitura Municipal de Jau, 2010.

### 1.3. MARCO JURÍDICO-INSTITUCIONAL

#### 1.3.1. Legislação Federal<sup>15</sup>

##### 1.3.1.1. Constituição Federal e Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01)

A Constituição Federal de 1988 marcou um novo tempo para a política urbana, trazendo um conjunto de conceitos inovadores e oportunos para o desenvolvimento urbano nas várias localidades brasileiras. A começar pelo artigo 3º do Título I, dos Princípios Fundamentais, ao incluir como um dos objetivos fundamentais a erradicação da pobreza e marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais. Também no Título II, dos Direitos e Garantias Fundamentais está incluído o direito de propriedade, condicionado o atendimento à sua função social. No Capítulo dos Direitos Sociais, estabeleceu que são direitos sociais a educação, a saúde, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados. Todas estas disposições ampararam aquelas referenciadas pelos artigos 182 e 183 que tratam diretamente da Política Urbana, regulamentadas pela Lei 10.257/01, Estatuto da Cidade, que incluiu um conjunto de instrumentos urbanísticos de aplicabilidade para promover o desenvolvimento urbano e a conquista dos princípios e direitos fundamentais estabelecidos nos primeiros artigos da Constituição Federal.

Ressalte-se, neste novo marco jurídico federal, a elevação do município como ente federativo responsável por sua política territorial e pela efetiva implementação de projetos e programas voltados ao desenvolvimento urbano. As sustentabilidades econômica, social e ambiental destes programas é pauta dos instrumentos normativos, em especial do plano diretor, como principal instrumento da política urbana municipal. O claro direcionamento para que as políticas econômicas, sociais e ambientais estejam associadas aos rumos da política de desenvolvimento urbano foi um esforço empreendido pela Constituição Federal e vem avançando, desde a promulgação do Estatuto da Cidade, com a instituição dos vários planos diretores locais, na adoção das políticas específicas de ordenamento territorial. Esta relação entre disposições estabelecidas em nível federal e as disposições contidas nos instrumentos locais – os planos diretores – tem indicado potencialidades para efetivar políticas públicas de interesse social, nas quais se inserem as políticas de habitação.

---

<sup>15</sup> Conforme descrito no PLHIS do município de Amparo.

Os planos diretores municipais são os meios pelos quais os instrumentos da política urbana podem ser aplicados. Alguns, inclusive, são passíveis de leis específicas ou algum tipo de regulamentação posterior. Configura-se, com isso, um longo caminho a percorrer até que estes instrumentos sejam efetivamente aplicados, demandando, portanto, certa agilidade nas decisões tomadas na esfera municipal para que estes possam ser utilizados como estratégias de implementação das políticas sociais e em especial a de habitação. Neste campo, destacam-se alguns instrumentos cruciais tanto para constituir uma reserva ou banco de imóveis para servirem a novos empreendimentos habitacionais, como para promover a regularização fundiária dos assentamentos precários. Estes instrumentos são as Zonas Especiais de Interesse Social, a Concessão de Direito Real de Uso, o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, a Usucapião de Imóvel Urbano (individual e coletivo), o Direito de Superfície, o Direito de Preempção, entre outros. A Medida Provisória 2.220/2001 também instituiu a Concessão Especial para Fins de Moradia, que é o instrumento correspondente à Usucapião, para imóveis públicos.

A aplicação destes instrumentos pode garantir conquistas importantes no campo das políticas sociais, associando-as às políticas territoriais. Para isso, porém, as leis urbanísticas como o plano diretor, lei de uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo devem adotá-los, definindo regras precisas para a sua aplicação. Assim, por exemplo, para o caso das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), é importante que estejam demarcadas no território municipal. Esta demarcação pressupõe uma opção assumida pela municipalidade em determinar alguns imóveis dirigidos exclusivamente para empreendimentos habitacionais novos ou para a regularização dos assentamentos precários, em consonância à demanda e o déficit habitacional devidamente mensurado. Assim também, o parcelamento e edificação compulsórios, que força a utilização dos imóveis ociosos e sub-utilizados, depende do estabelecimento de critérios de localização e de padrões tipológicos de imóveis interessantes para serem empreendidos. A Concessão de Direito Real de Uso, Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia e a Usucapião são instrumentos jurídicos que podem estar associados ao instrumento da ZEIS, contribuindo para o processo de regularização fundiária.

Como estratégia, inclusive de enfrentamento dos mecanismos do mercado especulativo, tanto as ZEIS como o parcelamento e edificação compulsórios são oportunos

até como medida de acomodação do valor dos imóveis demarcados para a produção de habitação social, contando com fatores depreciativos e mecanismos fiscais de contenção do aguardo para valorizações futuras. Neste sentido, se os planos diretores não avançarem na aplicabilidade destes instrumentos, o plano setorial de habitação deverá reforçar a sua regulamentação de forma a garantir que estes mecanismos tornem-se estratégicos para a constituição de uma reserva fundiária futura, especialmente para os empreendimentos habitacionais de interesse social.

#### **1.3.1.2. Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano – 6766/79**

A lei federal 6766/79 instituiu nacionalmente, em 1979, as regras gerais para o parcelamento do solo urbano nos municípios brasileiros, estabelecendo, inclusive, parâmetros urbanísticos mínimos para o atendimento pelos municípios, desconsiderando as diferenças regionais, não desprezíveis. Esta lei instituiu uma modalidade importante de produção de moradia, crucial no momento em que foi promulgada, mas já atrasada frente ao explosivo crescimento populacional nas cidades que já havia iniciado a partir dos anos 1940. Na maioria das cidades brasileiras e, principalmente naquelas pertencentes às regiões metropolitanas, a urbanização passou bem antes que esta lei federal fosse promulgada. De fato, o padrão periférico de crescimento, que associou a produção de lotes irregulares e a ocupação indevida de áreas ambientalmente frágeis à autoconstrução, produziu um efeito perverso configurado por grandes manchas urbanas ilegais ao lado de ilhas de regularidade. Supõe-se que a lei 6766/79 foi apresentada como uma resposta ao avanço do padrão irregular de ocupação sintonizado com as características de renda e emprego que já determinavam a não inclusão da maior parte da população brasileira do mercado formal de moradia ou de programas governamentais de provimento de habitação social. Ainda assim, a lei passou longe de promover qualquer aproximação com a realidade territorial e foi, como outros instrumentos normativos instituídos, mais um fator favorável à produção de irregularidades fundiárias.

Embora esta lei tenha estabelecido uma série de regras importantes, antes negligenciadas pelo Decreto Lei 54/37, como os procedimentos para a aprovação do parcelamento do solo no município, os procedimentos registrários e as garantias para a execução de obras mínimas, discriminadas e exigidas na lei, ela estabeleceu parâmetros e

medidas que não garantiram maior racionalidade nos padrões urbanísticos adotados e a inclusão territorial de uma parcela significativa da população brasileira, principalmente nas grandes cidades. O que se viu, após a sua promulgação e aplicação nos municípios brasileiros, foi a continuação do processo de irregularidades consubstanciado pelo aparecimento de novos parcelamentos que, não raras vezes, esbarravam em algum aspecto estabelecido pela lei, impedindo, portanto, que o seu processo de implantação seguisse o curso normal, desencadeando uma série de novos processos de irregularidades posteriores. Deve-se ressaltar que em muitos municípios brasileiros a estrutura administrativa das prefeituras, ora contribuiu para promover tais irregularidades, omitindo-se do processo de licenciamento e fiscalização, ora foi vítima diante da falta de uma estrutura capaz de conter os históricos processos de irregularidades. A morosidade e a ausência, durante anos, do Poder Judiciário nestes processos de irregularidades acentuaram esta problemática, questão que só recentemente tem sido contornada com o envolvimento das promotorias de urbanismo e meio ambiente nas ocorrências relacionadas ao parcelamento do solo.

Neste sentido é que muitas das regras estabelecidas pela lei 6766/79 têm sido, já há algum tempo, questionadas pelos urbanistas e já é sob a ótica da regularização fundiária – tema, aliás, que se tornou candente nos fóruns relacionados à habitação nos últimos anos – que grande parte dos questionamentos foi contextualizada. Ao elaborarem suas leis de parcelamento do solo específicas, muitos municípios incorporaram as regras estabelecidas pela 6766/79 e as aplicaram, muitas vezes desconsiderando as peculiaridades existentes. Um exemplo disto é o parâmetro do lote mínimo estabelecido pela lei e reproduzido por boa parte dos municípios. O inciso II do artigo 4º estabelece que os lotes devem ter área mínima de 125 m<sup>2</sup>, autorizando o estabelecimento de lotes menores quando destinados à urbanização específica ou à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social. Poucos foram os municípios que estabeleceram 125 m<sup>2</sup> como parâmetro mínimo para o tamanho de lote e raríssimos foram os que incluíram um tamanho menor para os casos de interesse social. O custo do terreno, excessivo principalmente nas regiões metropolitanas eleva a necessidade de promover adensamentos compatíveis, associando custo do terreno à capacidade de pagamento da população de menor renda. A vinculação do tamanho de lote a determinados padrões de ocupação também determina esta compatibilidade, tendo sido desconsiderada por vários municípios. O formato normativo que tem sido encontrado

nos últimos anos é a instituição de leis específicas de interesse social e mais recentemente ainda, a instituição das zonas especiais de interesse social, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, incipientemente aplicado por alguns municípios.

Em 1999, a lei 6766 sofreu algumas alterações com a promulgação da lei federal 9785/99. Aspectos pertinentes aos preceitos constitucionais, como a vinculação de determinados parâmetros a índices dispostos no plano diretor foram incorporados (como a vinculação entre o total de áreas públicas a serem destinadas e a densidade prevista para o empreendimento). Assim também aspectos referentes à regularização de parcelamentos foram complementados, inclusive de caráter registrário. Do ponto de vista urbanístico, destacam-se o parágrafo único do artigo 43 no tocante à exigência da destinação das áreas públicas dispostas no artigo 4º, podendo, nos casos de regularização, ser substituídas por pecúnia ou área equivalente, no dobro da diferença entre o total exigido e o efetivamente destinado e o artigo 53-A que considerou de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou ainda, entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamento e assentamentos. Do ponto de vista registrário, destaca-se a inclusão do parágrafo 3º do artigo 26, que atribuiu, nos parcelamentos populares, à Cessão de Posse com Emissão Provisória na Posse o caráter de escritura pública, admitindo-o como instrumento passível de realização de registro do parcelamento.

Desde 2000, está em discussão na Câmara dos Deputados, o PL 3.057, conhecido como projeto de lei da responsabilidade territorial que, se aprovado, substituirá a Lei 6766/79. Em discussão já há sete anos no Congresso Nacional, este PL modificará com radicalidade muitos dos dispositivos vigentes pela legislação atual, mas seu caráter polêmico tem dificultado a sua aprovação. Deve-se ressaltar que as mudanças constitucionais e o impulso promovido pela promulgação da lei 10.257/01 colocaram em outro patamar a discussão sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e integram, com força, os dispositivos propostos por este PL, principalmente no que se refere à concepção da gestão plena dos municípios, para aqueles que tenham plano diretor e uma estrutura de gestão condizente com as exigências licenciadoras e a inclusão de conceitos e capítulos referentes à regularização fundiária, para a qual foram designadas três categorias: a regularização fundiária sustentável, a regularização fundiária de interesse social e a

regularização fundiária de interesse específico. A este respeito, cabe destacar a consolidação da questão até mesmo em normativas ambientais, como é o caso da Resolução CONAMA 469/2006 que dispôs sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, para a intervenção ou a supressão de vegetação em Áreas de Proteção Permanentes (APPs), em resposta aos tradicionais problemas provocados pela aplicação das disposições do Código Florestal (Lei Federal 4771/65) em APPs urbanas.

A assunção da realidade territorial nas disposições a serem aplicadas por esta futura lei é um aspecto que merece ser observado, mas encontrará dificuldades diante do caráter não aplicativo de muitos planos diretores e da ausência de mecanismos locais que referendem ou implementem as disposições de regularização fundiária, sem falar que, mais uma vez, a morosidade provocada pela polêmica instaurada no seu processo de discussão, colocá-la-á novamente com atraso frente a dinâmica urbanizadora que passa por um segundo momento de explosão recente, esta provocada por uma onda expansiva das atividades do mercado imobiliário.

### **1. 3. 1.3. Legislação federal de promoção habitacional**

Outra gama de normativas diz respeito aos aspectos de promoção dos programas habitacionais. Este campo teve significativas contribuições recentes, principalmente com a promulgação da Lei Federal 11.124/2005 que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Esta lei é decorrente da Política Nacional de Habitação, publicada em novembro de 2004 pelo Ministério das Cidades, que definiu uma série de princípios, objetivos gerais e diretrizes voltados para a promoção da habitação de interesse social. A lei é estratégica ao compor o sistema integrado das três esferas de governo, corroborando os princípios do pacto federativo, explicitados logo no artigo 4º da lei: “compatibilidade e integração das políticas habitacional federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social.”

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social gerirá recursos do FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador), o FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), o FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) e outros fundos ou programas que

vierem a ser criados. Ressalte-se que o FGTS não foi incluído no rol dos recursos do FNHIS, este composto por recursos do FAS (Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social), dotação do Orçamento Geral da União, recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação; contribuições de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais; receitas operacionais ou patrimoniais realizadas com recursos do FNHIS, outros fundos, recursos ou programas que vierem a ser incorporados ao FNHIS. Os recursos do FNHIS serão aplicados de forma descentralizada por intermédio dos Estados, Distrito Federal e municípios. Neste aspecto, cabe ressaltar que a lei exige que cada um dos entes destas três esferas constitua fundo com dotação orçamentária própria, destinado a implementar a Política de Habitação de Interesse Social; constitua conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação; apresente plano habitacional de interesse social, considerando especificidades do local e da demanda; firme Termo de Adesão ao FNHIS, entre outras condições.

A lei reforça o papel dos conselhos estaduais e municipais. Os estados que aderirem ao Sistema deverão atuar como articuladores das ações do setor habitacional no âmbito do seu território, promovendo a integração dos planos habitacionais dos municípios aos planos de desenvolvimento regional, coordenando atuações integradas que exijam intervenções intermunicipais, em especial nas áreas complementares à habitação, e dando apoio aos municípios para a implantação dos seus programas habitacionais e das suas políticas de subsídios. O papel dos conselhos municipais será o de fixar critérios para a priorização das linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais. Estes também promoverão ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização pela sociedade das ações do SNHIS. Além disso, os conselhos deverão dar publicidade às regras e critérios para o acesso a moradias no âmbito do SNHIS, em especial às condições de concessão de subsídios. A Resolução 13/2007 definiu como principais ações para a distribuição de recursos do FNHIS a provisão habitacional de interesse social, a melhoria

das condições de habitabilidade de assentamentos precários, além da elaboração de planos habitacionais de interesse social e desenvolvimento e da qualificação da política habitacional e a prestação de serviços de assistência técnica para Habitação de Interesse Social.

Fica claro que os conselhos municipais deverão aprofundar as discussões sobre as regras locais de atendimento habitacional, tendo um papel proeminente até mesmo na concepção destes critérios, questões que são parte integrantes dos planos locais de habitação. Ao estabelecer que o acesso à moradia deve ser assegurado aos beneficiários do SNHIS, de forma articulada entre as três esferas do governo, priorizando as famílias de menor renda, a lei explicita que os benefícios concedidos no âmbito do sistema poderão ser representados por subsídios financeiros destinados a: complementar a capacidade de pagamento das famílias beneficiárias; equalização de operações de crédito realizadas por instituições financeiras autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional e fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil; isenção ou redução de impostos municipais, distritais, estaduais ou federais incidentes sobre o empreendimento, no processo construtivo, condicionado à prévia autorização legal; além de outros benefícios não caracterizados como subsídios financeiros, destinados a cobrir o custo de construção ou aquisição de moradias. Estas medidas indicam algumas regras que o município pode adotar, no que se refere à política de subsídios, lembrando que a própria lei incluiu as diretrizes pelas quais os benefícios serão concedidos: identificação dos beneficiários dos programas realizados no âmbito do SNHIS no cadastro nacional, de modo a controlar a concessão dos benefícios; valores de benefícios inversamente proporcionais à capacidade de pagamento das famílias beneficiárias; utilização de metodologia aprovada pelo órgão central do SNHIS para o estabelecimento dos parâmetros relativos aos valores dos benefícios, à capacidade de pagamento das famílias e aos valores máximos dos imóveis, que expressem as diferenças regionais; concepção do subsídio como benefício pessoal e intransferível, concedido com a finalidade de complementar a capacidade de pagamento do beneficiário para o acesso à moradia, ajustando-a ao valor de venda do imóvel ou ao custo do serviço de moradia, compreendido como retribuição de uso, aluguel, arrendamento ou outra forma de pagamento pelo direito de acesso à habitação e impedimento de concessão de benefícios a proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou cessionários de imóvel

residencial. Cabe ressaltar no âmbito destas diretrizes, a previsão de um cadastro nacional de beneficiários, de modo a controlar a concessão de benefícios, assim como o estabelecimento de parâmetros quanto aos valores de benefícios, capacidade de pagamento das famílias e os valores máximos dos imóveis, questões que estão sendo discutidas no Plano Nacional de Habitação. Parte das regras e disposições relativas à aplicação dos recursos do FNHIS programadas para o período 2008-2011 estão contidas nas resoluções e instruções normativas do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Dois outros instrumentos normativos devem ser ainda destacados aqui. O primeiro é a Lei 10.998/2004 que alterou o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), antes tratada na Medida Provisória 2.212/2001. Nesta, estão explicitadas as finalidades para as quais os subsídios são concedidos, quais sejam: a complementação da capacidade financeira do proponente para pagamento do preço do imóvel residencial, do valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas instituições financeiras ou agentes financeiros do SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custos de alocação, remuneração e perda de capital e do valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de parcelamento, realizadas pelas instituições financeiras ou agentes financeiros do SFH, compreendendo as despesas de contratação e administração do crédito e remuneração das instituições ou agentes.

O segundo é a Resolução 518/06, do Conselho Curador do FGTS, que alterou e consolidou a Resolução 460/04 que tem como objetivo viabilizar o acesso à moradia para famílias de baixa renda através de operações de financiamento com subsídios / desconto, organizados de forma coletiva e em parceria com o Poder Público ou Entidade Organizadora. Com o estabelecimento da Resolução 460/04, 50% da rentabilidade do Fundo foi disponibilizado para complementar a capacidade de financiamento do beneficiário com renda limitada a R\$ 1.875,00 nas regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes e R\$ 1.125,00 nos demais municípios.

### **1.3. 2. Legislação estadual<sup>16</sup>**

#### **1.3.2.1. Constituição do Estado de São Paulo de 1989**

O Capítulo II da Constituição do Estado de São Paulo incluiu disposições sobre o desenvolvimento urbano, do artigo 180 ao 183. No artigo 180 estão as diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, no qual não aparecem disposições diretamente voltadas para a habitação. Cabe ressaltar, no entanto, a aprovação da emenda constitucional 23, de 31 de janeiro de 2007, que alterou o inciso VII do artigo, alteração que poderá contribuir sobremaneira para os processos de regularização fundiária de favelas e outros tipos de assentamentos em áreas de uso comum da população. Com esta aprovação, a desafetação de áreas de uso comum da população tornou-se possível, nos casos de regularização de interesse social. Assim é que a emenda especificou que as áreas definidas nos projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social, destinados à população de baixa renda e cuja situação esteja consolidada. O Parágrafo 1º desta emenda especifica que as exceções serão admitidas desde que a situação das áreas objeto da regularização esteja consolidada até dezembro de 2004 e mediante a realização de compensação, podendo ser dispensada, desde que se comprove a existência de áreas públicas suficientes no entorno do assentamento.

A questão da regularização também aparece com força no artigo seguinte ao dispor que os municípios estabelecerão, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, critérios para a regularização e urbanização de assentamentos e loteamentos irregulares. Outra emenda constitucional (16, de 25/11/2002) acrescentou mais um parágrafo ao artigo, vedando aos municípios, nas suas leis edilícias, a exigência de apresentação de planta interna para edificações unifamiliares, uma iniciativa que procurou facilitar os procedimentos burocráticos para a aprovação de projetos residenciais de pequeno porte. Assim também as disposições relativas à produção de habitação popular foram estabelecidas no artigo 182, incumbindo

---

<sup>16</sup> Conforme descrito no PLHIS do município de Amparo

ao estado e municípios promover programas de construção de moradias populares, de melhoria de condições habitacionais e melhoria do saneamento básico.

Importa concluir destas disposições que, além da exigência constitucional de se promover programas de produção de moradias populares, muitos instrumentos jurídicos voltados à regularização fundiária foram incorporados, mas devem, sobretudo, serem assumidos pelos municípios, aos quais caberá aplicar as medidas aqui instituídas. A despeito dos mecanismos instituídos por esta lei estadual que procuraram abrigar, de alguma forma, situações de irregularidade que demandam uma ação institucional, outros mecanismos de abrangência municipal devem ser complementados, diretriz que a promulgação do plano diretor pode auxiliar nos aspectos que regulamentam a questão da habitação e toda a sua problemática.

#### **1.3.2.2. Legislação estadual de promoção habitacional**

Há um amplo conjunto de leis estaduais que estabelecem regras para a promoção habitacional no estado de São Paulo e orientam a vinculação aos programas executados pelo estado de São Paulo pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano) para a produção e gestão de moradias. De certa forma, o governo estadual paulista assumiu um rol até extenso de mecanismos e programas, instituídos por lei e isto já representa um avanço, do ponto de vista institucional. Desde 1989, o estado vem promulgando leis que estabelecem o acréscimo de um ponto percentual à alíquota de 17% prevista na Lei 6734/89 destinado à programas habitacionais. A última edição deste tipo de legislação foi em 2007, com a promulgação da Lei 12.786/07, que prorrogou até 31 de dezembro de 2008 a elevação deste um ponto percentual, prevista anteriormente na lei 11.601/2003. Curioso observar que ao estipularem prazos de validade, estas leis têm que ser editadas anualmente, revelando que não se trata de uma garantia plena. Cabe ressaltar ainda, que diferentemente dos primeiros anos, quando havia regras claras quanto à aplicação de recursos em programas habitacionais pela CDHU, estabelecidos, inclusive por decretos estaduais (como os decretos 31.357/90 e 33.119/91), esta lei não vinculou a aplicação deste percentual aos programas habitacionais, fazendo apenas uma referência à Lei 6.374/89.

Em 1990, foi promulgada a Lei 6.756/1990, que criou o Fundo de Financiamento e Investimento para o Desenvolvimento Habitacional e Urbano, ao qual competia investir em projetos de assentamento humano destinados à geração de condições de vida adequadas à população de diferentes níveis de renda, viabilizando o acesso à habitação e serviços urbanos. A Instituição de um Conselho de Orientação, definição dos recursos que constituem o Fundo, além das regras quanto à gestão patrimonial foram assuntos tratados por esta lei. Recentemente, a Lei 12.801/2008 autorizou o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, criando, além disso, o Conselho de Habitação (CEH), o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH). Esta lei não revogou a lei de 1990, o que suscita dúvidas em relação à sua vigência. O fato é, porém, que a nova lei insere-se no marco jurídico federal, o que representa um avanço do ponto de vista do arranjo institucional e da aplicação de medidas para a construção do pacto federativo entre União, estados e municípios nas políticas relacionadas à habitação.

São vários os destaques desta lei. Primeiro, determina que a participação do estado no SNHIS será direcionado ao atendimento da população de baixo poder aquisitivo, enquadrada na renda familiar de até 5 salários mínimos. O atendimento a famílias com renda de até 10 salários mínimos será permitida, desde que não ultrapasse 20% do total do orçamento da Secretaria de Habitação e da CDHU. Segundo, a lei dirige a participação do estado no SNHIS mediante o estabelecimento de planos estadual e municipais, devendo os programas e ações serem incluídos nos Planos Plurianuais (PPAs), leis de diretrizes orçamentárias (LDOs) e leis orçamentárias anuais (LOAs). Terceiro, a lei criou o Conselho com atribuições específicas, inclusive de propor programas e ações para o desenvolvimento da política estadual de habitação de interesse social; acompanhar a implantação de programas e ações desta natureza; promover a cooperação entre as várias esferas de governo, incentivar, estruturar e fortalecer os conselhos voltados à política habitacional; ampliar os mecanismos de controle social sobre as políticas de habitação, além de outras medidas de interesse para a promoção habitacional do estado de São Paulo. Quarto, criou o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, explicitando os recursos que farão parte, dentre os quais recursos de dotações orçamentárias anuais que lhe forem atribuídas, recursos do FNHIS, além de outros. Interessante notar que, além da criação de um

Conselho, a lei criou um Conselho Gestor deste Fundo, com participação paritária entre membros do executivo estadual e da sociedade civil, neste caso com poder deliberativo para as diretrizes de aplicação do Fundo. Quinto, criou o Fundo Garantidor Habitacional, cujos recursos serão utilizados para garantir risco de crédito e de performance, equalizar taxas de juros, conceder aval e apoiar operações de securitização.

No tocante à aplicação do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, algumas disposições tocam diretamente sobre decisões municipais e revelam, assim como naquelas disposições traçadas pela União, a importância de um planejamento municipal instituído e de um arranjo institucional minimamente estruturado. Assim é que o artigo 14 manda que os recursos do FPHIS em áreas urbanas submetam-se à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor aprovado. O parágrafo único deste artigo orienta a prioridade de atendimento aos municípios que disponham de fundos e conselhos de habitação, desenvolvam planos municipais ou regionais de habitação de interesse social, bem como adotem medidas e mecanismos que agilizem a aprovação e regularização de empreendimentos habitacionais de interesse social. Neste caso, os chamados agentes promotores também podem estar envolvidos, entendidos como fundações, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais, empresas municipais de habitação ou quaisquer outras entidades públicas ou privadas que desempenham atividades na área habitacional.

O rol de possibilidades na utilização destes recursos é bastante amplo e abriga, de certa forma, o conjunto de programas variados instituídos pelo governo do estado por lei ou decreto, ao longo das décadas de 1990 e 2000. A lei 9.142/95 dispôs sobre o financiamento e desenvolvimento de programas habitacionais sociais destinados à população de baixa renda, incluindo a construção de moradias; a produção de lotes urbanizados; a urbanização de favelas; a intervenção em cortiços e em habitações coletivas de aluguel; a reforma e recuperação de unidades habitacionais e a construção ou reforma de equipamentos comunitários vinculados aos projetos habitacionais. Posteriormente, a Lei 9788/97 criou o Programa Cooperativo para a Construção de casas Populares; o Decreto 43.132/98 instituiu o Programa de Atuação em Cortiços (PAC); a Lei 10.365/99 autorizou o Estado a implantar o Programa de Locação Social (ainda que não vinculado à formação de um parque público de locação); o Decreto 44.782/00 instituiu o Programa de Lote Social

Urbanizado (PROLURB); a Lei 11.330/02, que dispôs sobre a ampliação da área de intervenção do Programa de Atuação em Cortiços (PAC); o Decreto 48.982/04 criou o programa de Crédito para a Compra de Terra, visando a construção de casas populares; a Lei 12.148/05 que instituiu a Política de Incentivo e Apoio à Ação Comunitária em Condomínios e Conjuntos Habitacionais do Estado e o Decreto 52.050/07 que instituiu o Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais (públicos ou privados) - Cidade Legal.

É neste contexto que a Lei 12.801/08 compreende um amplo conjunto de ações que poderão ser financiados com os recursos do Fundo, quais sejam: a aquisição, locação, arrendamento, construção, conclusão, ampliação, melhoria, reforma de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais; a aquisição de terrenos destinados à implantação de intervenções habitacionais; a produção e financiamento de lotes urbanizados; a produção e financiamento de empreendimentos habitacionais dotados de infraestrutura urbana básica e equipamentos comunitários; a regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social; a urbanização ou reurbanização de áreas degradadas ou assentamentos informais; a produção de equipamentos comunitários; o investimento em obras e serviços de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos atendimentos habitacionais de interesse social; a aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias em processos de regularização; a recuperação ou construção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; o repasse de recursos aos agentes financeiros e promotores e aos fundos municipais e regionais, visando a sua aplicação em programas e ações aprovadas pelo Conselho Gestor do FPHIS; a concessão de subsídios, observadas as normas pertinentes e os limites orçamentários estabelecidos; a constituição de contrapartidas, para viabilizar a completa realização dos programas implementados com recursos do FPHIS; o ressarcimento dos custos operacionais do agente operador.

Diante deste montante de ações possíveis, caberá aos municípios organizarem-se institucionalmente, segundo as regras estabelecidas pela lei para que possam adquirir recursos necessários a realizá-las, questão que passa efetivamente pelo estabelecimento de diretrizes a serem traçadas pelo plano de habitação local e pela constituição de um arcabouço jurídico-institucional que seja condizente com a estrutura instituída pelo Estado.

Além disso, a participação de Jahu nos recursos do governo estadual passará efetivamente, também, por um esforço de gestão entre as partes para que os entraves políticos não predominem sobre as decisões legais.

### **1.3.3. Legislação Municipal**

#### **1.3.3.1. Plano Diretor de 2006 (Lei Complementar nº 277/2006)**

##### **1.3.3.1.1. A Política Habitacional no Plano Diretor 2006**

O Plano Diretor de Jahu disposto na Lei Complementar nº 277, de 10 de outubro de 2006, já inclui em seu título I, capítulo I - dos princípios e abrangência da política territorial, a menção de alguns aspectos voltados especialmente à questão habitacional. Os incisos I, II, III, IV, VI, VII e XIII, do art. 4, assim os abordam: garantir a justiça social e redução das desigualdades sociais e regionais; garantir a inclusão social, compreendida como garantia do exercício efetivo dos direitos humanos fundamentais, de promoção, valorização e defesa da dignidade da pessoa humana e de acesso universal a bens, serviços e políticas sociais aos munícipes; promover e garantir o direito universal à cidade, compreendendo o direito à terra urbana, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, à paisagem, ao trabalho, à renda e ao lazer; garantir a realização das funções sociais da cidade e cumprimento da função social da propriedade; transferir para a coletividade de parte da valorização imobiliária inerente à urbanização e promover o direito universal à moradia digna.

O Plano Diretor também traça os objetivos, as diretrizes e os instrumentos gerais onde se inclui a questão da política municipal da habitação. Quanto à função social da propriedade urbana, estes vêm expressos em seu art. 8, compreendendo: a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade; o acesso à moradia digna, com a ampliação da oferta de habitação para as faixas da população de baixa renda; e a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a ampliar a oferta de habitação para a população de mais baixa renda. Nas diretrizes (art. 10), promover a ordenação do desenvolvimento urbano mediante ações, serviços, obras e a regulamentação urbanística; promover a ordenação e controle do parcelamento, uso e ocupação do solo, de forma a evitar a utilização

inadequada dos imóveis urbanos, a inadequação em relação a infra-estrutura urbana e a retenção especulativa de imóvel urbano; fomentar a regularização urbanística e fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso, ocupação do solo e edificação; e fomentar os mercados acessíveis à população de baixa renda para democratizar o acesso à terra e à moradia digna. Para alcançar estes objetivos e diretrizes gerais o Plano Diretor propõe a divisão da cidade em 6 Macrozonas – **Mapa 1 – Macrozoneamento**: Macrozona de Consolidação Urbana, Macrozona de Expansão Urbana (delimitada de um lado pela Macrozona de Consolidação Urbana e de outro pela construção de um semi-anel rodoviário), Macrozona de Uso Industrial e Logístico, Macrozona Rural de Uso Sustentável, Macrozona Rural de Recuperação Ambiental e Macrozona de Uso Turístico. Conforme expresso em seu art. 106, não será permitida a aprovação de loteamentos na Macrozona de Expansão Urbana antes da conclusão do semi-anel rodoviário e da ocupação de 90% dos vazios urbanos da Macrozona de Consolidação Urbana. Exceção se faz no caso do distrito de Potunduva, onde é permitido o uso predominantemente habitacional em sua área de expansão urbana, independentemente da construção do semi-anel rodoviário.



Mapa 1.PD - Macrozoneamento / Plano Diretor 2006

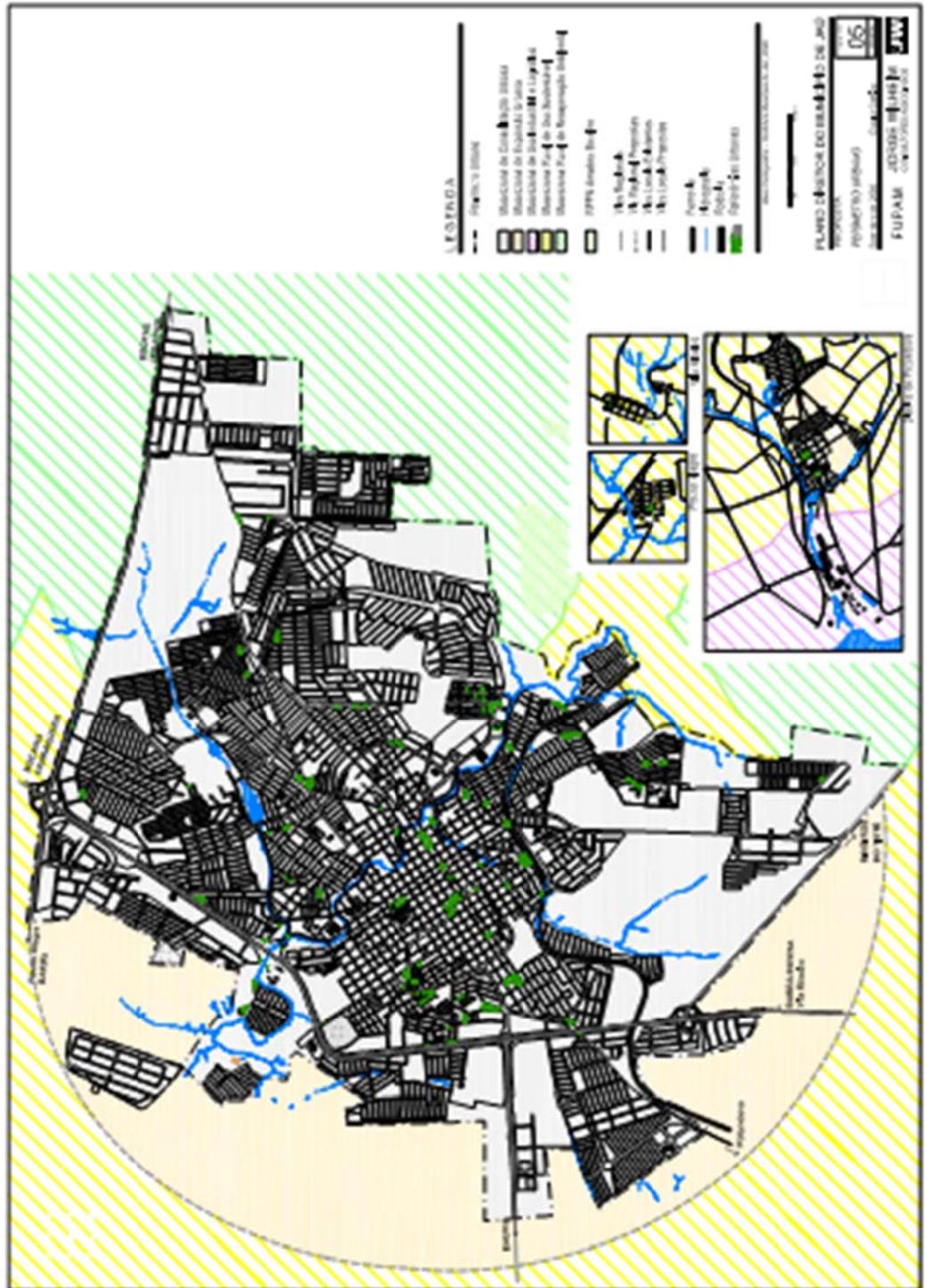


Mapa 2.PD – Sistema de Áreas Verdes / Plano Diretor 2006

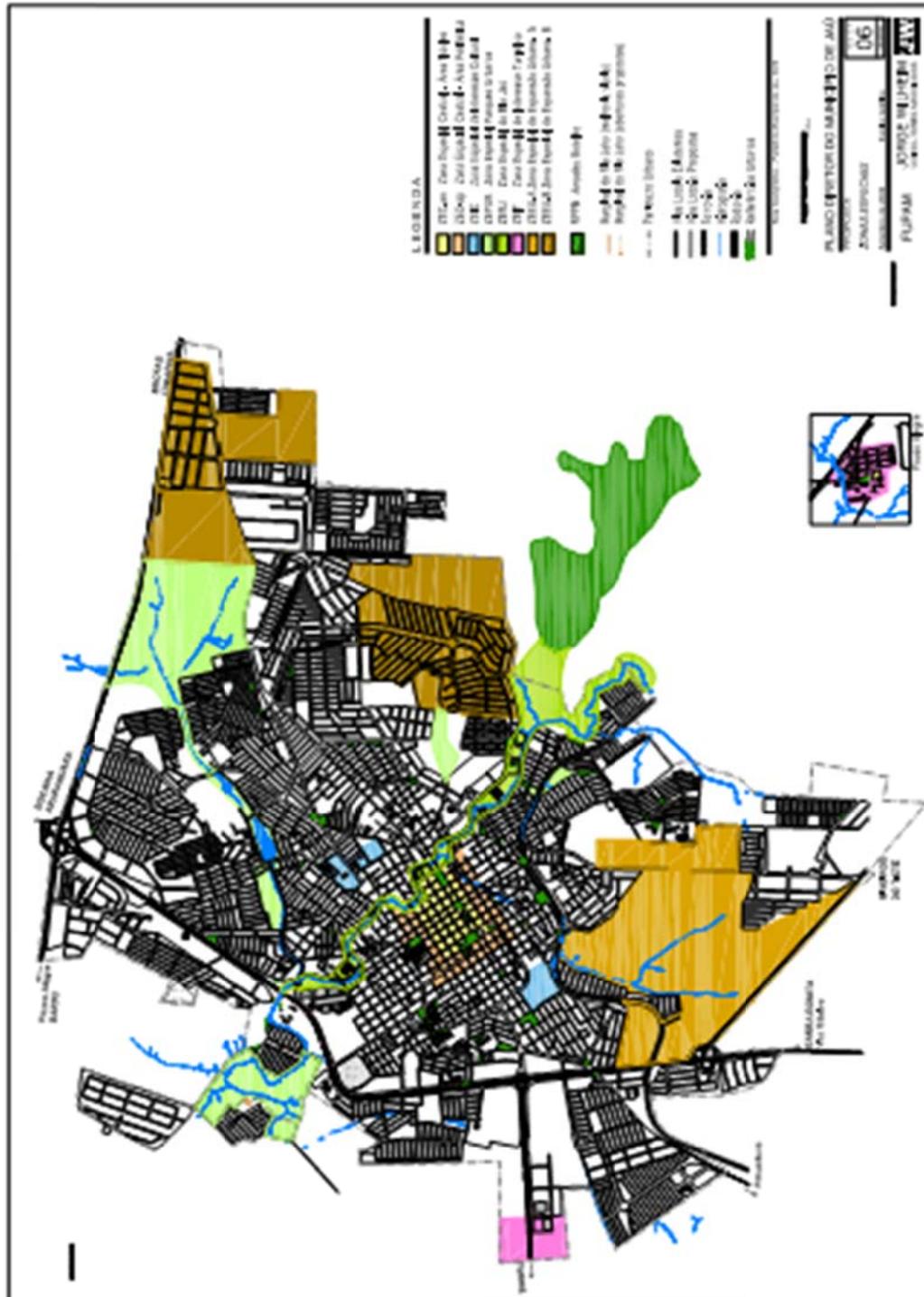


Mapa 3.PD – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) / Plano Diretor 2006





Mapa 5.PD – Perímetro Urbano / Plano Diretor 2006



Mapa 6.PD – Zonas Especiais / Plano Diretor 2006



No âmbito das políticas setoriais, os objetivos e as diretrizes da política municipal de habitação estão incluídos no Capítulo IV – Do Desenvolvimento Urbano, e em sua Seção II – Da habitação. O objetivo, como expressa o art. 67, é assegurar o usufruto do direito à moradia digna a todo munícipe cuja renda familiar não alcance o nível mínimo do mercado habitacional local. Para alcançar este objetivo, o Plano Diretor propõe a implantação de programas de habitação de interesse social (PHIS) adotando cinco diretrizes: a definição de zonas especiais de interesse social (ZEIS) para a promoção da habitação de interesse social, reurbanização e regularização fundiária de áreas com moradias precárias ocupadas por população de baixa renda; prever programas de transferência de habitações localizadas em áreas de risco, assegurando a permanência das famílias na mesma região; dar e manter o uso mais adequado para as áreas públicas institucionais, de áreas de lazer e de preservação de acordo com a função social da propriedade, de modo a coibir sua ocupação com construções irregulares; manter convênio com o CREA e outras instituições competentes para garantir a qualidade das construções da população de baixa renda mediante a aplicação de um programa de orientação à população quanto às normas legais de construção, aprovação e qualidade de projeto e construção, de forma a alcançar melhor resultado na qualidade da habitação e na paisagem urbana; e apoiar e desenvolver programas de cooperativas de habitação popular, mediante assessoramento para a obtenção de melhores padrões de assentamento, o aperfeiçoamento técnico de suas equipes e a consecução dos objetivos de proporcionar moradia de qualidade a custo baixo e justo.

Quanto as zonas especiais de interesse social (ZEIS), estas estão delimitadas no **Mapa 3 – Zonas Especiais de Interesse Social** e definidas no Art. 118 como porções do território municipal destinadas à urbanização, produção de unidades habitacionais de interesse social (HIS) ou reurbanização de áreas destinadas predominantemente à moradia da população de baixa renda, com base em projeto urbanístico específico, participação da população atingida, normas e padrões especiais de urbanização.

Foram definidos dois tipos de ZEIS (art. 121):

I – Zona Especial de Interesse Social de Requalificação (ZEIS-Requalificação), com o objetivo de priorizar obras públicas de complementação de infra-estrutura urbana deficitária, a implantação de equipamentos públicos e promover a regularização fundiária;

II – Zona Especial de Interesse Social de novos Projetos (ZEIS – Novos Projetos), com o objetivo de implantar novas unidades habitacionais de interesse social, prevendo o atendimento às demandas cadastradas nas ZEIS-Requalificação contíguas ou próximas, priorizando as demandas de renda até 1,5 salário mínimo com infra-estrutura urbana básica e equipamentos públicos necessários ao atendimento às novas demandas.

A delimitação das ZEIS se dará prioritariamente, conforme expresso no art. 65, na Macrozona de Consolidação Urbana, no Distrito de Potunduva e nos bairros isolados de Vila Ribeiro e Pouso Alegre. Dentro desta Macrozona de Consolidação Urbana a delimitação das ZEIS (art. 69) se baseará na ocorrência significativa de cinco características urbanas: presença de assentamentos precários que apresentem demanda por infra-estrutura urbana e/ou equipamentos públicos; presença de irregularidades urbanísticas e fundiárias em áreas ocupadas por população de baixa renda; concentração de demandas por novas unidades habitacionais de interesse social ou do mercado popular, sobretudo da faixa de renda de até 1,5 salário mínimo; incidência de áreas vazias ou sub-utilizadas contíguas às áreas com a primeira e terceira característica mencionada; e futuros empreendimentos habitacionais de interesse social programados pelo poder público municipal. O art. 70 também ressalva que as demandas habitacionais cadastradas pela Secretaria da Habitação referentes ao Distrito de Potunduva e aos bairros de Vila Ribeiro e Pouso Alegre deverão ser atendidas em Programas habitacionais nos próprios bairros de origem.

As diretrizes específicas a serem seguidas para as ZEIS, expostas no art. 119, contemplam: implementar programas de subsídios para investimentos públicos em urbanização e produção de habitação de interesse social, com os recursos oriundos da municipalidade, de programas estaduais ou federais; assegurar o desenvolvimento de programas habitacionais de reurbanização e regularização fundiária, de requalificação de assentamentos precários prioritariamente voltados para a população de baixa renda e para os demais extratos sociais pertencentes ao mercado habitacional popular; promover a implantação de projetos residenciais de interesse social visando as demandas existentes, aferidas pelo estudo de demandas habitacionais do município e contemplados pelo Plano

Municipal de Habitação; e assegurar o acesso à assistência técnica para projetos e construção de moradias promovidas por programas públicos de arquitetura e engenharia.

A forma de garantir a execução de loteamentos na Macrozona de Consolidação Urbana (perímetro urbano), e nos bairros isolados de Vila Ribeiro e Pouso Alegre, é a proibição, expressa no art. 106, da aprovação de loteamentos na Macrozona de Expansão Urbana antes da conclusão do semi-anel rodoviário (que delimita uma porção do perímetro urbano) e da ocupação de 90% dos vazios urbanos da Macrozona de Consolidação Urbana. Exceção se faz no caso do distrito de Potunduva, onde é permitido o uso predominantemente habitacional em sua área de expansão urbana, independentemente da construção do semi-anel rodoviário.

No campo dos instrumentos, para a execução dos objetivos e das diretrizes expostas acima, o Plano Diretor inclui: o Fundo Municipal de Urbanização (art. 182), o Conselho Municipal de Política Urbana; as Conferências da Cidade, as Audiências Públicas, os Conselhos reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal, os instrumentos urbanísticos como as ZEIS (art. 68 a 70, 119, 121 a 124), os parâmetros para ocupação na Macrozona de Expansão Urbana (art. 106), do parcelamento do solo urbano e rural (art. 148 a 158) e os instrumentos dispostos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001) como o IPTU progressivo no tempo, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC), a desapropriação, o direito de preempção (com áreas delimitadas no art. 169), a outorga onerosa de potencial construtivo, o consórcio imobiliário, a operação urbana consorciada, e outros arrolados no art. 159.

Especificamente para as ZEIS, algumas das áreas definidas no **Mapa 3 – Zonas Especiais de Interesse Social**, comparecem também no **Mapa 7 – Instrumentos Urbanísticos**. Neste caso, como áreas sujeitas ao direito de preempção ou de preferência, além dos imóveis localizados à Rua Humaitá nº 669 e à Rua Campos Sales nº 183 e 195 (art. 169).

Com este quadro da política setorial de habitação, é possível tecer alguns comentários. No campo dos objetivos e das diretrizes, a questão habitacional está bem tratada, contendo as principais questões relacionadas com a problemática do município. Nota-se que o plano procura re-orientar a produção habitacional, assumindo a necessidade de incluir medidas que promovam a produção de moradia para aquela população de menor renda, assim como regularizar os parcelamentos com irregularidades urbanísticas e fundiárias. Apesar de

não especificarem um Programa de Habitação Popular e um Programa de Regularização Fundiária, o Plano Diretor cria o **Fundo Municipal de Urbanização** (art. 182) com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes da lei do Plano Diretor de Jahu. Dentre estes objetivos, inclui-se, no art. 185, inciso I, a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária. A aplicação dos recursos financeiros deste Fundo deve ser debatida por um **Conselho Municipal de Política Urbana** (a ser criado) e encaminhado, anualmente, anexo à lei orçamentária, para aprovação na Câmara Municipal.

Entretanto, apesar do Plano Diretor localizar, linhas gerais, em mapa anexo ao mesmo, as Zonas Especiais de Interesse Social ; definir os tipos de ZEIS (de requalificação, de novos projetos, além de áreas para estudo e delimitação de ZEIS) e também especificar que a delimitação das mesmas está focada, sobretudo, para a faixa de renda de até 1,5 salários mínimos (art. 69, inciso III); não especifica quais são os loteamentos, ou partes de loteamentos que devem ser requalificados; se a faixa salarial destas áreas se concentra em até 1,5 salários mínimos e a quantidade de unidades atendidas a partir das ZEIS de requalificação, de novos projetos e de áreas para estudo e delimitações de ZEIS localizadas no Plano Diretor. Outra lacuna é a ausência de definição dos critérios de seleção de demandas, do atendimento à população de outras faixas salariais, as prioridades de atendimento, etc nas ZEIS.

#### **1.3.3.1.2. Regras do ordenamento territorial: o Plano Diretor (2006) e leis complementares de uso, ocupação e parcelamento do solo (2007)**

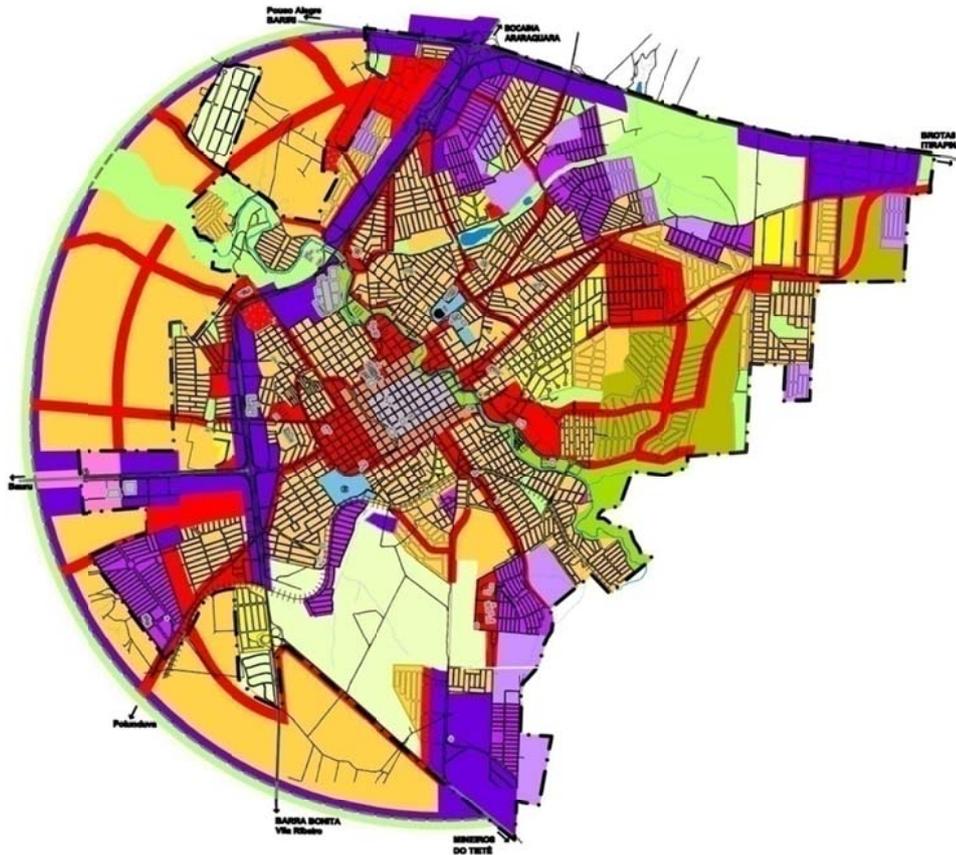
A estrutural legal de aplicação das regras de uso, ocupação e parcelamento do solo é um aspecto fundamental a ser considerado no campo da política habitacional por dois motivos: pois tanto o poder público quanto a iniciativa privada deverão seguir estas regras para a produção habitacional adequada à demanda populacional e, para que se atinjam os objetivos traçados no plano diretor, quanto a provisão de novas unidades habitacionais de

interesse social e acesso a terra urbanizada para a demanda populacional do município, tais regras deverão ser condizentes com a sua realidade sócio-econômica. Ainda que o plano diretor, lei complementar n. 277/2006, tenha efetivamente estabelecido novas orientações para estas regras e tenha incluído o conjunto de instrumentos tratados no Estatuto da Cidade, estas não são auto-aplicativas. Somente com a Lei Complementar nº 298, de 11 de novembro de 2007, que dispõe sobre um novo zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do município é que tais regras especificadas no Plano Diretor foram efetivamente estabelecidas. Tanto o é que logo no Capítulo I, nas Disposições Gerais, art. 1º, parágrafo único, já especifica que a lei de zoneamento é que permitirá à administração municipal exercer controle e fiscalização do espaço edificado e assegurar a qualidade de vida dos seus munícipes.

A Lei de Zoneamento de 2007, referenda as idéias do Plano Diretor de 2006 em sua estrutura geral. Ampliou o perímetro urbano estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo anterior. Isso significa que pretendeu definir novas áreas de expansão urbana, mas com vistas, também, a um controle desta expansão. É neste contexto que são propostas as Macrozonas de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana. A Macrozona de Consolidação Urbana abrange o perímetro urbano municipal (ampliado), a área urbanizada dos bairros de Pouso Alegre de Baixo, Vila Ribeiro e o Distrito de Potunduva (art. 89) e está delimitado nos termos do **Mapa 5 – Perímetro Urbano**, que vem anexo ao Plano Diretor. Já a Macrozona de Expansão Urbana abrange de um lado a Macrozona de Consolidação Urbana e de outro o semi-anel rodoviário proposto. A Zona Rural é dividida em duas Macrozonas que ocupam a maior parte do município - a Macrozona Rural de Recuperação Ambiental e a Macrozona Rural de Uso Sustentável. Na Macrozona Rural de Uso Sustentável é onde estão assentados três núcleos urbanos pré-existentes: Pouso Alegre, Vila Ribeiro e o Distrito de Potunduva. Apesar de terem sido assumidos como urbanos pelo Plano Diretor e pela Lei de Zoneamento, têm legislações específicas. O Distrito de Potunduva, apesar da especificação de uma área de consolidação urbana e de expansão urbana, neste caso, é permitido o uso predominantemente habitacional em sua área de expansão urbana, independentemente da construção do semi-anel rodoviário. Tanto o Distrito de Potunduva como o bairro de Vila Ribeiro, estão especificados como áreas para estudo e delimitação de ZEIS (**Mapa 3 – Zonas Especiais de Interesse Social – anexo ao Plano Diretor 2006**). Já o bairro de Pouso Alegre,

está especificado como Zona Especial de Interesse Turístico (**Mapa 6 – Zonas Especiais – anexo ao Plano Diretor 2006**). Neste há, além da gastronomia, um atrativo religioso. As outras duas Macrozonas estão contíguas e ao longo do Rio Tietê: uma ao lado do Distrito de Potunduva ( Macrozona de Uso Industrial e Logístico) e outra contígua a um parque linear proposto ao longo do Rio Tietê (Macrozona de uso Turístico).

Tanto nas Macrozonas de Uso Industrial e Logístico, de Uso Turístico e nas Macrozonas de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana permitem o uso residencial urbano, mas com diferentes categorias. As Macrozonas de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana são destinadas à consolidação de áreas urbanizadas e à sua expansão ordenada. Estas duas Macrozonas subdividem-se em zonas de usos predominantes e zonas especiais, conforme delimitadas e referendadas pela Lei de Zoneamento (nº 287/2007) no **Anexo III – Mapa de Zoneamento**, sendo os usos permitidos e os vedados na respectiva zona, especificados no **Anexo II – Quadro de Zoneamento** (art. 12, da Lei nº 298/2007). Como o loteamento do solo para fins urbanos é permitido primeiramente apenas na Macrozona de Consolidação Urbana, este é o foco de interesse para a questão habitacional. Os usos predominantes nesta Macrozona são: Zona Exclusivamente Residencial (ZER), Zona Predominantemente Residencial (ZPR 1), Zona Predominantemente Residencial Condicionada (ZPR 2), Zona de Chácaras Residenciais (ZCHAC), Zona Predominantemente Industrial (ZIND) e Zona Predominantemente de Serviços e Comércio (ZSECOM). Há também dez Zonas Especiais de Uso: Zona Especial de Interesse Social para Requalificação (ZEIS Req), Zona Especial de interesse Social de Novos Projetos (ZEIS NP), Zona Especial de Interesse Cultural (ZEIC 1), Zona Especial de Interesse Cultural 2 (ZEIC 2), Zona Especial de Interesse Turístico 1 (ZEIT 1), Zona Especial de Interesse Turístico 2 (ZEIT 2), Zona Especial Central da Área Núcleo (ZEC-an), Zona Especial Central da Área Periférica (ZEC –ap), Zona Especial de Parques Urbanos (ZEPUR) e Zona Especial do Rio Jahu (ZERJ).



Plano Diretor do Município de Jahu  
Jorge Wilhein e Consultores Associados  
2006

### Mapa 08 - Anexo III – Mapa de Zoneamento - Lei nº 298 / 2007

Na leitura do mapa e do quadro anexos à lei nº 298/2007 cabe destacar as regras estabelecidas para os lotes mínimos destinados à habitação e o significado territorial destas regras. As tipologias habitacionais permitidas definidas por esta lei são: UR1 (uso residencial urbano 1, com apenas uma unidade domiciliar por lote) e UR2 (uso residencial urbano 2, com duas ou mais unidades residenciais agrupadas em um único bloco vertical). A Zona Especial Central da Área Núcleo (ZEC-na), destina-se à preservação conciliada com atividades residenciais, serviços e comerciais de pequeno e médio porte. Permite o lote mínimo de 180m<sup>2</sup>, com taxa de ocupação (TO) máxima de 80%, coeficiente de aproveitamento (CAm) máximo de 1 e altura máxima de 2 pavimentos para UR1. Permitindo o máximo de 2 pavimentos e não permitindo a tipologia UR2 a intenção é preservar o núcleo histórico, com grande número de exemplares arquitetônicos.

Permitindo um coeficiente de aproveitamento transferível de 2 e um uso misto, vê-se que a intenção também é dotar a área de incentivos e mecanismos para sua preservação.

Ao redor da Área Núcleo, está a Zona Especial Central da Área Periférica (ZEC-ap) que destina-se a usos predominantemente de serviços e comerciais de pequeno porte. Ao contrário da Área Núcleo, permite apenas a tipologia UR2, com TO máximo de 80%, coeficiente de aproveitamento básico (CA<sub>b</sub>) de 1,5 e coeficiente de aproveitamento máximo (CA<sub>m</sub>) de 2,5. Permite altura máxima de 8 pavimentos e até 12 pavimentos com a compra do potencial construtivo da ZEC-na e ZERJ. Utilizando-se de instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade, a intenção é incentivar a verticalização e ao mesmo tempo propiciar a arrecadação financeira para investir na Área Núcleo e na Zona Especial do Rio Jahu, cuja proposta é a implantação de um parque urbano linear.

Ao redor da Área Periférica da Área Núcleo, há a Zona Predominantemente Residencial (ZPR 1) que permite as tipologias UR1 e UR2 em lotes mínimos de 180m<sup>2</sup>, com TO máximo de 80%, CA de 1 e altura máxima de 4 pavimentos. Na sequência do "perímetro" da ZPR 1, há a Zona Exclusivamente Residencial (ZER) e a Zona Predominantemente Residencial 2 (ZPR 2). Ambas permitem apenas a tipologia UR1, com lotes mínimos de 300 m<sup>2</sup>, TO máxima de 60%, CA de 1 e altura máxima de 2 pavimentos. São enclaves urbanos que se concentram mais ao norte-nordeste e ao sul-sudoeste em torno da Área Periférica da Área Núcleo. Seguindo a lógica perimetral, na sequência a ZER e a ZPR 2, há também enclaves urbanos destinados as Zonas Especiais de Interesse Social para Requalificação (ZEIS Req) e a Zonas Especiais de interesse Social de Novos Projetos (ZEIS NP). Estes permitem o lote mínimo de 140m<sup>2</sup> com testada de 6m para R1 e R2. São zonas concentradas na área norte e sul da cidade, além do Bairro de Vila Ribeiro e Distrito de Potunduva (localizados na Macrozona Rural de Uso Sustentável), definidos como "Áreas para Estudo e Delimitação de ZEIS". A área de testada de 6m é uma clara intenção para evitar o parcelamento dos lotes de 250 m<sup>2</sup> (10m x 25m), resultando no lote mínimo de 125m<sup>2</sup> definido por Lei Federal nº 6.766/79 (que dispõe sobre o parcelamento do solo em todo território nacional).

No perímetro urbano há também chácaras e fazendas remanescentes ou loteamentos de pequenas chácaras. A Zona de Chácaras (ZCHAC) permite lotes mínimos de 5.000m<sup>2</sup>, com T.O. de 10% para UR1, e a Zona Especial de Interesse Cultural 2 (ZEIC 2), em

área remanescente da Fazenda Maria Luiza, não permite parcelamento. As zonas turísticas, como a Zona Especial de Interesse Turístico 2 (ZEIT 2), focada no turismo no bairro de Pouso Alegre de Baixo, permite a tipologia UR1, com lote mínimo de 180m<sup>2</sup>, TO máx. de 80%, CA de 1, e altura de até 2 pavimentos. As Zonas Especiais de Interesse Turístico 1 (ZEIT 1), voltado ao turismo de negócios; a Zona Especial de Parques Urbanos (ZEPUR), destinada a abrigar os 4 grandes parques propostos (Parque da Pedreira, do Lago do Silvério, do Córrego dos Pires e do São José) e a Zona Especial do Rio Jahu (ZERJ), não permitem as tipologias UR1, UR2, URu (residencial rural), e também não permitem parcelamento, exceto a ZEIT 1 (**Mapa 2 – Sistema de Áreas Verdes e Mapa 6 – Zonas Especiais**)

A análise que pode se apreender a partir do zoneamento proposto é que apenas em torno do núcleo histórico da cidade (ZEC-na) é possível construir edifícios mais altos, formando uma espécie de cinturão no entorno da ZEC-na. Esta situação parece ratificar um efeito já visível em torno do centro histórico, onde se visualizam verticalizações pontuais. Futuramente, tal proposta pode vir a prejudicar visuais pois o aspecto topográfico aliado a paisagem histórica (e não só edificada) é uma condição também importante a ser verificada. Quanto aos lotes mínimos propostos, o padrão de 140 m<sup>2</sup> definido para as ZEIS, com a clara intenção de evitar o desmembramento de terrenos de 250m<sup>2</sup>, parece fugir da realidade existente, pois os desmembramentos parecem que vem ocorrendo de forma irregular. Quanto a tipologia habitacional empregada, o padrão UR2 (uso residencial urbano 2, com duas ou mais unidades residenciais agrupadas em um único bloco vertical) parece não ter tido muita aceitação no município. A figura do loteamento com lotes unifamiliares produzidos para a edificação de um domicílio por lote é o padrão de empreendimento mais utilizado, tanto para os loteamentos populares, de classe média ou alta. Os edifícios residenciais, quando acima de 8 pavimentos, são ocupados pela classe média alta ou alta.

Outro item de destaque a ser analisado diz respeito às regras de ocupação da Macrozona de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana. Por mais que a intenção seja a de ocupar os vazios urbanos da Macrozona de Consolidação Urbana para só depois permitir a ocupação da Macrozona de Expansão Urbana, o processo especulativo da terra fez acumular a demanda por habitação de interesse social nos últimos anos. Tal fato se deve às áreas ainda não ocupadas da Macrozona de Expansão Urbana pertencer, segundo

informações da Secretaria de Planejamento e Obras e Habitação, a poucos proprietários de terras que retêm a propriedade procurando maior valorização. Neste sentido, os instrumentos como IPTU progressivo, parcelamento, edificação ou utilização compulsórias parecem não ter causado qualquer efeito sobre estas propriedades. Deve-se, portanto, buscar respostas mais concretas do Poder Público das razões pelas quais estes instrumentos não foram aplicados ou não causaram efeito mesmo com sua aplicação.

Outra questão que chama a atenção diz respeito aos imóveis tombados da área central. Com cerca de 400 imóveis tombados, muitos encontram-se em estado de abandono. Os imóveis na Rua Humaitá 669 e Rua Campos Sales 183 e 195, mesmo que tenham entrado como direito de preempção ou preferência no Plano Diretor, não tiveram desdobramentos.

#### **1.3.3.1.3. Legislação de promoção habitacional**

A Lei Federal nº 11.124/2005 instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O “Fundo” como eixo estruturador do “Sistema”, possibilita o compromisso do Ministério das Cidades em viabilizar e articular fontes de recursos permanentes para o financiamento da habitação de interesse social, dispersas e sobrepostas em diversos programas nos três níveis governamentais. A adesão de estados, Distrito Federal e municípios ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social é condição necessária para que o FNHIS seja efetivamente operacionalizado. Para aderir ao SNHIS, a Lei 11.124 coloca como requisitos básicos a constituição do:

- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (até 30 junho 2010)
- Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (até 30 junho 2010)
- Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) (até 31 dezembro 2010, posteriormente prorrogado para 31 de dezembro de 2011 e novamente prorrogado para 31 de dezembro de 2012)

Logo após a aprovação do Plano Diretor em 2006, houve alguns avanços importantes que refletem diretamente na questão da habitação. Através da Lei Municipal

nº 4.139, de 11/12/2007<sup>17</sup> a Prefeitura Municipal de Jahu criou o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), e através da Lei Municipal nº 4.140, de 11/12/2007<sup>18</sup>, foi criado o Conselho Municipal da Habitação de Interesse Social (COMHAB). Jahu estava, portanto, de acordo com os dois primeiros itens solicitados pelo Ministério das Cidades, faltando o último item, a elaboração do PHLIS.

Em 24 de Novembro de 2008, a Secretaria de Habitação do Município de Jahu, tendo como Secretária de Habitação a Sra. Alzira Fátima Voltolin elaborou proposta para “Apoio à elaboração de Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS”. A proposta segue as três etapas obrigatórias contidas no “Manual para Apresentação de Propostas do Programa Habitação de Interesse Social – Ação: Apoio à Elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social – Exercício 2008”<sup>19</sup>, a saber: Etapa 1 – Proposta Metodológica, Etapa 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional e Etapa 3 – Estratégias de Ação.

Em 24 de Dezembro de 2008, o então Prefeito Municipal de Jahu, Sr. João Sanzovo Neto, assinou o Termo de Compromisso nº 0270.893-92/2008 – PAC/PLHIS emitido pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, com a aprovação do Plano de “Apoio à elaboração de Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS”, proposto pela municipalidade de Jahu. Neste consta o detalhamento das Etapas e Produtos previstos, a Planilha Orçamentária e o Cronograma Físico-financeiro para o prazo de 12 meses, onde estava prevista, também, a contratação de consultoria técnica.

Em 30 de maio de 2009 é feito o Convênio entre a Fundação para o Desenvolvimento de Bauru e a Prefeitura Municipal de Jahu para a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, com recursos definidos no Termo de Compromisso nº 0270.893-92/2008-SP e Anexo ao Termo, referente 2585.0270893-92/2008, autorizado pelo Ministério das Cidades sob nº 1906 em 23/09/2008.

---

<sup>13</sup> A Lei nº 4.237 de 09/12/2008 dispõe sobre a extensão do prazo do Art. 6º da Lei nº 4.139/2007, estendendo o prazo de mais 90 dias para a nomeação dos membros que compõem o Conselho Municipal de Habitação.

<sup>14</sup> A Lei nº 4.236, de 09/12/2008 posteriormente suprime e altera alguns itens da Lei nº 4.140/2007. Somente em 2009, através do Decreto nº 5.844, de 23/03/2009, são designados os membros do Conselho Municipal de Habitação.

<sup>19</sup> MINISTÉRIO DAS CIDADES. Manual para Apresentação de Propostas – Exercício 2008. Brasília: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), 2008.

Em 26 de novembro de 2009, é criado o Grupo de Trabalho para a elaboração do Plano Municipal de Habitação do Município de Jahu<sup>20</sup>, tendo como coordenador científico, o Prof. Dr. Adalberto da Silva Retto Júnior e como coordenador político, o Secretário de Habitação da Prefeitura Municipal de Jahu da época, Sr. Orlando Pereira Barreto Neto.

### **1.3.3.2. A Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu e a inserção da problemática habitacional.**

Em setembro de 2009, a Prefeitura Municipal de Jahu, através de convênio com a Fundação para o Desenvolvimento de Bauru (FUNDEB), locada no Campus da Universidade Estadual Paulista, na cidade de Bauru, contratou o Grupo de Pesquisa em Sistemas Integrados Territoriais e Urbanos (Grupo SITU) para a elaboração da Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu, tendo como coordenador técnico-científico o prof. Dr. Adalberto da Silva Retto Junior e vice-coordenadora a Profa. Dra. Marta Enokibara (membros do Grupo SITU e professores do Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo da Unesp-Bauru). Também foram contratados alunos do curso de arquitetura e urbanismo da Unesp-Bauru como bolsistas, para auxiliar nos trabalhos de levantamento, confecção de mapas, etc, através do convênio entre o CIEE e Prefeitura Municipal de Jahu.

Em setembro de 2009 é criado o Grupo de Trabalho para a elaboração da Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu<sup>21</sup>. Como o sistema de habitação é um dos sistemas trabalhados na Revisão do Plano<sup>22</sup>, o Grupo SITU foi solicitado a elaborar o PLHIS junto a Revisão. A elaboração conjunta da Revisão do Plano e do PLHIS vai de encontro a uma recomendação do Ministério das Cidades, onde o mesmo indica que o "PHLIS deve se integrar ao Plano Diretor Participativo, sendo parte de seu detalhamento, e considerar os demais planos setoriais como o de saneamento e de mobilidade urbana" (MC, 2010).

---

<sup>20</sup> Decreto nº 5.936 , de 26/11/2009 – Cria o Grupo de Trabalho para a elaboração do Plano de Habitação do Município de Jahu.

<sup>21</sup> Decreto nº 5.916, de 30/09/2009 – Cria o Grupo de Trabalho para a elaboração da Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu

<sup>22</sup> O Grupo SITU propôs trabalhar a Revisão do Plano Diretor do Município de Jahu a partir de 5 sistemas, a saber: Sistema de Mobilidade, Sistema de Habitação, Sistema de Espaços Livres e Equipamentos Urbanos, Sistema Ambiental- Água, Sistema Ambiental – Verde.

Neste contexto, com o Decreto nº 5.936, de 26/11/2009, é criado o Grupo de Trabalho para a elaboração do Plano Municipal de Habitação (PLHIS), tendo a participação do Grupo SITU na coordenação técnico-científica tanto do PLHIS como da Revisão do Plano.

Em 30 de novembro de 2009, a Prefeitura Municipal de Jahu, assina “Contrato de Prestação de Serviços para o desenvolvimento de estudos, pesquisas e proposições técnicas necessárias para elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS” com a Fundação para o Desenvolvimento de Bauru – FUNDEB, tendo como profissional técnico pesquisador e coordenador do projeto o Prof. Dr. Adalberto da Silva Retto Júnior.

É importante salientar que em abril de 2010, o Grupo SITU foi comunicado e teve conhecimento da proposta aprovada pela Caixa Econômica Federal para o “Apoio à elaboração de Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS” enviada pela Prefeitura Municipal de Jahu em 2008, como consta no Termo de Compromisso nº 0270.893-92/2008-SP acima citado. Como ambas propostas tinham que atender as três etapas obrigatoriamente definidas no “Manual para Apresentação de Propostas do Programa Habitação de Interesse Social” da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, elas não se diferiam muito quanto aos itens exigidos, mas sim quanto às estratégias para comunicação, mobilização e participação popular, comentadas mais adiante.

#### **1.3.3.2.1. A chamada pública de proprietários de terras interessados em prover habitação de interesse social e novos loteamentos**

No dia 31/08/2009 realizou-se a 1ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu onde foi apresentado o porque da Revisão do Plano Diretor, e explicando que, neste início dos trabalhos, seria discutido, dentro da Revisão, um Plano de Mobilidade e um Plano de Habitação. Neste dia, também, deveriam ser entregues as cartas propostas dos loteadores ou construtores protocolando seus projetos habitacionais, principalmente frente aos incentivos do Programa “Minha Casa Minha Vida” do governo federal. Esta chamada pública aos loteadores ou construtoras interessadas em prover habitações, tinha o objetivo de averiguar os possíveis interessados na implantação de novos loteamentos/condomínios, já sabendo-se, de antemão, que a maioria das áreas provavelmente estariam fora do perímetro urbano, pois, como salientado anteriormente, a

maioria dos terrenos inseridos dentro do perímetro urbano pertencia a poucos proprietários. Portanto, o processo de especulação da terra não estava permitindo o oferecimento de novos conjuntos habitacionais. Contribuía ao fato, também, o especificado na lei de zoneamento em vigor(2007), ou seja, somente após a ocupação de 90% dos vazios urbanos da macrozona de consolidação urbana e da construção do semi-anel rodoviário, é que poderia haver novas ocupações urbanas na área da macrozona de expansão urbana. A discussão sobre a flexibilização das diretrizes de ocupação, da ampliação deste perímetro de consolidação urbana, e da conseqüente revisão da lei de zoneamento, já era um assunto em debate e que ganhou ênfase nas primeiras discussões da Revisão do Plano Diretor. Tanto que, antes da contratação da equipe técnica do Grupo SITU, já havia sido aprovada a Lei Complementar nº 326, de 05/06/2009, alterando artigos do Plano Diretor (lei complementar nº 277/2006), quanto a liberação da Macrozona de Expansão Urbana, mesmo sem ocupar os 90% da Macrozona de Consolidação Urbana e a construção do semi-anel viário.

Na ocasião da 1ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, o Secretário de Habitação da época, Sr. Orlando Pereira Barreto Neto, deu o prazo até o dia 4 de setembro de 2009 para que os loteadores ou construtores que não apresentaram a carta proposta possam protocolar seus projetos habitacionais destinados às famílias com renda de até três salários mínimos (Ata nº 02, de 30/08/2009, referente a 1ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu). No total houveram 18 áreas inscritas (algumas pertencentes a um mesmo proprietário), que passariam por avaliação técnica. Os processos e nomes dos respectivos inscritos estão discriminados na Tabela abaixo ( Tabela 18) e também localizados no Mapa na subsequente (Mapa 09).

**Tabela 18 - Relação com os números dos processos, proprietários e projetos encaminhados à Prefeitura Municipal de Jahu com interesse em implantar projetos habitacionais (2009)**

	<b>Nº Processo</b>	<b>Proprietário</b>
<b>01</b>	13.381/RP 2009	Regina do Amaral Pacheco
<b>02</b>	13.388 / RP 2009	Engenharia Ferreira Dias Ltda.
<b>03</b>	13.389 / RP 2009	Luciano Decio P. de Almeida Prado
<b>04</b>	13.390 / RP 2009	Luciano Decio P. de Almeida Prado
<b>05</b>	13.391 / RP 2009	Mario Minatel
<b>06</b>	13.392 / RP 2009	Guido Vitti
<b>07</b>	13.393 / RP 2009	Reinaldo Grizzo
<b>08</b>	13.395/RP 2009	Paulo Eduardo Ferrucci
<b>09</b>	13.398 / RP 2009	União Classic Empreendimentos Imob.
<b>10</b>	13.405/RP 2009	Ulisses Pacheco de Almeida Prado
<b>11</b>	13.602 / RP 2009	Rodrigo Cruzera
<b>12</b>	13.616 / RP 2009	Nilo Andre Bernardi
<b>14</b>	13.647/RP 2009	Octavio Celso Pacheco de Almeida Prado
<b>15</b>	13.725 / RP 2009	União Classic Empreendimentos Imob.
<b>16</b>	15.852 / RP 2009	Laerte Parra Junior
<b>17</b>	14.856 / RP 2009	Marco Adriano Moveis Ltda. ME
<b>18</b>	14.946 / RP 2009	Reinaldo Grizzo

*Fonte: Secretaria de Planejamento e Obras da Prefeitura Municipal de Jahu (2009)*

**Mapa 09 - Mapa com as áreas em estudo para possível implantação de novos loteamentos a partir dos protocolos encaminhados pelos interessados à Prefeitura Municipal de Jahu (2009)**



*Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu(2009-2011)*

#### **1.3.3.2.2. A avaliação técnica das áreas inscritas.**

A equipe técnica da Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu reuni-se para a avaliação técnica das 18 áreas inscritas para implantação de possíveis novos loteamentos no Município de Jahu. Soma-se a estas áreas, também, a Fazenda Santana, adquirida pela Prefeitura Municipal de Jahu em 2009, com a intenção de inserir moradias de habitação de interesse social. Mediante a avaliação técnica destas áreas, as mesmas foram classificadas em áreas de “Reconexão Urbana” e áreas de “Reconexão Ambiental” (Mapa 10 )

A “Reconexão Urbana” visa garantir a conexão dos novos loteamentos/condomínios inseridos no perímetro urbano com o tecido urbano pré-existente, onde o sistema viário proposto deve estar em continuidade às vias pré-existentes; as áreas verdes também em continuidade à mata ciliar e/ou vegetação significativa do entorno, bem como praças e jardins do entorno; o traçado das vias internas aos novos loteamentos/condomínios deve ser projetado de forma a evitar o aceleração

do escoamento das águas pluviais e prevendo captação de águas pluviais quando em áreas de grandes proporções.

A "Reconexão Ambiental" se aplica aos novos loteamentos inseridos tanto no perímetro urbano como externamente a este em áreas sensíveis. Além dos itens citados na "Reconexão Urbana", aqueles classificados como de "reconexão ambiental" fora do perímetro urbano, devem realizar toda infra-estrutura (água, esgoto, luz, telefonia, vias); nos condomínios deve ser previsto um muro vegetado ou cerca verde e desenhado de forma a se integrar com o entorno, incorporando jardins e arborização em calçadas com no mínimo 3 metros de largura; uso de pavimentação que propicie maior permeabilidade do solo, inclusive nas calçadas.

Além disso, pensando em um Plano de Mobilidade, as áreas foram estudadas juntamente com as propostas viárias em debate na Secretaria de Planejamento e Obras, bem como aquelas que seriam mais adequadas ao contexto em que estavam inseridas. A avaliação de cada área foi elaborada em fichas individuais (Figuras 1, 2, 3) que procuraram sintetizar esses princípios e diretrizes. No dia 11/12/2009 foi convocada uma Audiência Pública com o Núcleo Gestor da Revisão do Plano Diretor Participativo de Jahu na Câmara Municipal, tendo como pauta a análise e aprovação das áreas propostas para a implantação de novos loteamentos na Prefeitura Municipal de Jahu, onde as fichas de cada área foram apresentadas e debatidas.

**Mapa 10 - Mapa com as áreas possíveis para implantação de novos loteamentos, classificadas em "Reconexão Urbana e Ambiental"**



Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu (2009-2011)

Fig. 1 – Ficha 01: Avaliação da área proposta para implantação de novos loteamentos no município de Jahu



01 VISTA AÉREA DO LOCAL

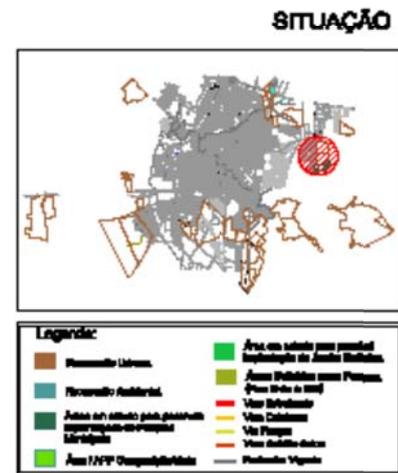
  SEPLAN  
**FICHA 01**  
**ÁREAS PROPOSTAS:**



02 ÁREA PARA ESTUDO DE VIABILIDADE



03 ÁREA PROPOSTA





**Fig. 3 – Legenda das fichas de avaliação das áreas propostas para implantação de novos loteamentos, bem como os vários tipos de vias do entorno**



### **1.3.3.2.3. O novo perímetro urbano proposto na Revisão do Plano Diretor (2010) e a inserção da problemática habitacional**

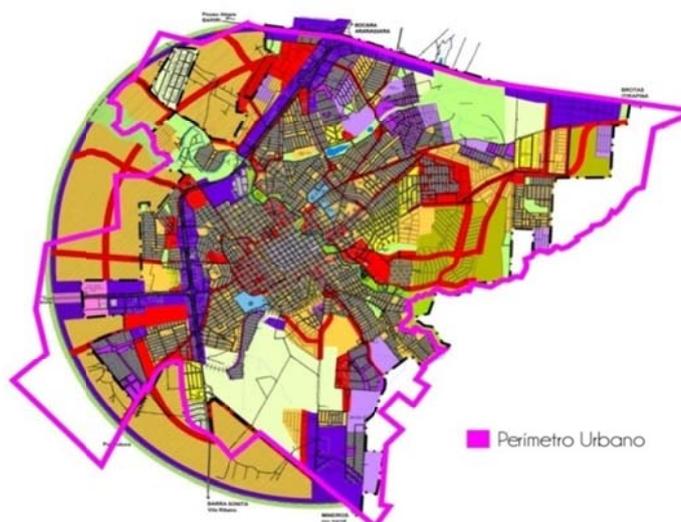
A partir da Lei Complementar nº 326, de 05/06/2009, alterando artigos do Plano Diretor (lei complementar nº 277/2006), como a liberação da Macrozona de Expansão Urbana (mesmo sem ocupar os 90% da Macrozona de Consolidação Urbana e a construção do semi-anel viário), e da inscrição e avaliação técnica dos possíveis loteadores interessados em implantar novos loteamentos/condomínios, foi proposto um novo perímetro para a Macrozona de Consolidação Urbana e Expansão Urbana (Mapa 11). Sobreposto aos limites definidos no Plano Diretor/2006 (Mapa 12), houve a clara intenção de ampliação de seu perímetro urbano, mas mediante a inserção de áreas com interesse em implantar novos loteamentos/condomínios, já anteriormente avaliadas quando a sua viabilidade técnica. O Plano de Habitação, associado a um Plano de Mobilidades e inserido nos debates da Revisão do Plano Diretor, evidenciou, não só a necessidade de estudar estes conjuntamente, como, no caso de Jahu, uma condição fundamental para a elaboração do PLHIS e da Revisão do Plano Diretor.

**Mapa 11 - Novo perímetro da Macrozona de Consolidação Urbana proposto na Revisão do Plano Diretor de Jahu, juntamente com as áreas inscritas manifestando interesse em implantar novos loteamentos/condomínios e classificadas em Reconexão Urbana e Reconexão Ambiental.**



*Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu (2009-2011)*

**Mapa 12 - Novo perímetro da Macrozona de Consolidação Urbana proposto na Revisão do Plano Diretor de Jahu, sobreposto ao do Plano Diretor 2006.**



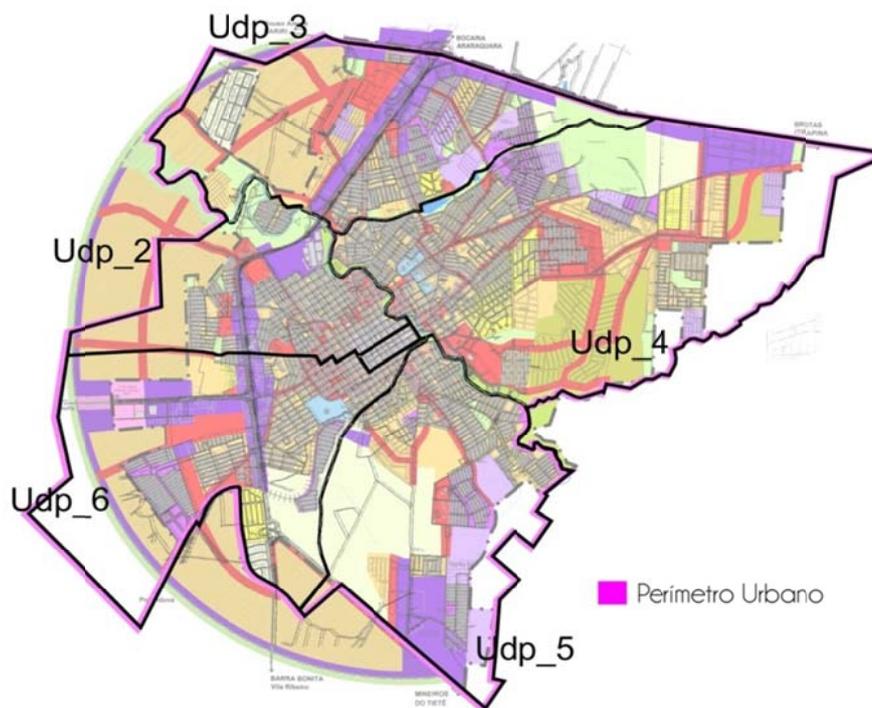
*Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu (2009-2011)*

### 1.3.3.2.4. A estrutura urbano-territorial da Revisão do Plano Diretor do Município de Jahu (Lei Complementar nº 389/2010)

#### 1.3.3.2.4.1. As Unidades de Paisagem (UdPs)

Visando uma forma de elevar a qualidade ambiental e os serviços urbanos para o todo da cidade além dos bairros rurais de Vila Ribeiro, Pouso Alegre e o Distrito de Potundudva, a Macrozona de Consolidação Urbana foi dividida em “Unidades de Paisagens” (Mapa 13 ).

**Mapa 13 - Macrozona de Consolidação Urbana divididas em Unidades de Paisagem(UdP) – Revisão do Plano Diretor, sobreposta a Macrozona de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana do Plano Diretor 2006**



**UdP\_7 : Pouso Alegre**

**UdP\_8: Vila Ribeiro**

**UdP\_9: Distrito de Potunduva**

*Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu (2009-2011)*

São componentes de cada Unidade de Paisagem:

I – Reserva de ambiente natural associada a um programa de atividades sugerido pela população;

II – conjunto de equipamentos e serviços essenciais, articulados por uma estrutura urbana mínima, formada por ruas projetadas ou redesenhadas, com acessibilidade universal e conectada ao sistema de espaços livres;

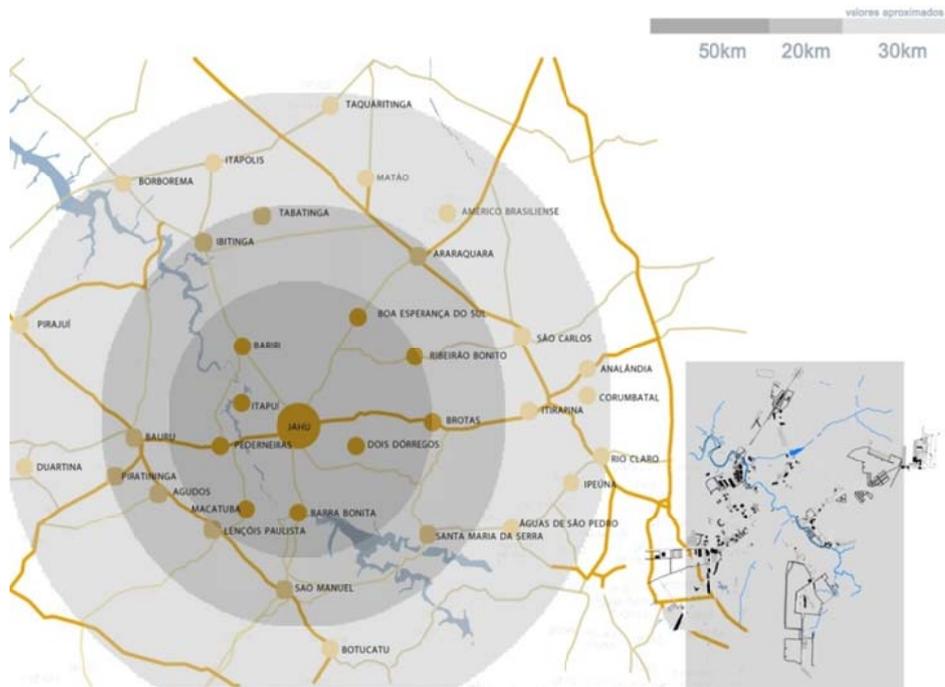
III – os equipamentos públicos destinados ao atendimento da saúde, educação, cultura, lazer, segurança e integração social (centro comunitário).

#### **1.3.3.2.4.2. Os poli-núcleos**

Para garantir esses componentes, cada Unidade de Paisagem (UdP), possuiria um “polinúcleo” (Mapa 15) , que concentraria um conjunto de equipamentos e serviços essenciais (como posto de saúde, bancos, escolas) e articulados por uma “estrutura urbana mínima” (Mapa 17). Essa proposta procura dar solução a um grande problema atualmente vigente em Jahu: a concentração dos serviços urbanos na área central da cidade, gerando, inclusive, um grande problema viário (trânsito e falta de estacionamentos) no centro, foco de discussão do Plano de Mobilidade. Neste contexto, foi proposto um “anel viário” (Mapa 17) circundando o centro, interligando os “polinúcleos” e ao mesmo tempo descentralizando o trânsito e também o terminal urbano e rodoviário, atualmente também no centro da cidade.

#### **1.3.3.2.4.3. Os eixos urbano-territoriais**

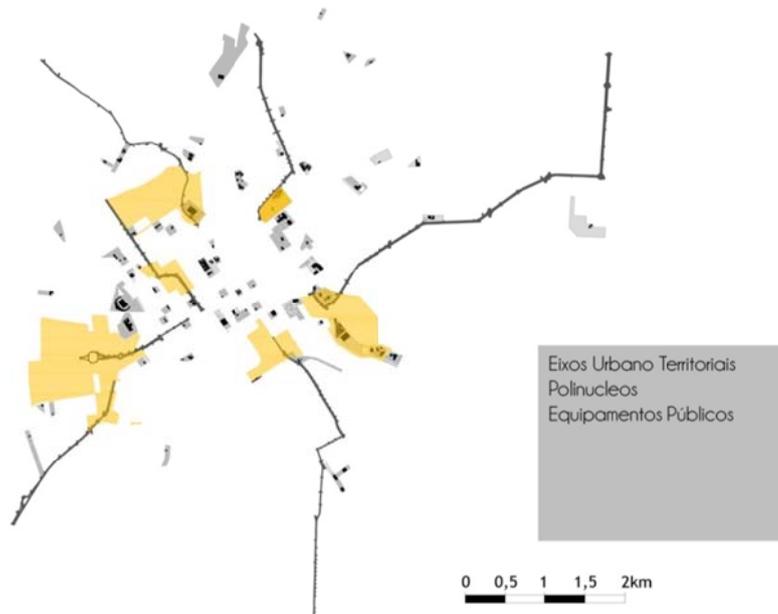
Obviamente que algumas ruas teriam um maior fluxo, como naturalmente acontece, principalmente em função das conexões territoriais da cidade de Jahu com outras cidades. Assim, a proposta também propõe a criação de “eixos urbano-territoriais”, ou seja, ruas e avenidas que, por suas características, possuem conexões extra e intra-urbanas (Mapas 14, 15). No caso, os eixos urbano-territoriais partiriam do anel viário e haveria pelo menos um eixo urbano-territorial para cada UdP (Mapa 13). Estes eixos ou corredores urbano-territoriais, são propostos como elementos lineares capazes de gerar uma estratégia de transformação em seu entorno, afirmando-se como pólos secundários de serviços, em uma solução policêntrica.

**Mapa 14 – Rede de ligações territoriais a partir de Jahu**

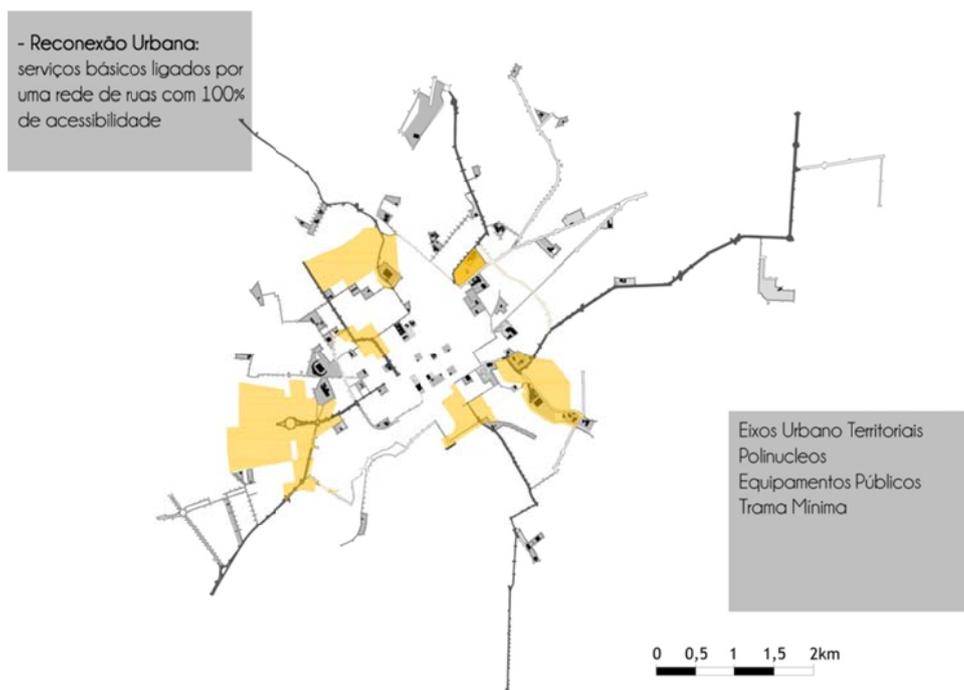
Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu (2009-2011)

**Mapa 15 –Eixos Urbano-territoriais e Polinúcleos**

Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu (2009-2011)

**Mapa 16 – Eixos Urbano-Territoriais, Poilnúcleos e Equipamentos públicos existentes**

Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu (2009-2011)

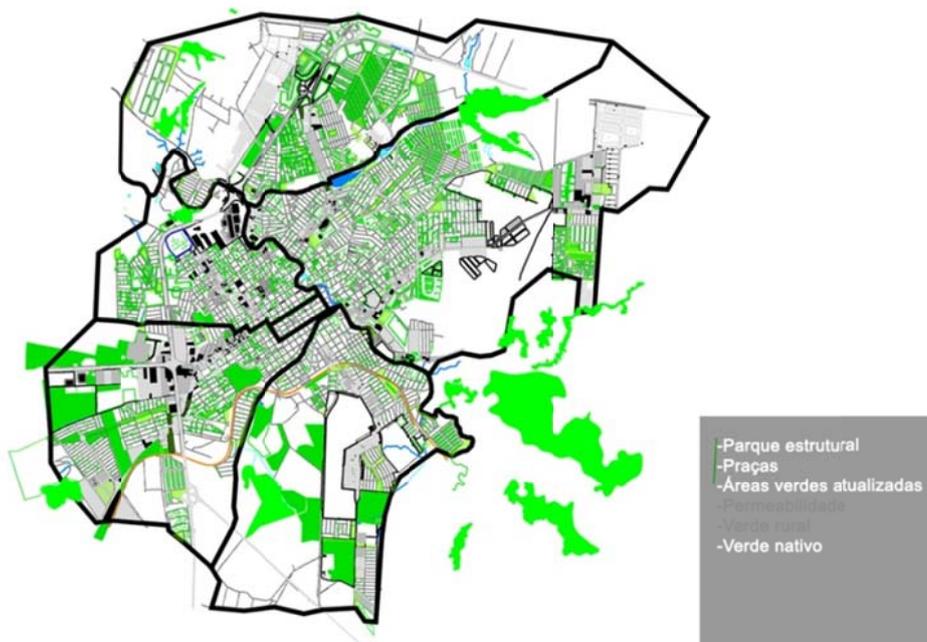
**Mapa 17 – Eixos Urbano-Territoriais, Poilnúcleos, Equipamentos públicos existentes e trama mínima de conexão entre os equipamentos**

Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu (2009-2011)

#### 1.3.3.2.4.4. Reconexão Urbana e Reconexão Ambiental

A Reconexão Urbana e Ambiental, no caso, também visa integrar os serviços urbanos básicos com o tecido urbano pré-existente, onde o sistema viário proposto deve estar em continuidade às vias pré-existentes; as áreas verdes também em continuidade à mata ciliar e/ou vegetação significativa do entorno, em como praças e jardins do entorno. Ou seja, não é uma diretriz apenas para os novos loteamentos/condomínios a serem propostos no perímetro urbano, mas também à rede de serviços básicos, garantindo-se, inclusive, 100% de acessibilidade a esses equipamentos.

#### Mapa 18 – Parque estrutural proposto (Plano Diretor 2006), praças, áreas verdes e verde nativo atuais



Fonte: Revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Jahu (2009-2011)

#### 1.3.3.2.5. Regras do ordenamento territorial: a Revisão do Plano Diretor (2010) e leis complementares de uso, ocupação e parcelamento do solo (Lei Complementar n.395/2011 e Projeto de Lei Complementar n.22/2011)

Após as Audiências Públicas e discussão na Câmara, foi aprovada a Lei Complementar nº 389, de 29 de dezembro de 2010 (Revisão do Plano Diretor), que altera e complementa alguns itens da Lei Complementar nº 277, de 10 de outubro de 2006 (Plano

Diretor). A Lei Complementar 389/2010 altera os Mapa 1 – Macrozoneamento e Mapa 5 – Perímetro Urbano/Macrozona, definindo as novas Macrozonas de Consolidação e Expansão Urbana e inclui o Mapa 5 A – Perímetro Urbano/Descrição na Lei Complementar 277/2006, redefinindo o novo perímetro urbano do município de Jahu (art. 5º). Também é incluso o Mapa 8 – Unidades de Paisagem e o Mapa 9 – Corredores Urbano-Territoriais. A título comparativo, segue abaixo tabela com a Relação de Mapas do Plano Diretor 2006 e da Revisão do Plano Diretor 2010.

**Tabela 19 – Relação de Mapas Lei Complementar 277/2006 e Lei Complementar 389/2010**

<b>Mapas Plano Diretor 2006</b>	<b>Permanências, alterações e acréscimos na Revisão do Plano Diretor 2010</b>
<b>Mapa 01 - Macrozoneamento</b>	Alterado pela Lei Complementar 389/2010
<b>Mapa 02 – Sistema de Áreas Verdes</b>	Permanece na Lei Complementar 389/2010
<b>Mapa 03 – Zonas Especiais de Interesse Social</b>	Permanece na Lei Complementar 389/2010
<b>Mapa 04 – Hierarquia do Sistema Viário</b>	Permanece na Lei Complementar 389/2010
<b>Mapa 05 – Perímetro Urbano</b>	Alterado pela Lei Complementar 389/2010
<b>Mapa 05 A – Perímetro Urbano/Descrição</b>	Acrescido na Lei Complementar 389/2010
<b>Mapa 06 – Zonas Especiais</b>	Permanece na Lei Complementar 389/2010
<b>Mapa 07 – Instrumentos Urbanísticos</b>	Permanece na Lei Complementar 389/2010 Pois será discutido junto com a Revisão do Zoneamento
<b>Mapa 08 – Unidades de Paisagem</b>	Acrescido na Lei Complementar 389/2010
<b>Mapa 09 – Corredores Urbano-Territoriais</b>	Acrescido na Lei Complementar 389/2010

*Fonte: Lei Complementar 277/2006 e Lei Complementar 389/2010*

O Mapa 05 A – Perímetro Urbano/Descrição foi incluso na Lei Complementar 389/2010 pois no Plano Diretor 2006 não havia a descrição de seu perímetro. Na Lei Complementar 389/2010, é acrescido, também, a tabela com o roteiro perimétrico, em escala maior, apesar de já constar no Mapa 05 A. O Mapa 08 – Unidades de Paisagem e Mapa 09 – Corredores Urbano-Territoriais, traduzem a estrutura urbano-territorial da Revisão do Plano Diretor de Jahu. O Mapa 09 traz os sete corredores urbano-territoriais

propostos na Macrozona de Consolidação Urbana, onde: a UdP 1 (perímetro histórico) não recebe um corredor urbano-territorial pois está inserida internamente ao anel viário proposto, de onde partem os corredores; a UdP 2, tem o corredor urbano-territorial 2 e tem como limite, de um lado, parte do corredor 3; a UdP 3, tem o corredor urbano-territorial 4, que dá acesso ao bairro de Pouso Alegre (UdP 7), e tem como limite, tal qual a UdP 2, de um lado, parte do corredor 3; a UdP 5, tem o corredor urbano-territorial 6; e a UdP 6, tem o corredor urbano-territorial 1 e 7, este último dando acesso ao Distrito de Potunduva (UdP 8) e ao bairro de Vila Ribeiro (UdP 9).

Os corredores urbano-territoriais, como vem expresso no Art.6º da Lei Complementar n. 389/2010, são pensados como elementos lineares capazes de gerar uma estratégia de transformação em seu entorno, afirmando-se como pólos secundários de serviços, em uma solução policêntrica (inciso VII) e, neste contexto, as unidades de paisagens formariam uma matriz territorial para ser utilizada como referência aos elementos individuais, ligando organicamente os diversos sistemas do território (inciso VIII).

Quanto a questão habitacional, além de ter expandido seu perímetro urbano em função da incorporação das áreas dos loteadores interessados na construção de loteamentos/condomínios, a Lei Complementar n.389/2010 também reforça a necessidade de ocupar os vazios urbanos, conforme expresso no Art.4º A: "Os vazios urbanos serão combatidos de modo a promover a urbanização compacta, cumprir a função social da propriedade, utilizar todo o potencial investido na infraestrutura urbana já existente, evitar desarticulações viárias, evitar o uso especulativo da terra e, finalmente, promover a utilização adequada dos espaços da cidade, de acordo com suas demandas habitacional, comercial, serviços, equipamentos, etc".

Para que estas e outras alterações e complementações entrem em vigor, coloca a necessidade da revisão da Lei de Parcelamento e Uso do Solo (Lei Complementar n.298/2007). Mas mesmo antes que a Lei de Parcelamento do Solo de 2007 fosse revisada, foi encaminhada a Lei Complementar n. 395, de 16/03/2011 que já alterava um ponto que estava causando grande polêmica: o desmembramento de lotes e o padrão mínimo dos mesmos. Já havia muitos processos acumulados na Secretaria de Planejamento e Obras

solicitando o desdobro de lotes de 10m de testada, com o intuito de gerar lotes de 5x25, atingindo o mínimo de 125m<sup>2</sup> (definido pela Lei Federal 6766/79). Após levantamento feito pela Secretaria de Planejamento e Obras (**vide mapa abaixo – Mapa 18a**) acerca da localização das áreas com esses processos, bem como de seu entorno, verificou-se que em alguns casos tratava-se de vários lotes na mesma quadra que já tinham tido o desdobro antes da Lei de Zoneamento ter sido aprovada (Lei 298/2007). A solução debatida e encontrada na Secretaria de Planejamento e Obras foi definir que não seria permitido o desmembramento de lotes com metragens inferiores a 180m<sup>2</sup> e 9m de testada em ZIND, ZSECOM e ZPR1 e nos loteamentos aprovados até a data de publicação desta Lei (no caso a Lei Complementar 395/2011, art.63-B). Só seria permitido o desmembramento de lotes com metragens inferiores nas quadras em que mais de 60% dos lotes originais já tivessem sido desdobrados (§1º do art.63-B). Quanto aos lotes para habitação de interesse social, especifica que o lote mínimo é de 140m<sup>2</sup>, com testada mínima de 6m, exceto nas áreas destinadas a projetos Habitacionais de Interesse Social à famílias com renda de 0(zero) a 3(três) salários mínimos, cuja metragem mínima é de 125m<sup>2</sup>, com testada mínima de 5m (art.3). Interessante observar que vários dos loteamentos de interesse social conduzidos pela Prefeitura Municipal/CDHU/Empreendedores durante ou após o Plano Diretor de 2006 e Lei de Zoneamento de 2007 estavam em áreas delimitadas como ZEIS (vide seqüência de mapas), além da proximidade com os lotes vagos citados no mapa anterior (Mapa 18 a).

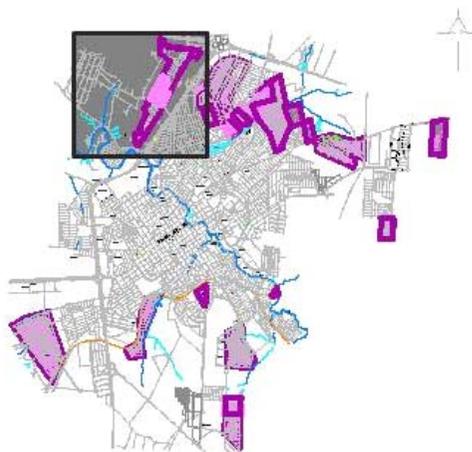
A Revisão da Lei de Parcelamento e Uso do Solo vigente (Lei Complementar n.298/2007), para adaptações às alterações inseridas pela Revisão do Plano Diretor (Lei Complementar n.389/2010) teve grandes discussões sobre a forma como vinha respondendo ao previsto no Plano Diretor de 2006. Obviamente que vários pontos, por mais que tenham sido pensados, discutidos, nem sempre acontecem como o esperado, e é justamente por isso que a “Revisão”, como o próprio título sugere, já era inclusive prevista no Plano Diretor. O Projeto de Lei Complementar nº 22, de 31 de maio de 2011, que trata da Revisão da Lei de Parcelamento e Uso do Solo vigente (Lei Complementar nº 298/2007) traz contribuições positivas no tocante a questão habitacional. Na Subseção II, Das Zonas Especiais de Uso, nos arts. 56, 57 e 58, são definidas três tipos de ZEIS: as Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1), que destinam-se à requalificação urbana de áreas

consolidadas, com lote mínimo de 140 m<sup>2</sup> e testada mínima de 6m; as Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2), que destinam-se a implantação de novos projetos de habitação de interesse social, com lote mínimo de 160m<sup>2</sup> e testada mínima de 8m; e as Zonas Especiais de Interesse Social 3 (ZEIS-3), que destinam-se a implantação de novos projetos

Mapa 18a – Localização das ZEIS Plano Diretor 2006 e lotes vagos



Fonte: Plano Diretor de Jahu 2006 (ZEIS), Secretaria de Planejamento e Obras da Prefeitura Municipal de Jahu(levantamento dos Lotes vagos)

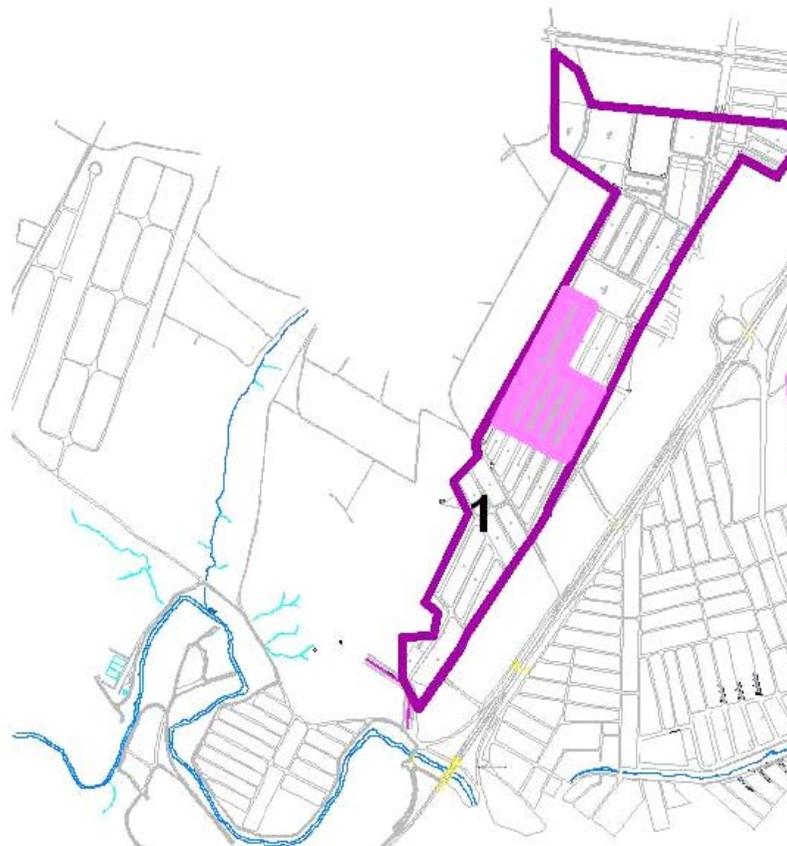


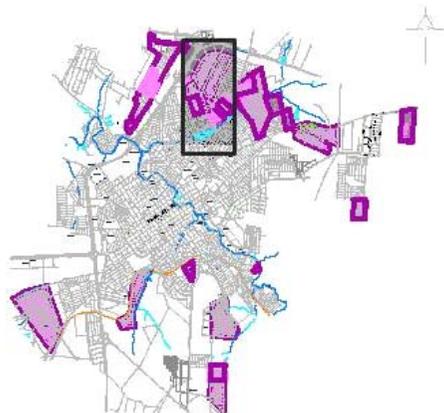
Mapa: loteamento e ZEIS

Legenda:

- Loteamentos
- ZEIS \_requalificação
- ZEIS \_novos projetos

1\_ Jardim Bela Vista (novo)



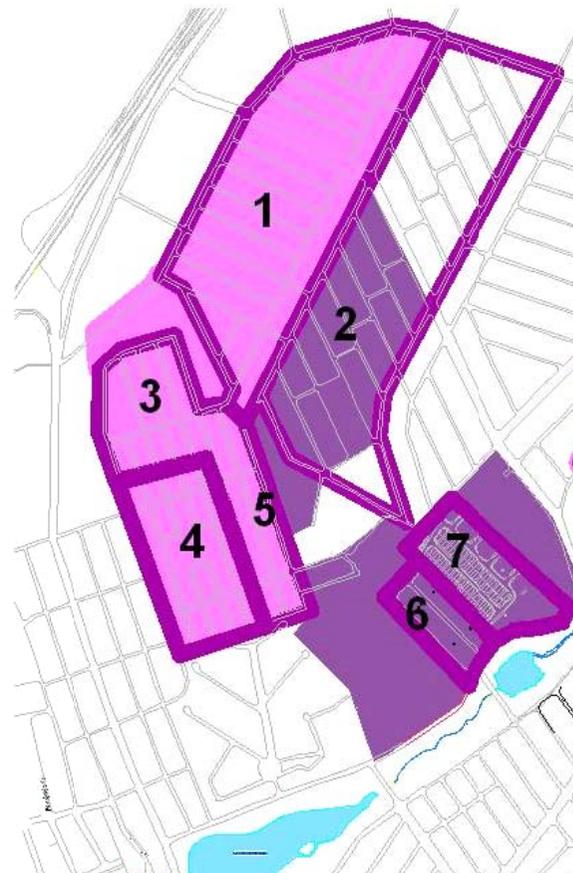


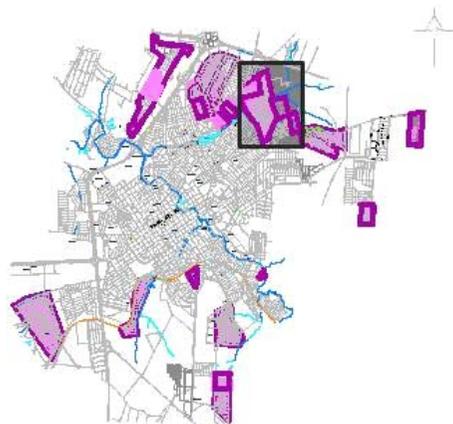
Mapa: loteamento e ZEIS

Legenda:

- Loteamentos
- ZEIS \_requalificação
- ZEIS \_novos projetos

- 1\_ Jardim Olímpia
- 2\_ Jardim Dona Emília
- 3\_ Jardim São Crispim II
- 4\_ Jardim São Crispim I
- 5\_ Residencial dos Pássaros
- 6\_ Jardim Maria Isabel
- 7\_ Cond. Resid. Márcio S. Redi



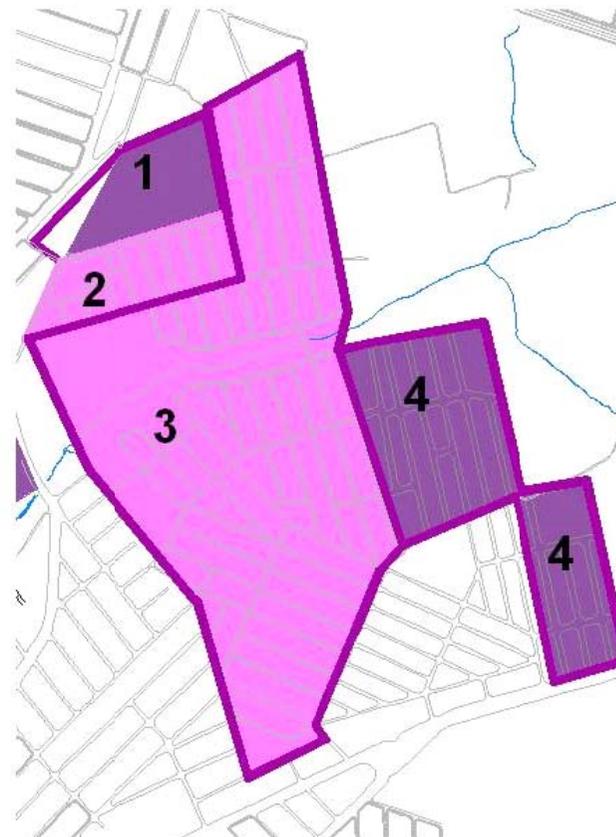


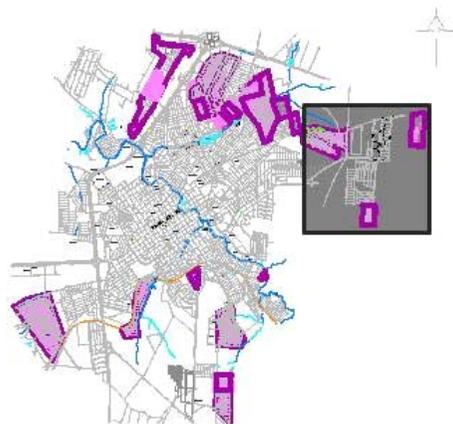
Mapa: loteamento e ZEIS

Legenda:

- Loteamentos
- ZEIS \_requalificação
- ZEIS \_novos projetos

- 1\_ Parque Ferreira Dias
- 2\_ Jardim onofre
- 3\_ Jardim Cila de Lúcio Bauab
- 4\_ Lot. Resid. Jd. Dr. Roberto Pacheco





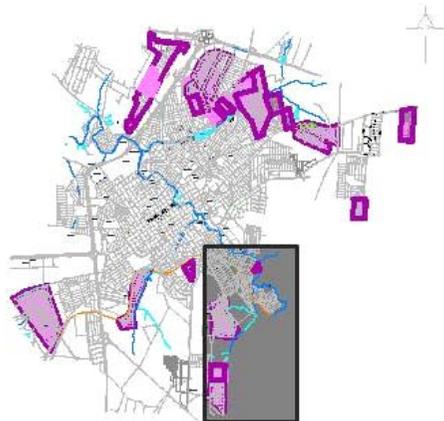
Mapa: loteamento e ZEIS

Legenda:

- Loteamentos
- ZEIS \_requalificação
- ZEIS \_novos projetos

- 1\_ Conj. Resid. Bernardi
- 2\_ Jardim Pires de Campos
- 3\_ Resid. Frei Galvão
- 4\_ Resid. Itatiaia



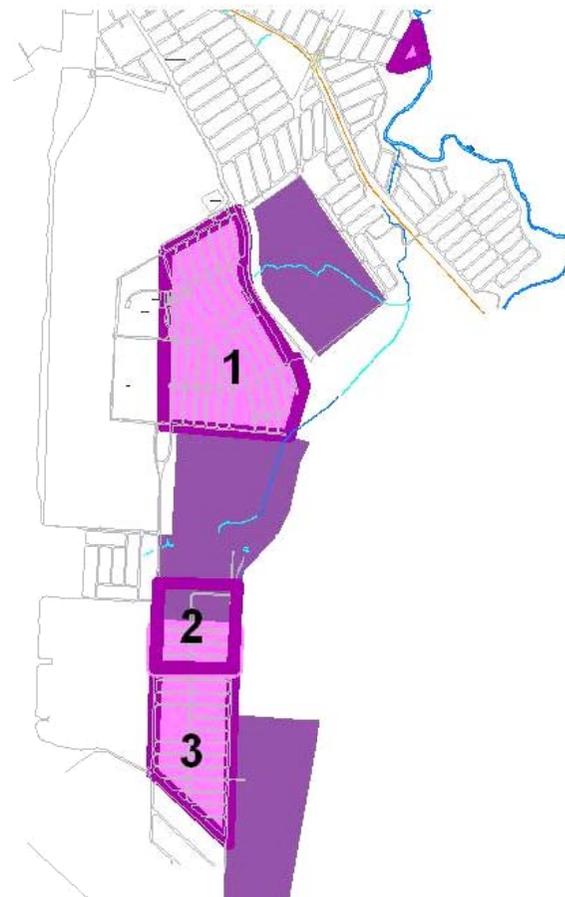


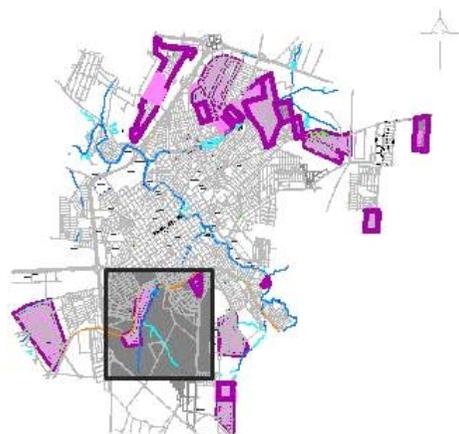
Mapa: loteamento e ZEIS

Legenda:

- Loteamentos
- ZEIS \_requalificação
- ZEIS \_novos projetos

- 1\_ Conj. Resid. Pedro Ometto
- 2\_ Jd. Orlando Chesini Ometto II
- 3\_ Jd. Orlando Chesini Ometto I



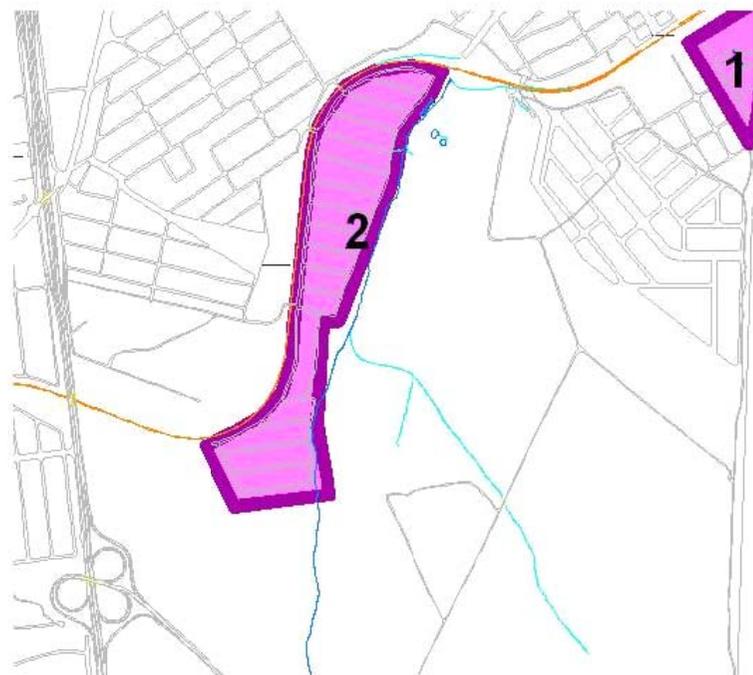


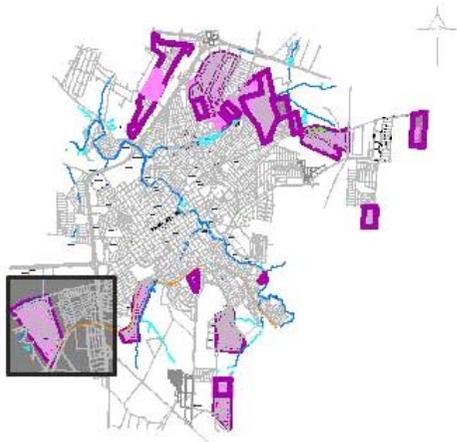
Mapa: loteamento e ZEIS

Legenda:

- Loteamentos
- ZEIS \_requalificação
- ZEIS \_novos projetos

1\_ Vila Santo Ivo  
2\_ Jd. Maria Luiza IV





Mapa: loteamento e ZEIS

Legenda:

- Loteamentos
- ZEIS \_requalificação
- ZEIS \_novos projetos

1\_ Jardim Padre Augusto Sani



de habitação de interesse social desenvolvido pela União, pelo Estado de São Paulo ou pelo Município de Jahu, através da administração direta ou não para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos. Nestas áreas o lote mínimo é de 125m<sup>2</sup> e testada mínima de 5m.

É certo que se não fosse a pressão política, o que foi definido na Lei Complementar 395/2011, quanto aos lotes de habitação de interesse social serem de 125m<sup>2</sup> e 5m de testada, poderiam estar definidos como ZEIS-3 no Mapa de Zoneamento que acompanha o Projeto de Lei Complementar sobre a Revisão do Zoneamento (nº 22/2011). As ZEIS 1 e 2, já haviam sido definidas pelo Plano Diretor de 2006, mas com o Projeto de Lei nº 22/2011, elas encontram-se mais especificadas (Mapa 19). A ZEIS-1 (requalificação), tendo o lote mínimo de 140m<sup>2</sup> e testada de 6m, atende ao já previsto na Lei de Zoneamento vigente (2007); já a ZEIS-2(novos projetos), tendo o lote mínimo de 160m<sup>2</sup> e testada de 8m, já possibilita novos projetos e, naturalmente, maior possibilidade de arranjos espaciais. Poderão também ser instituídas áreas de reconexão ambiental de interesse social desde que, além de cumpridos os requisitos específicos desta categoria, sejam instituídas em áreas limítrofes com a Macrozona de Consolidação e de Expansão Urbana (§1º do art.29/projeto de lei nº 22/2011). Enquanto novas áreas de ZEIS foram instituídas no projeto de lei nº 22/2011, as anteriores foram reclassificadas, algumas que eram ZEIS-1 passaram a ser ZEIS-2, e vice versa, ou parte das mesmas ficaram ZEIS-1 ou ZEIS-2, fruto da dinâmica do andamento dos projetos a serem implantados ou em processo de aprovação. Nota-se que apenas uma área está como ZEIS-3, no caso, o Conjunto Habitacional Frei Galvão, mas, como veremos adiante, trata-se de uma categoria necessária frente ao déficit habitacional e que será abordado adiante. Importante ressaltar que um item não foi discutido com a equipe técnica do Grupo SITU e consta neste Projeto de Lei nº 22/2011, a definição do patamar da renda familiar para a Habitação de Interesse Social (HIS). No Plano Diretor de 2006, HIS era aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos. Na Lei de Zoneamento de 2007, HIS era aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos. Já neste Projeto de Lei de Revisão do Zoneamento de 2007 (nº22/2011), HIS é aquela destinada a famílias com renda igual ou inferior a 7 (sete) salários mínimos.





Quanto a estrutura urbano-territorial, o Projeto de Lei nº 22/2011, ratifica o que foi abordado na Lei Complementar nº 389/2010 (Revisão do Plano Diretor), ou seja, há um novo perímetro urbano que é compreendido pela Macrozona de Consolidação Urbana e de Expansão Urbana e este é dividido em Unidades de Paisagem(UdP), que por sua vez subdividem-se em zonas de usos e zonas especiais (art.36). Dentre as zonas especiais, foram inseridos os corredores urbano-territoriais - eixos de ligação entre o centro da cidade e as principais vias de ligações com outros municípios (art.67), denominados Zona Especial Corredor Urbano-Territorial (ZECUT). Também foram inseridos os polinúcleos, no caso, subdivido em dois tipos. A Zona Especial Polinúcleo A (ZEPN-A) é formada a partir da intersecção entre corredores urbano-territoriais, o eixo rodoviário e áreas com vocação para o desenvolvimento industrial, comercial e de serviços, e destina-se ao uso misto (art.68). A Zona Especial Polinúcleo B (ZEPN-B) é formada a partir da intersecção entre corredores urbano-territoriais e áreas com vocação para o desenvolvimento industrial de pequeno e médio porte, comercial e de serviços, e destina-se ao uso misto (art.69). O anel viário que liga estes polinúcleos e de onde interceptam os corredores urbano-territoriais em direção ao centro da cidade é a área de confluência denominada Zona Especial Anel Urbano (ZEAU), que é formada a partir de vias destinadas a ligações (Mapa 19) entre as Zonas Especiais Polinúcleos (ZEPN) e destina-se ao uso misto (art.70). Internamente a ZEAU, é proposta a Zona Especial Central do Perímetro Histórico (ZEC-PH) (art.64) e internamente a este a Zona Especial Central do Centro Histórico (ZEC-CH) (art.63). Uma tabela comparativa das Zonas Especiais (Tabela 20), entre a Lei de Zoneamento de 2007 e o Projeto de Lei de Revisão do Zoneamento de 2011, pode dar uma amostragem mais compacta das transformações propostas.

**Tabela 20 - Zonas Especiais: comparativo entre a Lei de Zoneamento 2007 e o Projeto de Lei de Revisão do Zoneamento 2011**

<b>ZONAS ESPECIAIS</b>			
<b>Lei de Zoneamento 2007</b> (Lei Complementar nº 298, de 11/11/2007)		<b>Projeto de Lei Revisão Zoneamento 2011</b> (Projeto de Lei Complementar nº 22, de 31/05/2011)	
<b>ZEC-NA</b>	Zona Especial Central – Área Núcleo	<b>ZEC-CH</b>	Zona Especial Central Centro Histórico
<b>ZEC-AP</b>	Zona Especial Central – Área periférica	<b>ZEC-PH</b>	Zona Especial Central do Perímetro Histórico
<b>ZERJ</b>	Zona Especial do Rio Jahu	<b>ZERJ</b>	Zona Especial do Rio Jahu
<b>ZEPUR</b>	Zona Especial de Parques Urbanos	<b>ZEPUR</b>	Zona Especial de Parques Urbanos
<b>ZEIC</b>	Zona Especial de Interesse Cultural	<b>ZEIC-1</b>	Zona Especial de Interesse Cultural 1
<b>ZEIT</b>	Zona Especial de Interesse Turístico	<b>ZEIC-2</b>	Zona Especial de Interesse Cultural 2
<b>ZEIS-req</b>	Zona Especial de Interesse Social para requalificação	<b>ZEIT-1</b>	Zona Especial de Interesse Turístico 1
<b>ZEIS-np</b>	Zona Especial de Interesse Social para novos projetos	<b>ZEIT-2</b>	Zona Especial de Interesse Turístico 2
<b>Área para estudo e delimitação de ZEIS</b>	O distrito de Potunduva e o bairro de Vila Ribeiro	<b>ZEIS-1</b>	Zona Especial de Interesse Social 1
		<b>ZEIS-2</b>	Zona Especial de Interesse Social 2
		<b>ZEIS-3</b>	Zona Especial de Interesse Social 3
		<b>ZECUT</b>	Zona Especial Corredor Urbano-Territorial
		<b>ZEPN-A</b>	Zona Especial Polinúcleo A
		<b>ZEPN-B</b>	Zona Especial Polinúcleo B
		<b>ZEAU</b>	Zona Especial Anel Urbano

Fonte: Lei Complementar nº 298, de 11/11/2007 e Projeto de Lei Complementar nº 22, de 31/05/2011.

As Zonas de Uso da Lei de Zoneamento (2007) e do Projeto de Lei de Revisão do Zoneamento (2011) são iguais, apenas no Projeto de Lei elas são subdivididas em função de suas especificidades (Tabela 21).

**Tabela 21 - Zonas de uso: comparativo entre a Lei de Zoneamento 2007 e o Projeto de Lei de Revisão do Zoneamento 2011**

<b>ZONAS DE USO</b>			
<b>Lei de Zoneamento 2007</b> (Lei Complementar nº 298, de 11/11/2007)		<b>Projeto de Lei Revisão Zoneamento 2011</b> (Projeto de Lei Complementar nº 22, de 31/05/2011)	
<b>ZIND</b>	Zona predominantemente industrial	<b>ZIND</b>	Zona Predominantemente industrial
<b>ZSECOM</b>	Zona predominantemente de serviços e comércio	<b>ZSECOM</b>	Zona predominantemente de serviços e comércio
<b>ZER</b>	Zona exclusivamente residencial	<b>ZER-1</b>	Zona exclusivamente residencial 1
<b>ZPR-1</b>	Zona predominantemente residencial 1	<b>ZER-2</b>	Zona exclusivamente residencial 2
<b>ZPR-2</b>	Zona predominantemente residencial 2	<b>ZPR-1</b>	Zona predominantemente residencial 1
<b>ZCHAC</b>	Zona de chácaras residenciais	<b>ZPR-2</b>	Zona predominantemente residencial 2
		<b>ZPR-3</b>	Zona predominantemente residencial 3
		<b>ZCHAC-1</b>	Zona de chácaras residenciais 1
		<b>ZCHAC-2</b>	Zona de chácaras residenciais 2

Fonte: Lei Complementar nº 298, de 11/11/2007 e Projeto de Lei Complementar nº 22, de 31/05/2011.

Uma modificação substancial foi feita em relação à quantidade e delimitação do perímetro das “Unidades de Paisagem” no Projeto de Lei da Revisão do Zoneamento (Projeto de Lei Complementar nº 22/2011) em relação a Lei Complementar nº 389, de 29/12/2010 (Revisão do Plano Diretor). Enquanto na Revisão do Plano Diretor foram propostas 9 Unidades de Paisagem (sendo 6 no perímetro urbano); no Projeto de Lei da Revisão do Zoneamento são propostas 10 unidades de paisagem (sendo 7 no perímetro urbano). Este aumento se deve a um estudo mais detalhado acerca das peculiaridades de cada setor da cidade em que foram definidas as Unidades de Paisagem (que a equipe da Secretaria de Planejamento e Obras conhece profundamente), como também pela peculiaridade onde está cada Unidade de Paisagem em relação às bacias hidrográficas. Esse re-estudo vem de encontro às preocupações, também, dos estudos da equipe do Serviço de Água e Esgoto do Município de Jahu (SAEMJA), quanto ao seu Plano de Saneamento; bem como da equipe de Drenagem Urbana, junto a Secretaria de Planejamento e Obras e

Secretaria de Serviços Municipais. É, portanto, uma oportunidade para o trabalho conjunto de várias Secretarias. Em sua Seção I, Das Unidades de Paisagem, o Projeto de Lei Complementar nº 22/2011 assim as define:

“Art. 37. A **Unidade de Paisagem 1** delimita o Perímetro Histórico em conformidade com o no Anexo 8 – Mapas das Unidades de Paisagem incluído no Plano Diretor do Município de Jahu pela Lei Complementar nº 389/2010, abrangendo o Centro Histórico do Município de Jahu e tem como objetivo garantir a conservação e visibilidade do patrimônio, preservar o tecido histórico, os traçados das vias, o perímetro das áreas verdes e o padrão de recuos frontais e laterais que caracterizam a ocupação do Século XIX e Século XX.

Art. 38. A **Unidade de Paisagem 2** parte da Unidade de Paisagem 1 em sua lateral oeste, na área compreendida entre a margem esquerda do Rio Jahu e a Avenida Caetano Perlatti, onde está localizada a bacia do Córrego Jataí.

Art. 39. A **Unidade de Paisagem 3** parte da bifurcação compreendida entre a margem direita do Rio Jaú e a Rodovia João Ribeiro de Barros do lado oeste da Zona de Consolidação Urbana onde está localizada as bacias do Córrego São José e São Joaquim.

Art. 40. A **Unidade de Paisagem 4** parte da Unidade de Paisagem 1, em seu lado norte, na área compreendida entre a margem direita do Rio Jaú, seguindo até a bifurcação com a Rodovia João Ribeiro de Barros e compreendida entre a Rodovia e a Avenida João Ferraz Neto onde está localizada a bacia do Córrego dos Pires.

Art. 41. A **Unidade de Paisagem 5** parte da Unidade de Paisagem 1, em seu lado norte/nordeste, na área compreendida entre a Avenida João Ferraz Neto e a Margem direita do Rio Jaú, onde esta localizada a abacia do Córrego Santo Antônio.

Art. 42. A **Unidade de Paisagem 6** parte da Unidade de Paisagem 1, em seu lado leste, na área compreendida entre a margem esquerda do Rio Jaú e a margem

direita do Córrego da Figueira, onde está localizada a bacia do Córrego Bom Retiro e a bacia direita do Córrego da Figueira.

Art. 43. A **Unidade de Paisagem 7** parte da Unidade de Paisagem 1, em seu lado sul/sudoeste, na área compreendida entre a margem esquerda do Córrego da Figueira e a Avenida Caetano Perlati, onde esta localizada a bacia esquerda do Córrego da Figueira e a bacia do Ribeirão Ave Maria.

Art. 44. A **Unidade de Paisagem 8** é o Bairro do Pouso Alegre de Baixo, com características voltadas para o turismo, onde está localizado o Ribeirão Pouso Alegre.

Art. 45. A **Unidade de Paisagem 9** é o bairro rural da Vila Ribeiro, onde está localizada a bacia alta do Ribeirão Ave Maria.

Art. 46. A **Unidade de Paisagem 10** é o Distrito de Potunduva, onde está localizado o Córrego Água Branca.”

Observando o ANEXO III – Mapa de Zoneamento e o ANEXO II – Quadro de Zoneamento, do Projeto de Lei da Revisão do Zoneamento (Projeto de Lei Complementar nº 22/2011), pode-se perceber que, exceto pela UdP 1 (centro histórico) e UdP 2 (ocupação mais rarefeita da cidade), em todas as demais UdPs há Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Há, portanto, um anseio pelo equilíbrio na distribuição não só de habitações de cunho social em todas as áreas da cidade, mas, também, dos demais serviços básicos em função da estruturação urbano-territorial proposta na Revisão do Plano Diretor (as Unidades de Paisagem, os Corredores Urbano-Territoriais, os Polinúcleos, a Trama Urbana Mínima e a Reconexão Urbana e Ambiental).

Uma forma de propiciar esta distribuição mais equitativa na cidade é utilizando-se dos mecanismos do Estatuto da Cidade, como o solo criado, a outorga onerosa e a transferência do potencial construtivo. No caso do solo criado e da outorga onerosa, o Projeto de Lei nº 22/2011 propõe que a Prefeitura possa autorizar a aquisição do solo criado na Zona Especial Corredor Urbano Territorial (ZECUT), na Zona Especial Polinúcleo

(ZEPN), na Zona Especial Anel Urbano (ZEAU) e nas Áreas de Influência das Zonas Especiais Polinúcleo, mediante a contraprestação do beneficiário ao Poder Público Municipal (art.84). A aquisição do solo criado através da outorga onerosa será através da compra de metragem quadrada do que se pretende edificar além do coeficiente de aproveitamento básico (art.85). A contraprestação do beneficiário ao Poder Público Municipal será 70% (setenta por cento) do valor do metro quadrado, calculado com base no valor de mercado da área do imóvel beneficiário (art.86).

No caso da transferência do potencial construtivo, a Subseção II, Da Transferência do Potencial Construtivo, em seu artigo 88, propõe que a Prefeitura autorize a transferência do potencial construtivo referente ao coeficiente de aproveitamento transferível (CAtrans) dos imóveis da Zona Especial Central Centro Histórico (ZEC-CH) e da Zona Especial Central Perímetro Histórico (ZEC-PH) e dos Imóveis Integrantes do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural, tombados pelo Município, enquadrados nos graus de preservação de 1 a 3, pelo Estado de São Paulo ou pela União, que estão ou não situados nessas zonas, para os imóveis situados na Zona Especial Polinúcleo (ZEPN), na Zona Especial Corredores Urbano-Territorial (ZECUT) e na Zona Especial Anel Urbano (ZEAU). Nos incisos 1º, 2º e 3º do artigo 88, também é especificado que o imóvel tombado, objeto da transferência do potencial construtivo, deverá ser restaurado, e, ocorrendo a transferência do potencial construtivo, o proprietário do imóvel cedente deverá recolher 5% (cinco por cento) do valor aos cofres públicos. Não vem ao caso, aqui, entrar em detalhes de como será considerado o coeficiente de aproveitamento transferível para os imóveis situados na ZEC-CH e ZEC-PH, que estão detalhados ao longo dos artigos do Projeto de Lei nº 22/2011, mas deixar registrado que estas operações e suas respectivas receitas serão geridas por um Fundo de Conservação do Perímetro Histórico e um Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana a ser criado.

No caso do Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico, este seria vinculado à Secretaria de Planejamento e Obras, com gestão autônoma, e com o objetivo de conservar as áreas públicas, realizar obras de infraestrutura e conservar imóveis públicos tombados (título IV, capítulo I, art. 111, 112). As ações a serem realizadas através deste Fundo deverão ser previstas no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual (art.115).

No caso do Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana, será composto das receitas provenientes dos valores arrecadados pelo Município através da outorga onerosa. Estes poderão ser aplicados na Unidade de Paisagem em que está situado o imóvel beneficiário, com o objetivo de suprir as necessidades de obras sociais (como escolas, postos de saúde e projetos de habitação de interesse social), implantação e conservação de áreas públicas e obras de infraestrutura (capítulo II, art. 117 a 119). Neste contexto, as obras necessárias para cada UdP, poderiam ser debatidas com a comunidade, discutindo suas prioridades. Uma amostragem das necessidades de cada UdP junto a população, foi conduzida pelo Grupo SITU e a equipe da Secretaria da Habitação nas reuniões do PLHIS, através de questionários distribuídos a população em escolas e posteriormente seus resultados apresentados nas mesmas escolas. Tal fato será comentado adiante no presente Relatório.

#### **1.4. Estrutura fundiária e imóveis potenciais para habitação de interesse social**

##### **1.4.1. Imóveis públicos vagos**

A informação passada pela Prefeitura foi quanto a Fazenda Santana, adquirida em 2009 para justamente se implantar Habitação de Interesse Social. Esta área foi apresentada, inclusive, em Audiência Pública com o Núcleo Gestor da Revisão do Plano Diretor Participativo de Jahu no dia 11/12/2009, tendo como pauta a análise e aprovação das áreas propostas para a implantação de novos loteamentos na Prefeitura. Se levarmos em conta que sua área destinada à habitação é de 174.000m<sup>2</sup>, descontadas as áreas destinadas para áreas verdes (20%), institucional (5%) e sistema viário (25%), teríamos o restante (50%) para habitação, totalizando, portanto, 87.000m<sup>2</sup>. Baseado na classificação adotada para o zoneamento proposto nesta área (Projeto de Lei Complementar nº 22/2011), como sendo ZEIS 2 (Zona Especial de Interesse Social 2 – Novos Projetos), onde os lotes tem área mínima de 160m<sup>2</sup>, teríamos 543 unidades habitacionais. É certo que há tempos a Prefeitura já estudava um projeto diferenciado para a área, seja em função de sua topografia ou mesmo da preservação dos corpos d'água aí existentes. Mas se o fosse com área mínima de 125m<sup>2</sup> (ZEIS 3), teríamos 153 unidades a mais, totalizando 696 unidades.

#### **1.4.2. Imóveis vagos na área central**

Foi solicitado ao Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo de Jahu, que enviasse a relação dos imóveis vazios situados no perímetro histórico de Jahu. Do total de 18 imóveis, 4, segundo o arquiteto Ricardo Dal'Bo, tem potencial para habitação de cunho social. A quantidade de imóveis é muito pouca frente aos gastos que teriam que ser feitos quanto ao restauro e atualização programática para abrigar famílias nos imóveis. Entretanto, chama a atenção a quantidade de imóveis vagos, abandonados, ou com a observação de "vagos há anos". Tudo indica, portanto, que os instrumentos como o IPTU progressivo não estão sendo aplicados, ou não estão conseguindo ter o efeito esperado mediante sua aplicação. Acredita-se, também, que muitos destes imóveis possam estar nestas condições justamente com a intenção de serem demolidos para edificação de novas construções, ou mesmo demolição com a finalidade de se utilizar a área para estacionamento de carros. A hipótese vem da observação da grande falta de vagas para estacionamento de carros ou mesmo o número exíguo de estacionamentos. Um outro dado que chama a atenção é a quantidade de áreas "vazias" no miolo das quadras da área central. Se pudessem ser aproveitados como estacionamentos, poderiam, também, se constituir como uma alternativa para minimizar o problema das vagas na área central. Naturalmente que isso exigiria um projeto particularizado do centro, atrelado a um Plano de Mobilidade que poderia ser estudado e viabilizado com o Fundo de Conservação do Centro e do Perímetro Histórico e o Fundo de Obras Sociais e Infraestrutura Urbana.

### **1.5 ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL, RECURSOS E FONTES**

#### **1.5.1 Organização Institucional**

A Prefeitura Municipal de Jahu possui diversas secretarias autônomas, relacionadas com ao planejamento territorial do município, a saber: as questões ambientais fazem parte da Secretaria de Meio Ambiente; as questões de habitação, da Secretaria de Habitação; as questões de trânsito e transporte, da Secretaria de Trânsito e Transporte; as questões

relacionadas às obras públicas, planejamento e projetos à Secretaria de Planejamento e Obras; as questões de manutenção geral, reparos, etc, à Secretaria de Serviços Municipais e as questões de saneamento e abastecimento, ao Serviço de Água e Esgoto do Município de Jahu (SAEMJA).

A Secretaria de Habitação é a estrutura básica para a implementação da política habitacional e possui um leque de atribuições por setores. O Setor de Prestação de Serviços, onde há o atendimento a todos os proprietários de lotes urbanizados, incluindo a transferência de titularidade dos lotes; doações de lotes para população carente através de lei específica do município; atualizações de dados nos sistemas e processos dos lotes onde envolvem mudança de endereços, ordens judiciais a serem cumpridas; pedidos de alinhamento de lotes; pedidos de ligações de água e de luz, junto ao SAEMJA e a CPFL; pedidos de certidões de conclusão e habite-se, dando orientações no procedimento em conjunto com a Secretaria de Obras; pedidos de escritura pública dos lotes, dando encaminhamento para os cartórios e ao registro de imóveis; atendimento de segunda via de contratos e plantas; convênio com a Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Jaú com pedidos de plantas e regularizações de moradia econômica; inscrições de casas nos programas habitacionais da Caixa Econômica Federal e do CDHU, junto às construtoras conveniadas. Um Setor específico de atendimento ao CDHU, que ocorre as segundas, quartas e sextas-feiras, onde é realizada a transferências de financiamentos; recomercialização; quitação por invalidez; quitação por morte e quitação por FGTS total ou parcial. O Setor Social, que realiza o acompanhamento social relativos aos empreendimentos – modalidade mutirão – destinados à pessoas de baixa renda, junto a CDHU e Caixa Econômica Federal. E, finalmente, o Setor Técnico de Engenharia, responsável pelo acompanhamento e planejamento técnico de engenharia junto aos empreendimentos; providências junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), Cartórios e seus respectivos órgãos para envio de documentação necessária para pré-aprovação dos conjuntos habitacionais planejados.

Entretanto, cabe a Secretaria de Planejamento e Obras a elaboração e aprovação dos projetos dos conjuntos habitacionais. A falta de informações atualizadas entre a Secretaria de Planejamento e Obras com a de Habitação ficou evidente ao levantar informações dos conjuntos habitacionais nas duas Secretarias. Muitas vezes o projeto já tinha sido aprovado

ou estava em vias de aprovação na Secretaria de Planejamento e Obras e não era de conhecimento da Secretaria de Habitação. A elaboração do PLHIS junto à Revisão do Plano Diretor foi uma oportunidade para esta troca de informações, verificando deficiências que só podem ser resolvidas em um trabalho conjunto.

#### **1.4.3. Recursos e Fontes**

Uma das fontes utilizadas para a análise da composição das receitas foi a Fundação SEADE, uma vez que as informações sobre transferências estaduais e federais, bem como a arrecadação de impostos municipais já estavam sistematizadas, sendo possível construir dados dos últimos dez anos de arrecadação, no caso, no período de 2000 a 2009. Outra fonte foram aquelas fornecidas pela própria Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Jahu, onde foi possível verificar os investimentos dos recursos municipais, inclusive em habitação, pelo menos nos últimos quatro anos (2006 a 2009). Tais informações encontram-se expostas nas tabelas na seqüência.

Tabela 24 - Composição da Receita Municipal corrente – receita tributária municipal (1998 – 2008)

Venável	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Recorte Municipal por Transferências Multigovernamentais do Fundeb (Antigo Fundef) (Em reais de 2009)					10.529.980	10.659.021	12.901.276	13.655.742	14.768.910	17.578.553	22.757.510
Total da Receita Municipal (Em reais de 2009)	98.101.144	97.728.019	107.549.341	119.776.059	113.765.134	109.189.958	119.840.913	129.579.321	153.843.050	184.983.983	175.162.089
Total da Receitas Municipais Correntes (Em reais de 2009)	95.704.925	95.807.194	107.090.659	118.603.498	119.703.892	114.859.625	125.284.584	136.007.648	160.361.891	184.175.604	185.226.246
Total da Receita Tributária Municipal (Em reais de 2009)	19.348.308	17.058.742	16.775.515	17.413.081	20.279.685	18.955.959	19.751.778	19.749.360	23.262.741	32.236.587	31.987.519
Total de Deduções da Receita Municipal Corrente (Em reais de 2009)					7.182.503	6.435.047	6.735.246	7.258.438	7.951.146	-	12.831.889
Total de Amecação de Impostos Municipais (Em reais de 2009)	11.894.909	10.677.719	10.987.512	11.804.573	16.090.467	15.379.717	15.848.778	14.218.576	22.570.854	23.380.107	24.134.218
Amecação de IPTU (Em reais de 2009)	6.745.295	6.123.550	5.859.835	6.035.748	9.509.294	9.089.005	10.035.431	8.690.059	12.691.544	13.575.300	13.239.312
Amecação de ITBI (Em reais de 2009)	1.418.971	1.630.471	1.661.126	1.598.768	1.448.611	1.374.464	862.384	-	2.488.154	1.479.102	1.826.697
Amecação de ISS (Em reais de 2009)	4.121.534	3.394.337	3.935.850	4.621.739	4.350.489	4.214.203	4.126.842	4.472.235	6.018.951	7.206.147	7.580.454
Amecação de IVVC (Em reais de 2009)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de Amecação Municipal de Taxas (Em reais de 2009)	7.444.987	6.377.930	5.763.374	5.992.921	4.178.976	3.513.029	3.656.714	5.524.553	6.675.785	8.846.502	7.841.248
Amecação Municipal de Contribuições de Melhoria (Em reais de 2009)	18.426	3.095	24.627	15.588	10.241	63.212	246.286	6.250	16.101	9.876	12.058
Recorte Municipal de Contribuições (Em reais de 2009)	-	-	212.157	174.980	170.432	1.942.056	2.861.999	3.252.996	3.660.318	3.322.332	2.899.992
Recorte Municipal Patrimonial (Em reais de 2009)	1.198.578	537.465	611.891	748.178	645.348	847.035	537.542	585.260	837.284	1.528.336	1.869.563
Recorte Municipal de Atividades Diversas (Em reais de 2009)	1.365.924	363.745	16.759.033	15.829.716	15.861.877	16.208.149	18.245.367	25.743.208	24.364.526	25.966.124	24.417.344
Total de Outras Receitas Municipais Correntes (Em reais de 2009)	6.855.741	4.748.622	7.488.993	1.416.356	7.229.773	7.761.111	9.955.850	5.571.113	10.887.570	20.494.489	12.614.992
Total de Receitas Municipais de Capital (Em reais de 2009)	2.396.217	920.826	458.681	1.172.562	1.243.745	766.988	1.292.575	890.114	1.482.306	797.951	2.735.189
Receitas Municipais com Alienação de Bens (Em reais de 2009)	464.459	60.623	23.621	9.364	22.009	25.413	15.990	27.418	17.851	162.472	80.073
Receitas Municipais com Amortização de Empréstimos (Em reais de 2009)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total da Receita Municipal com Transferências de Capital (Em reais de 2009)	1.931.763	860.203	435.061	1.163.198	1.221.736	740.975	1.114.486	919.501	212.776	635.478	2.087.120

Fonte: Fundação SEADE

**Tabela 25** - Composição da Receita Municipal corrente – transferências (2000 – 2009) – folha 1/3

Variável	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Total da Receita Municipal (Em reais de 2011)</b>	<b>123.224.290</b>	<b>137.233.010</b>	<b>130.346.014</b>	<b>125.104.033</b>	<b>137.307.317</b>	<b>148.465.065</b>	<b>176.265.149</b>	<b>211.944.767</b>	<b>200.691.366</b>	<b>206.957.098</b>
<b>Total de Receitas Municipais Correntes (Em reais de 2011)</b>	<b>122.698.757</b>	<b>135.889.553</b>	<b>137.150.325</b>	<b>131.600.024</b>	<b>143.544.384</b>	<b>155.830.298</b>	<b>183.734.089</b>	<b>211.018.569</b>	<b>212.222.339</b>	<b>222.686.164</b>
<b>Total da Receita Tributária Municipal (Em reais de 2011)</b>	<b>19.220.489</b>	<b>19.950.978</b>	<b>23.235.380</b>	<b>21.718.725</b>	<b>22.630.533</b>	<b>22.627.762</b>	<b>33.527.686</b>	<b>36.934.960</b>	<b>36.649.591</b>	<b>39.132.946</b>
Total de Deduções da Receita Municipal Corrente (Em reais de 2011)			8.229.328	7.374.079	7.718.031	8.316.330	9.109.999	-	14.702.093	16.487.127
<b>Total de Arrecadação de Impostos Municipais (Em reais de 2011)</b>	<b>12.588.905</b>	<b>13.525.049</b>	<b>18.435.598</b>	<b>17.621.258</b>	<b>18.158.684</b>	<b>16.290.885</b>	<b>25.860.479</b>	<b>26.787.792</b>	<b>27.651.698</b>	<b>29.660.385</b>
Arrecadação de IPTU (Em reais de 2011)	6.713.886	6.915.437	10.895.241	10.413.696	11.498.061	9.956.605	14.541.408	15.553.854	15.168.896	16.113.563
Arrecadação de ITBI (Em reais de 2011)	1.903.229	1.831.783	1.659.741	1.574.788	988.074	-	2.850.794	1.694.676	2.092.932	2.353.050
Arrecadação de ISS (Em reais de 2011)	4.509.486	5.295.342	4.984.558	4.828.409	4.728.315	5.124.048	6.895.505	8.256.418	8.685.279	9.906.721
Arrecadação de IVVC (Em reais de 2011)										
<b>Total de Arrecadação Municipal de Taxas (Em reais de 2011)</b>	<b>6.603.366</b>	<b>6.408.070</b>	<b>4.788.048</b>	<b>4.025.041</b>	<b>4.189.667</b>	<b>6.329.715</b>	<b>7.648.758</b>	<b>10.135.850</b>	<b>8.984.078</b>	<b>9.446.798</b>
Arrecadação Municipal de Contribuições de Melhoria (Em reais de 2011)	28.217	17.859	11.733	72.425	282.182	7.161	18.448	11.318	13.816	25.763
Receita Municipal de Contribuições (Em reais de 2011)	243.078	200.483	195.272	2.225.104	3.278.438	3.727.109	4.193.797	3.806.551	3.253.911	3.241.058

Fonte: Fundação SEADE, 2012.

**Tabela 25 - Composição da Receita Municipal corrente – transferências (2000 – 2009) – folha 2/3**

Variável	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Receita Municipal Patrimonial (Em reais de 2011)	702.217	857.222	739.406	970.488	615.887	670.559	959.315	1.751.086	2.142.045	2.549.587
Receita Municipal de Atividades Diversas (Em reais de 2011)	19.201.605	18.136.843	18.173.691	18.570.432	20.904.567	29.495.193	27.915.572	29.751.057	27.976.088	30.397.959
<b>Total de Outras Receitas Municipais Correntes (Em reais de 2011)</b>	<b>8.580.033</b>	<b>1.622.785</b>	<b>8.283.488</b>	<b>8.892.266</b>	<b>11.383.967</b>	<b>6.383.084</b>	<b>12.451.481</b>	<b>23.481.491</b>	<b>14.453.584</b>	<b>16.653.406</b>
<b>Total de Receitas Municipais de Capital (Em reais de 2011)</b>	<b>525.532</b>	<b>1.343.459</b>	<b>1.425.017</b>	<b>878.087</b>	<b>1.480.963</b>	<b>951.100</b>	<b>1.641.060</b>	<b>914.249</b>	<b>3.133.834</b>	<b>744.380</b>
Receitas Municipais com Alienação de Bens (Em reais de 2011)	27.063	10.728	25.217	29.116	18.321	31.414	20.453	186.152	91.743	7.709
Receitas Municipais com Amortização de Empréstimos (Em reais de 2011)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total da Receita Municipal com Transferências de Capital (Em reais de 2011)	498.470	1.332.730	1.399.800	848.969	1.276.918	366.067	243.788	728.097	2.391.310	736.671
Receita Municipal por Transferências Correntes (Em reais de 2011)	74.751.338	85.139.476	86.523.092	79.223.015	84.730.994	92.926.590	104.686.238	115.293.427	127.747.120	130.711.206
<b>Receita Municipal por Transferências Correntes Intergovernamentais (Em reais de 2011)</b>	<b>74.738.668</b>	<b>82.565.357</b>	<b>82.020.635</b>	<b>77.370.673</b>	<b>81.082.686</b>	<b>90.287.777</b>	<b>100.832.135</b>	<b>110.492.375</b>	<b>124.262.235</b>	<b>128.524.491</b>
<b>Total da Receita Municipal por Transferências Correntes da União (Em reais de 2011)</b>	<b>22.713.649</b>	<b>24.801.379</b>	<b>22.234.062</b>	<b>22.986.796</b>	<b>24.412.147</b>	<b>30.341.949</b>	<b>33.276.466</b>	<b>36.310.609</b>	<b>41.132.778</b>	<b>42.905.349</b>

Fonte: Fundação SEADE, 2012

**Tabela 25 - Composição da Receita Municipal corrente – transferências (2000 - 2009) – folha 3/3**

Variável	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Receita Municipal por Transferências de Recursos do SUS – União (Em reais de 2011)			-	-	2.477.929	4.104.856	4.007.452	530.109	5.616.180	6.898.076
Receita Municipal por Transferências da Cota-Parte do FPM (Em reais de 2011)	14.950.095	15.764.087	20.089.209	18.029.812	18.121.192	21.198.648	22.956.210	25.525.751	29.399.293	27.845.887
Receita Municipal por Transferências de Recursos do FNAS – União (Em reais de 2011)			-	-	-	60.004	86.950	614.591	854.210	588.001
Receita Municipal – IRRF (Em reais de 2011)	1.243.694	1.243.170	896.057	804.365	944.233	1.210.235	1.572.772	1.119.741	1.414.604	904.496
Receita Municipal por Transferências de Recursos do FNDE – União (Em reais de 2011)			-	-	792.224	3.721.284	4.223.183	4.580.511	4.468.379	5.128.080
Receita Municipal por Transferências da Cota-Parte do ITR (Em reais de 2011)	233.848	222.067	203.561	172.836	146.163	165.055	173.702	175.667	170.847	339.350
<b>Total da Receita Municipal por Transferências Correntes do Estado (Em reais de 2011)</b>	<b>52.025.018</b>	<b>57.763.979</b>	<b>47.445.066</b>	<b>42.171.342</b>	<b>42.576.395</b>	<b>44.299.810</b>	<b>50.634.929</b>	<b>54.041.199</b>	<b>57.055.118</b>	<b>55.152.994</b>
Receita Municipal por Transferências da Cota-Parte do ICMS (Em reais de 2011)	31.186.060	30.641.398	33.351.153	29.857.352	32.289.294	33.235.480	37.040.245	37.954.801	40.812.736	39.253.172
Receita Municipal por Transferências da Cota-Parte do IPI – Estados Exportadores (Em reais de 2011)	360.592	348.461	331.255	269.266	294.835	316.517	345.537	386.194	400.388	288.794
Receita Municipal por Transferências da Cota-Parte do IPVA (Em reais de 2011)	8.239.115	9.176.905	9.495.657	8.360.453	9.086.364	10.019.423	12.530.194	14.316.857	14.353.804	14.451.411
Receita Municipal por Transferências de Convênios (Em reais de 2011)			4.314.643	1.679.870	3.482.399	2.531.420	3.849.332	4.778.166	3.484.884	2.089.266
Receita Municipal – Demais Transferências Correntes (Em reais de 2011)		2.574.120	187.812	172.475	165.910	107.394	4.771	22.888	-	97.450

Fonte: Fundação SEADE, 2012.

**Tabela 26 – Total da receita municipal entre 2001 e 2009**

<b>Ano</b>	<b>Receita Municipal</b>	
2001	R\$	<b>61.213.110,03</b>
2002	R\$	<b>65.994.610,64</b>
2003	R\$	<b>77.775.104,07</b>
2004	R\$	<b>93.351.271,95</b>
2005	R\$	<b>107.776.010,97</b>
2006	R\$	<b>129.201.208,44</b>
2007	R\$	<b>154.370.102,97</b>
2008	R\$	<b>179.698.917,23</b>
2009	R\$	<b>180.618.938,40</b>
2010	R\$	<b>206.690.869,33</b>
Média:	R\$	<b>125.669.014,40</b>

Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2011.

A primeira constatação que se pode fazer destas tabelas, mesmo consideradas as diferenças de valores entre os dados totais da receita entre a Fundação SEADE e a Secretaria de Finanças Municipal, é que houve um aumento crescente da receita corrente municipal nos últimos 10 anos. Enquanto o total de arrecadação de impostos municipais passou de R\$ 12.588.905 em 2000, para R\$ 29.660.385 em 2009, o total de transferências estaduais passou de R\$ 52.025.018 em 2000 para R\$ 55.152.994 em 2009; e o total de transferências federais passou de R\$ 22.713.649 em 2000 para R\$ 42.905.349 em 2009. Estes crescimentos foram responsáveis pelo aumento da receita municipal de R\$ 122.68.75 em 2000 para R\$ 222.686.164 em 2009. Como se vê houve um aumento exponencial da receita municipal no período. Este aumento demonstra, por outro lado, que a participação das transferências estaduais e federais na receita corrente municipal é muito significativa e representa, de certa forma, uma dependência significativa dos outros entes federativos na composição da receita própria. Contudo, a arrecadação municipal no período não foi desprezível. No caso, chama a atenção o aumento expressivo pela arrecadação de IPTU, que passou de R\$ 6.713.886 para R\$ 16.113.563, o imposto que mais aumentou em arrecadação nos últimos anos. Uma das prováveis causas do aumento desta arrecadação se deve, provavelmente, à quitação de débito de alguns dos maiores devedores da dívida ativa, já que, segundo informações da Secretaria de Planejamento e Obras, a maioria destes

se deve a dívidas de IPTU. Se isso realmente se confirmar para os demais devedores da dívida ativa, é um imposto que pode ser considerado para desenvolver programas habitacionais seja por sua arrecadação ou mesmo para ocupação, caso possível em termos espaciais. Quanto às transferências, há uma diferença entre as estaduais e federais.

Enquanto as transferências federais praticamente dobraram entre 2000 a 2009, as estaduais permaneceram praticamente estáveis no mesmo período. Contribuiu para este aumento das transferências federais, o repasse de recursos do Sistema Único de Saúde (SUS) a partir de 2004, com um salto expressivo nos anos de 2008 e 2009. Quanto a transferência do FNDE e ao FPM, estes passaram a contribuir, respectivamente, a partir de 2004 e 2005. O FPM teve um aumento expressivo a partir de 2007, decaindo em 2009, e o FNDE teve um aumento expressivo a partir de 2005. O aumento das transferências da União depende, naturalmente, de uma organização interna da Prefeitura Municipal de forma a receber mais recursos, por exemplo, através dos repasses de programas federais, inclusive para a produção de habitação de interesse social. No caso de Jahu, esforços expressivos tem sido feitos, como as verbas já conseguidas através do PAC 1 e 2 (Programa de Aceleração de Crescimento) do Governo Federal. No PAC 2, a verba é de R\$ 60 milhões, sendo R\$43 milhões já liberados em 2011 para obras de Macrodrenagem nos córregos da Figueira, Pires e no Rio Jahu. Estas obras irão beneficiar vários bairros, incluindo áreas definidas como ZEIS, contribuindo, portanto, para áreas onde estão e serão implantadas habitações de interesse social. O impacto destas verba do PAC 2 será tão grande, que a previsão orçamentária encaminhada em outubro de 2011 (R\$ 281.041.313,00) é de 33,56% maior do que aquela fixada no mesmo período para o ano de 2010, em R\$ 210.419.278,00<sup>23</sup>

Quanto às transferências estaduais, a estabilidade dos repasses tem suporte nas transferências de arrecadação de ICMS, que teve algumas oscilações, mas passou de R\$ 31.186.060 em 2000 para R\$ 39.253.172 em 2009. Se comparada às demais transferências ao município, esta é a que mais contribui no montante total das transferências realizadas, superando, inclusive, todo montante da arrecadação municipal.

---

<sup>23</sup> TEIXEIRA, J.H. Verba do PAC incha o orçamento de Jahu para 2012: R\$ 281 mi. In: Jornal JauNews, 07/10/2011. Acessado em <http://jaunews.net/noticias/Politica/724/Verba-do-PAC>

**Tabela 27 – Despesas Municipais (2006 – 2010)**

Títulos	2006		2007		2008		2009	
Legislativa	R\$	1.659.513,17	R\$	1.746.355,46	R\$		R\$	
Administração	R\$	10.100.328,14	R\$	11.319.338,48	R\$	13.320.840,99	R\$	15.050.420,70
Segurança Pública	R\$	375.542,74	R\$	455.448,32	R\$	754.013,67	R\$	912.763,43
Assistência Social	R\$	3.259.806,81	R\$	3.833.100,66	R\$	4.133.979,52	R\$	4.852.527,09
Saúde	R\$	20.537.291,01	R\$	26.307.594,17	R\$	30.420.241,53	R\$	34.619.156,62
Educação	R\$	31.295.843,55	R\$	37.169.177,40	R\$	43.260.760,17	R\$	49.364.781,57
Cultura	R\$	1.461.966,58	R\$	1.612.477,21	R\$	1.710.462,19	R\$	1.804.375,96
Direitos da Cidadania	R\$		R\$		R\$		R\$	
Urbanismo	R\$	16.962.840,32	R\$	18.672.347,86	R\$	27.701.513,87	R\$	24.128.970,81
Habitação	R\$	629.057,07	R\$	652.508,85	R\$	966.947,33	R\$	2.759.833,25
Saneamento	R\$	5.459,17	R\$	4.148,80	R\$		R\$	
Agricultura	R\$	1.210.592,12	R\$	1.228.992,37	R\$	1.240.153,58	R\$	1.826.743,89
Transporte	R\$	64.195,53	R\$	32.418,00	R\$	64.674,30	R\$	72.798,98
Comércio e Serviços	R\$	164.476,23	R\$	43.165,67	R\$	45.085,09	R\$	
Desporto e Lazer	R\$	2.756.124,96	R\$	2.978.225,05	R\$	3.183.478,75	R\$	3.745.998,59
Essencial à Justiça	R\$	456.809,09	R\$	439.046,38	R\$	513.944,58	R\$	606.582,54
Encargos Especiais	R\$	9.860.948,46	R\$	7.176.140,89	R\$	12.107.340,50	R\$	9.369.994,51
Reserva de Contingencia	R\$		R\$		R\$		R\$	
<b>Total</b>	<b>R\$</b>	<b>100.800.794,95</b>	<b>R\$</b>	<b>113.670.475,57</b>	<b>R\$</b>	<b>139.423.436,07</b>	<b>R\$</b>	<b>149.114.947,94</b>

Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.

Quanto às despesas municipais, a tabela anterior mostra a composição dos gastos para cada uma das políticas municipais no período de 2006 a 2009. O setor habitacional, como se vê, não foi priorizado, ao passo que os setores de Saúde e Educação foram os mais vultosos. Isso se deve a algumas transferências já repassadas diretamente, como é o caso do SUS e aqueles oriundos da Fundeb. O setor de urbanismo também teve um gasto proeminente nos anos de 2008 e 2009, mas, neste caso, provavelmente, se deva a um maior gasto frente aos repasses do PAC. É importante destacar que o setor de saneamento, cuja responsabilidade fica a cargo do Saemja, uma autarquia, teve o mais baixo dos itens de despesas municipais; não tendo qualquer gasto no ano de 2008 e 2009. Por outro lado, na dotação orçamentária de 2011, teve a previsão de R\$ 32 milhões e com previsão de R\$ 38,08 milhões para o ano de 2012, o que significa que estão previstos gastos na área<sup>24</sup>, provavelmente oriundos das diretrizes determinadas no Plano de Saneamento do Município que estava em elaboração no ano de 2011.

Comparando a tabela com os dados das Despesas Municipais com aquelas das Receitas Municipais, pode-se perceber que o aumento dos gastos acompanhou o aumento das receitas. Os gastos com o setor habitacional, apesar de irrisórios, tiveram um valor crescente no período, passando de R\$ 629.057,07 em 2006 para R\$ 2.759.833,25 em 2009, com um salto representativo neste ano. O pouco valor investido no período de 2006 a 2009, entretanto, não representa uma atuação reduzida da Secretaria de Habitação. No caso de Jahu, um dos principais obstáculos como já citado anteriormente, foram as diretrizes colocadas pelo Plano Diretor de 2006, onde somente após a ocupação de 90% da Macrozona de Consolidação Urbana e da construção do semi-anel viário, é que poderiam ser ocupadas as áreas da Macrozona de Expansão Urbana. Isso gerou uma “reserva de terras” concentrada em poucos proprietários, impedindo que outros pudessem dar entrada em novos loteamentos. Outros itens que também corroboram a dificuldade em sanar o problema habitacional dizem respeito ao próprio excesso de burocratismo nos procedimentos para a realização dos investimentos; a falta de entrosamento entre a Secretaria de Planejamento e Obras (que elabora e/ou aprova os loteamentos) e a Secretaria de Habitação (que executa e/ou fiscaliza) para, inclusive, gerar estratégias de ação; a demora nos procedimentos para aprovação e licitação principalmente do CDHU,

---

<sup>24</sup> Idem.

que acabam necessitando de um aporte financeiro do município para a conclusão das obras e a ausência de aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor. Estes são alguns dos possíveis itens que explicam a reduzida aplicação de recursos na área habitacional.

Entretanto, importante chamar a atenção para um item não computado nas Despesas Municipais na área habitacional, trata-se da desapropriação da Fazenda Santana, pelo valor de R\$ 4 milhões, com o objetivo de implantar habitações de interesse social, conforme consta no Decreto nº 5.894, de 20/07/2009. Portanto, as despesas municipais no ano de 2009 não foram de R\$ 2.759.833,25 e sim de R\$ 6.759.833,25. Com a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e a montagem de uma estrutura de programas e cronogramas vinculados ao real déficit habitacional, será possível vislumbrar o montante de recursos necessários para efetivar uma política habitacional para o município.

## **2 – AS NECESSIDADES HABITACIONAIS PRESENTES E FUTURAS E O POTENCIAL IMOBILIÁRIO EXISTENTE PARA A PROVISÃO HABITACIONAL**

O cálculo das necessidades habitacionais presentes e futuras para o município de Jahu baseou-se em dados primários e secundários, e foi um esforço conjunto juntamente com a Secretaria de Habitação e a Secretaria de Planejamento e Obras. A base de dados do IBGE vem sendo trabalhada pela Fundação João Pinheiro, que desenvolveu parâmetros para apurar e quantificar as necessidades habitacionais, sejam elas relacionadas ao déficit para construção, reformas ou regularizações. Naturalmente que, por abranger todos os municípios da Federação e utilizar-se do censo do IBGE 2000, os dados não são atualizados. Neste sentido o método adotado abrangeu quatro etapas. Na primeira etapa foi feita inicialmente uma pesquisa sobre os loteamentos existentes, ocupações irregulares e visitas de campo. A segunda etapa consistiu em organizar os dados fornecidos pela Fundação João Pinheiro acerca do município de Jahu. A terceira etapa consistiu na coleta de dados do CDHU e Caixa Econômica Federal, que levantaram, através de fichas preenchidas pelos moradores com interesse na aquisição da casa própria, uma estimativa do déficit habitacional. Nesta etapa também estão inclusos os loteadores interessados em prover conjuntos habitacionais, conforme chamada pública lançada pela Prefeitura em 2010. Por fim, a quarta etapa aborda as conclusões acerca dos números utilizados para calcular as estimativas de quantificação e custos do déficit habitacional. Também foram inclusos os números resultantes das decisões políticas para alguns casos já discutidos e/ou em fase de aprovação/licitação.

### **2.1. Loteamentos existentes**

De acordo com levantamento realizado pela equipe de estagiários do curso de Arquitetura e Urbanismo da Unesp (membros do Grupo SITU), que auxiliaram na coleta de dados, com apoio da Secretaria de Habitação e a Secretaria de Planejamento e Obras, o município de Jahu possui um total de 148 loteamentos<sup>25</sup>. Os levantamentos realizados procuraram atualizar os dados consultando os processos de cada loteamento, confrontando os dados disponíveis na Secretaria de Planejamento e Obras, no Setor de

---

<sup>25</sup> Levantamento concluído em novembro de 2010.

Cadastro e no Cartório de Registro de Imóveis da cidade. O objetivo era aferir se os loteamentos foram implantados; se haviam áreas verdes e institucionais designadas em projeto; bem como os dados de cada loteamento quanto ao total de unidades, área das unidades (m<sup>2</sup>), dimensão do lote, dimensão da quadra, área do loteamento, faixa salarial, tipo de financiamento, início da construção, término da construção e estado atual da construção (Fig. 04).

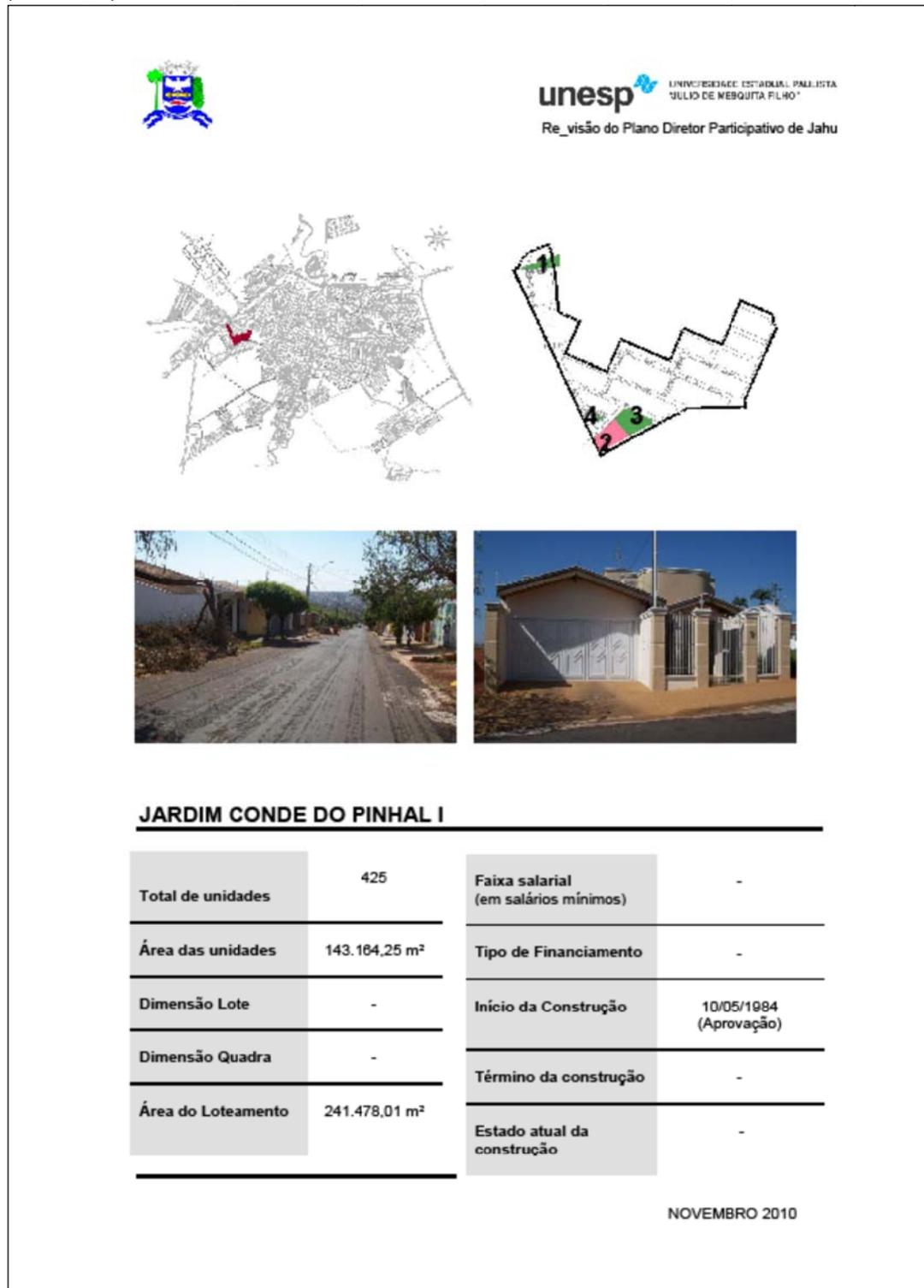
O que se pode apreender é que mesmo consultando os processos de cada loteamento, nem sempre foram encontradas todas as informações, e estas não estavam atualizadas. O procedimento de aprovação do loteamento é, na maioria dos casos, a principal causa da dificuldade de reunir e atualizar as informações. Uma vez aprovado na Secretaria de Obras, o projeto do loteamento passa para a Secretaria de Habitação e a partir daí, quando inicia-se a construção, podem haver alterações que nem sempre são atualizadas. Outra dificuldade diz respeito às denominações dos loteamentos. A COHAB denomina os loteamentos em ordem alfabética, por exemplo: o Jardim Orlando Ometto, é denominado pela COHAB como Jaú O. Este, por sua vez, foi construído em duas etapas, então existe o Jardim Orlando Ometto, onde uma parte é denominada Jaú O e a outra Jaú N. Para quem não pertence ao quadro de funcionários da Prefeitura, não está envolvido com os procedimentos burocráticos, ou mesmo quanto à dinâmica adotada pela COHAB/Prefeitura Municipal, há uma grande confusão de nomenclaturas e mesmo de identificação do loteamento em si.

Outro dado constatado quanto à atualização dos loteamentos, diz respeito ao estado atual das áreas verdes e áreas institucionais. Algumas já encontravam-se ocupadas com outros fins, ou mesmo sofreram desmembramentos. Em alguns casos, conseguiu-se identificar estes desdobramentos. Existe, portanto, a necessidade urgente de fazer uma revisão e atualização destes levantamentos. Os dados que conseguiram ser mapeados já foram encaminhados a Prefeitura Municipal para que possam ser revistos e complementados pelos técnicos responsáveis, podendo, assim, gerar um banco de dados atualizados e de uso comum às diversas secretarias e repartições municipais.

**Fig. 04 – Ficha de levantamento dos loteamentos do município de Jahu**

Fonte: Grupo SITU, novembro 2010.

(Folha 1/2)



(Folha 2/2)



 UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
 "JÚLIO DE MESQUITA FILHO"  
 Re\_visão do Plano Diretor Participativo de Jahu

### JARDIM CONDE DO PINHAL I

#### Informações da Secretaria de Planejamento e Obras

ÁREA INSTITUCIONAL Nº Matricula	PORCENTAGEM	ÁREA (m2)	observações
20.990		12.073,90	
SISTEMA DE LAZER Nº Matricula	PORCENTAGEM	ÁREA (m2)	observações
20.990		24.147,80	DESDOBRADA em 2 unidades de 10.072,57 e outro de 2.001,33m <sup>2</sup>

#### Informações do Setor de Cadastro

ÁREA INSTITUCIONAL Nº Matricula	PORCENTAGEM	ÁREA (m2)	observações
	5	12.073,90	
ÁREA VERDE Nº Matricula	PORCENTAGEM	ÁREA (m2)	observações
	10	24.147,80	

#### Informações do Cartório

ÁREA INSTITUCIONAL Nº Matricula	PORCENTAGEM	ÁREA (m2)	observações
44.653	5	12.073,90	
SISTEMA DE LAZER Nº Matricula	PORCENTAGEM	ÁREA (m2)	observações
	10	24.147,80	

NOVEMBRO 2010

## 2.2. Vistoria nos assentamentos informais e precários

De acordo com a Secretaria de Habitação, em Jahu há três loteamentos irregulares (Jd. São José Cachoeirinha - distrito de Potunduva; Jardim Concorde – área particular no distrito de Potunduva e Jd. Orlando Ometo II, construído pela CDHU e denominado Jau O); um bairro irregular (bairro rural de Vila Ribeiro); uma favela (“Baiano da Bomba” – distrito de Potunduva), uma invasão (Colonial Fepasa – distrito de Potunduva) e um loteamento que não consideram de todo irregular, pois têm o domínio de posse (Vila Santo Ivo).

Quanto aos loteamentos irregulares, de acordo com dados da Secretaria de Habitação, com verba do PAC 1, estão em andamento as seguintes obras no Jardim São José da Cachoeirinha: regularização de 131 unidades, obras de infraestrutura e construção de 36 casas. O Jardim Concorde, localizado no distrito de Potunduva, estava no programa “Cidade Legal” (do Governo do Estado de São Paulo), mas provavelmente irá sair, segundo informações da Secretaria de Habitação, pois trata-se de área irregular, mas particular. O Jardim Orlando Ometo II, foram construídas 135 unidades pelo CDHU e denominado Jau “O”, mas ainda em processo de regularização.

Quanto ao bairro rural de Vila Ribeiro, irregular, estes serão regularizados através do programa “Cidade Legal”, através de apoio técnico.

Quanto a favela “Baiano da Bomba” e a invasão na área do Colonial Fepasa (ambos no distrito de Potunduva), estão sendo construídas 83 unidades pelo CDHU no Conjunto Habitacional Baiano da Bomba (também denominado Jau “M”), mas ainda faltam 90 unidades para completar as 173 necessárias.

Quanto ao loteamento irregular Vila Santo Ivo, este não é considerado de todo irregular e provavelmente sairá do programa “Cidade Legal”, pois as pessoas possuem domínio de posse.

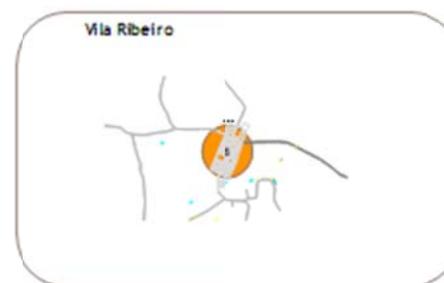
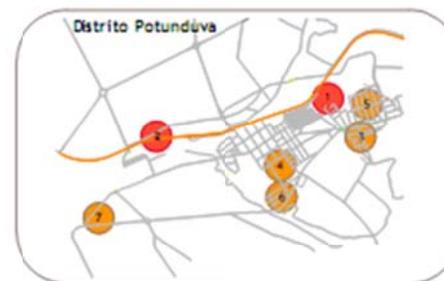
Destes loteamentos citados acima, serão apresentados os dados abaixo do Jardim São José Cachoeirinha, a favela “Baiano da Bomba” e a invasão na área do Colonial Fepasa. As informações foram sistematizadas com as seguintes informações: o tipo do assentamento/loteamento; a quantidade de habitantes; o número de unidades habitacionais (UH); informações quanto ao déficit habitacional (se as UHs são rústicas, improvisadas ou co-habitadas, se tem cômodos alugados, se tem excesso de moradores por dormitório); informações quanto a inadequação (fundiária, de infra-estrutura, se há

unidades em áreas de APP), se há imóveis vazios e/ou em risco; além de outras observações que se façam necessárias.

Na seqüência são apresentados: mapa com a localização dos assentamentos e loteamentos irregulares; relação de dados dos assentamentos vistoriados e fotos dos assentamentos vistoriados.

Mapa 20 – Assentamentos vistoriados

LOTEAMENTOS IRREGULARES E EVOLUÇÃO DA MALHA URBANA



Legenda

- 1950 até 1970
- 1971 até 1980
- 1981 até 1990
- 1991 até 2000
- Em processo de regulamentação fundiária
- Habitação Precária

Nº	Nome do Loteamento
1	Balano da Bomba
2	Colonial Fepasa
3	Jardim Concorde
4	Jardim Geraldo Valentim
5	Jardim Olaria
6	Jardim São José
7	Parque Frei Galvão
8	Vila Ribeiro
9	Vila Santo Ivo

Tabela 28 – Assentamentos vistoriados

	Assentamento	Tipo	Habitantes	UH	Deficit						Excesso Moradores / Dormitório	Inadequação						U H e m A P P	Imóveis vazios	Risco	Obs.
					Rúst.	Improvisados	Cob. hab.	Comodos Alugados	Onus excessivo com aluguel	Fun. diária		Infra - estrutura					Sem unidade sanitária				
												Esgoto	Água	Energia Elétrica	Coleta de Lixo	Via p. av.					
1	Baiano da Bomba	Favela	83	15	Sim	sim	não	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não	não	Sim	Não	Sim	Em processo de remoção – indo para Conjunto Habitacional Baiano da Bomba (Jaú M) - CDHU
2	Colônia Fepasa	Invasão	90	15	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não	Em processo de remoção - Indo para Conjunto Habitacional

																					Baiano da Bomba (Jáú M) – CHDU	
3	São José da Cachoeirinha	Loteamento irregular	134	36	Sim	sim	Não		Não	Não	Sim	Sim	não	Sim	Sim	Sim	Não	não	Não	Não	Não	Verba do PAC 1

Fig. 05 - Fotos assentamentos vistoriados : Colonial FEPASA



Fig. 06 - Fotos assentamentos vistoriados : Baiano da Bomba



Fig. 07 - Fotos assentamentos vistoriados : Jardim São José Cachoeirinha



Fig. 08 - Fotos bairro vistoriados : Bairro Vila Ribeiro



Como pode ser visto pelos dados computados, tanto o Baiano da Bomba, quanto o Colonial Fepasa, já estão em processo de remoção para o Conjunto Habitacional Baiano da Bomba da CDHU (denominado pela mesma Jaú M) e com verba do PAC 1, está em andamento a regularização do Jd. São José Cachoeirinha.

### **2.3. O déficit habitacional em Jahu: a Fundação João Pinheiro**

Uma das fontes utilizadas para caracterizar as necessidades habitacionais no município de Jahu foi o estudo sobre o “Déficit Habitacional no Brasil” elaborado pela Fundação João Pinheiro (FJP), que tornou-se referência nacional. Como a FJP utiliza-se dos dados do Censo 2000 para a quantificação das necessidades habitacionais, há uma defasagem temporal que ocasiona uma imprecisão nos dados. Além disso, não houve estudos de campo, de forma que as peculiaridades locais não puderam ser especificadas. Neste sentido foram utilizadas também outras fontes como os dados levantados pela CDHU e pela Caixa Econômica Federal, que tinham a intenção de verificar o déficit habitacional e faixa de renda. A pesquisa de ambos foi através do preenchimento de fichas disponíveis na Secretaria de Habitação. Além disso também houveram as fichas elaboradas pela Secretaria de Habitação, bem como as informações coletadas junto aos técnicos locados nesta secretaria e aos questionários e avaliações realizadas junto com a população em cada UdP (Unidades de paisagem) que serão comentadas adiante.

#### **2.3.1.O método da Fundação João Pinheiro para o cálculo do déficit habitacional**

A FJP classifica as necessidades habitacionais em duas categorias: o déficit habitacional básico e a inadequação de moradias. O “déficit habitacional básico” é entendido como “a necessidade da provisão de novas moradias ou por que a família não possui uma moradia digna, ou porque há a necessidade de substituição da moradia existente”. Já a “inadequação de moradias”, reflete problemas na qualidade de vida dos moradores, pois “não estão relacionadas ao dimensionamento do estoque de habitações e sim a especificidades internas do mesmo”. No caso, não há a necessidade de substituição da habitação e sim sua melhoria. Assim, uma política habitacional deve incorporar ações

como reforma das moradias, obras de infra-estrutura (saneamento, pavimentação, iluminação pública), ou mesmo assessoria jurídica.

#### **2.3.1.1.O déficit habitacional básico**

Segundo a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional básico inclui, além da necessidade de construção de novas moradias, a somatória daquelas sem condições de habitabilidade por precariedade. Assim, pela FJP, entende-se que o déficit habitacional pode ser um déficit “por incremento de estoque” ou por “reposição do estoque”. No déficit por “reposição de estoque” estão contabilizados os domicílios rústicos, ou seja, construídos por madeira aparelhada, sem alvenaria e insalubres, que, portanto, devem ser substituídos. No campo do déficit por “incremento de estoque” estão os domicílios improvisados e a coabitação familiar (famílias conviventes e em cômodos). Os domicílios improvisados, segundo a FJP, “são aqueles que se encontram em edificações construídas para fins não residenciais e que são adaptados para moradia, de forma precária, o que indica a necessidade de novas unidades habitacionais”. Já as famílias conviventes, “são constituídas por, no mínimo, duas pessoas ligadas ou não por laço de parentesco e que moram no mesmo domicílio com outra família”; e as famílias em cômodos, segundo o IBGE, “são domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça de porco, etc”.

Conforme exposto nas tabelas abaixo, o déficit habitacional básico (Tabela 29 e 30) para o município de Jahu, segundo a FJP, é de 6.999 unidades, para solucionar o problema de 223 domicílios improvisados (Tabela 32 e 33), 5888 de famílias conviventes (Tabela 34 e 35), 666 cômodos (Tabela 36 e 37) e 222 de domicílios rústicos (Tabela 31). Um dos dados detalhados que não conseguiu ser extraído da FJP foram sobre os domicílios rústicos. Neste caso, foram inclusos os dados coletados na Secretaria de Habitação, que classificou apenas a favela “Baiano da Bomba” como rústico (tabela 31).

Tabela 29 – Estimativas do Déficit Habitacional Básico (1) – 2000.

DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO (2)						
ABSOLUTO			% DO TOTAL DOS DOMICÍLIOS			
	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural
<b>Jaú</b>	6999	6652	347	8,033	8,0677	7,4209

(1) Déficit habitacional básico: soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos.

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

Fonte: Fundação João Pinheiro

**Tabelas 30 – Estimativas dos Componentes do Déficit Habitacional Básico (1) – 2000.**

Agrupado por: Microrregião				Microrregião: Jaú								
Microrregião	DOMICÍLIOS IMPROVISADOS			FAMÍLIAS CONVIVENTES			CÔMODOS			DOMICÍLIOS RÚSTICOS		
	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural
Jaú	223	156	67	5888	5624	264	666	657	9	222	215	7

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

x - Estimativa inferior a 50 unidades, considerada pouco confiável estatisticamente em função do tamanho das cidades.

(1) Déficit habitacional básico: soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos.

(2) O total dos domicílios rústicos das regiões, unidades da Federação, microrregiões e regiões metropolitanas inclui as estimativas inferiores a 50 unidades.

**Tabela 31 – Domicílios Rústicos**

	Quantidade de domicílios	Referência/ano	Observações
Baiano da Bomba	83	2011	Domicílios em APP Já foram construídas 83 unidades pelo CDHU, no conjunto habitacional denominado "Baiano da Bomba" (Jaú M). Faltam 90 unidades para abrigar, também, a invasão que ocupa o "Colonial Fepasa"

Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu 2011

Tabela 32 - Domicílios Improvisados, por Situação do Domicílio - 2000

Microrregião	DOMICÍLIOS IMPROVISADOS					% EM RELAÇÃO AOS DOMICÍLIOS PARTICULARES (1)					
	TOTAL	URBANA		RURAL		TOTAL	URBANA		RURAL		
				Total	extensão urbana	demais áreas			Total	extensão urbana	demais áreas
Jaú	223	156	67	0	67	0,26	0,19	1,41	0	1,47	

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

(1) Total de domicílios particulares se refere aos domicílios particulares permanentes acrescidos dos domicílios improvisados.

Tabela 33 - Domicílios Urbanos Improvisados, por Faixas de Renda – 2000

Microrregião	FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)									
	ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5 A 10		MAIS DE 10		TOTAL	
	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual
Jaú	87	55,77	59	37,82	10	6,41	0	0	156	100

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

Tabela 34 - Famílias Conviventes, por Situação do Domicílio – 2000

Microrregião	FAMÍLIAS CONVIVENTES			% DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES						
	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL		URBANA		RURAL		
				Total	extensão urbana	demais áreas	Total	extensão urbana	demais áreas	
Jaú	5888	5624	264	40	224	6,76	6,82	5,65	21,74	4,99

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)  
 Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

Tabela 35 – Famílias Conviventes Urbanas, por Faixas de Renda – 2000.

Microrregião	FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)									
	ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5 A 10		MAIS DE 10		TOTAL	
	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	Percentual
Jaú	3701	65,81	1199	21,32	597	10,62	127	2,26	5624	100

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas.

Tabela 36 – Cômodos (1), por Situação do Domicílio.

Microrregião	CÔMODOS					% DOS DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES					
	TOTAL	URBANA		RURAL		TOTAL	URBANA		RURAL		
				Total	extensão urbana	demais áreas			Total	extensão urbana	demais áreas
Jaú	666	657	9	0	9	0,76	0,8	0,19	0	0,2	

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

(1) Considerou-se o total dos cômodos próprios, alugados e cedidos, exceto os cedidos por empregador.

Tabela 37 – Cômodos (1) Urbanos, por Faixas de Renda – 2000.

Microrregião	FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)									
	ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5 A 10		MAIS DE 10		TOTAL	
	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual
Jaú	537	81,74	102	15,53	10	1,52	8	1,22	657	100

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

(1) Considerou-se o total dos cômodos próprios, alugados e cedidos, exceto os cedidos por empregador.

**Tabela 38- Domicílios Urbanos (1) Alugados, por Famílias com Renda até 3 Salários-Mínimos - 2000**
**FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)**

DOMICÍLIOS ALUGADOS				ALUGADOS EM AGLOM. SUBNORMAL
Sem rendimentos	até 1 s.m.	Mais de 1 a 2 s.m.	Mais de 2 a 3 s.m.	0
205	521	1311	1866	

Fonte: *Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)*

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Seleccionados e Microrregioes Geográficas

Segundo dados da FJP, há 222 domicílios “rústicos” em Jahu. Em que pese a diferença temporal (os dados coletados pela FJP são de 2000, e os dados coletados pela equipe quanto aos loteamentos são de 2010), segundo informações da Secretaria de Habitação, há apenas 83 domicílios “rústicos” no município de Jahu, e estes encontram-se na favela “Baiano da Bomba”, localizada no distrito de Potunduva. Também de acordo com a Secretaria, mesmo no período do levantamento da FJP (2000), não havia um número muito maior de domicílios “rústicos” que este atual. O déficit habitacional básico apresentado pela FJP está também muito aquém daqueles levantados *in loco* ou fornecidos pela Secretaria de Habitação. Esta, inclusive, desconhece e refuta os dados disponibilizados pela FJP quanto a existência de domicílios improvisados, famílias conviventes e cômodos.

Estes dados posteriormente serão confrontados com aqueles fornecidos pela Caixa Econômica Federal, a COHAB e a própria Secretaria de Habitação.

#### **2.3.1.2. O déficit habitacional pela inadequação**

O estudo da FJP inclui os dados apenas das unidades urbanas consideradas inadequadas. Lembrando que o conceito de inadequação exposto pela FJP se refere “às unidades habitacionais que não estão em condições desejáveis de habitabilidade, o que não implica na necessidade de construção de novas moradias. São considerados inadequados os domicílios com carência de infraestrutura, com adensamento excessivo de moradores, com problemas de natureza fundiária, com alto grau de depreciação ou sem unidade sanitária domiciliar exclusiva”. Os dados computados não podem ser somados pois não são exclusivos, ou seja, um mesmo domicílio pode ter problema de natureza fundiária e ter carência de infraestrutura. Mas estes dados podem auxiliar em uma visão dos recursos necessários para cada tipo de ação.

A carência de infraestrutura é quando “o domicílio não possui qualquer um dos serviços básicos de: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo”. O adensamento excessivo é quando “o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório”. A inadequação fundiária é quando “o morador

tem a propriedade da habitação, mas não possui a propriedade total ou parcial do terreno, ou fração ideal de terreno em que se localiza”.

Por este ponto de vista da FJP, e conforme os dados apresentados na sequência, Jahu possui 4,72% dos domicílios urbanos com inadequação fundiária, 4,91% com adensamento excessivo, 1% domicílios sem banheiros e 1,65% com carência de infraestrutura. Dos 82.452 domicílios urbanos não atendidos por serviços de infraestrutura, 0,11% não possuem energia elétrica, 0,71% não possuem abastecimento de água, 0,82% não possuem esgoto sanitário, 0,22% não são atendidos por ambos serviços – água e esgoto e 0,71% não possuem coleta de lixo.

Os mapas a seguir, após as tabelas, disponíveis no Programa Estatcart com dados extraídos das informações censitárias do IBGE, espacializam estes dados da FJP.

Tabela 39 – Inadequação dos Domicílios Urbanos – 2000.

INADEQUAÇÃO FUDIÁRIA (1)		ADENSAMENTO EXCESSIVO (1)		DOMICÍLIOS SEM BANHEIROS (1)		CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA (2)	
absoluto	%dos domic. urbanos	absoluto	%dos domic. urbanos	absoluto	%dos domic. urbanos	absoluto	%dos domic. urbanos
3.894	4,72	4.051	4,91	821	1,00	1.357	1,65

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

(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.

Tabela 40 – Domicílios Urbanos Não-Atendidos por Serviços de Infra-Estrutura – 2000

ILUM. ELÉTRICA		ABASTEC. ÁGUA		ESGOTO SANITÁRIO		ABASTEC. ÁGUA E ESGOT. SANIT. (2)		COLETA DE LIXO		DOMICÍLIOS URBANOS
absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	
90	0,11	585	0,71	675	0,82	183	0,22	585	0,71	82.452

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

(1) São listados todas as casas e apartamentos urbanos não atendidos pelos serviços de infra-estrutura

(2) Casas e apartamentos urbanos que não atendidos simultaneamente por esses dois serviços.

**Mapa 21 – Domicílios Improvisados**

Município de Jaú - Domicílios Particulares Improvisados

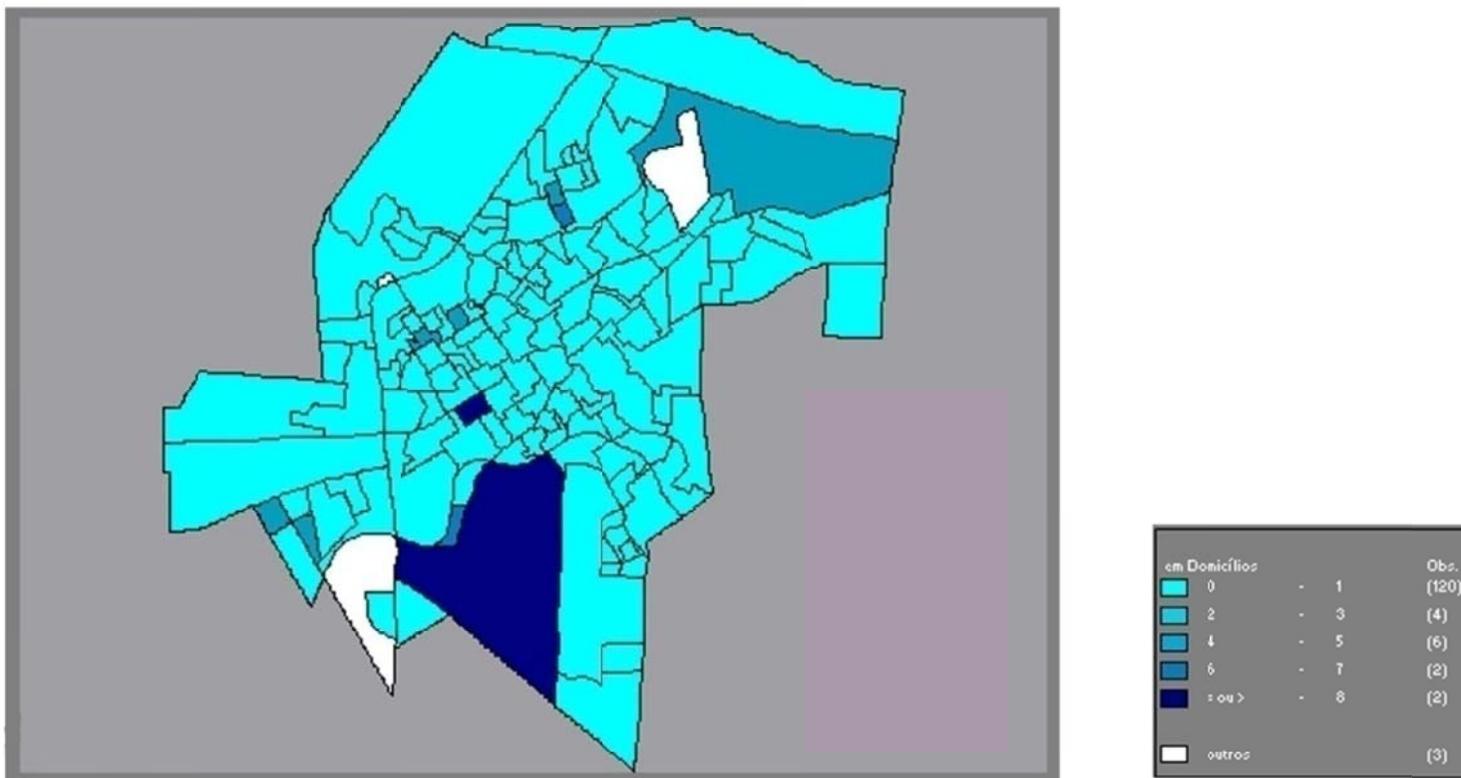


em Domicílios		Obs.
0	- 1	(123)
2	- 3	(7)
4	- 5	(1)
6	- 7	(0)
> 6	- 8	(0)

Fonte: IBGE, Resultado do Universo do Censo Demográfico 2000 - Malha Setorial Digital dos Municípios 2000

**Mapa 22 – Domicílios tipo cômodo**

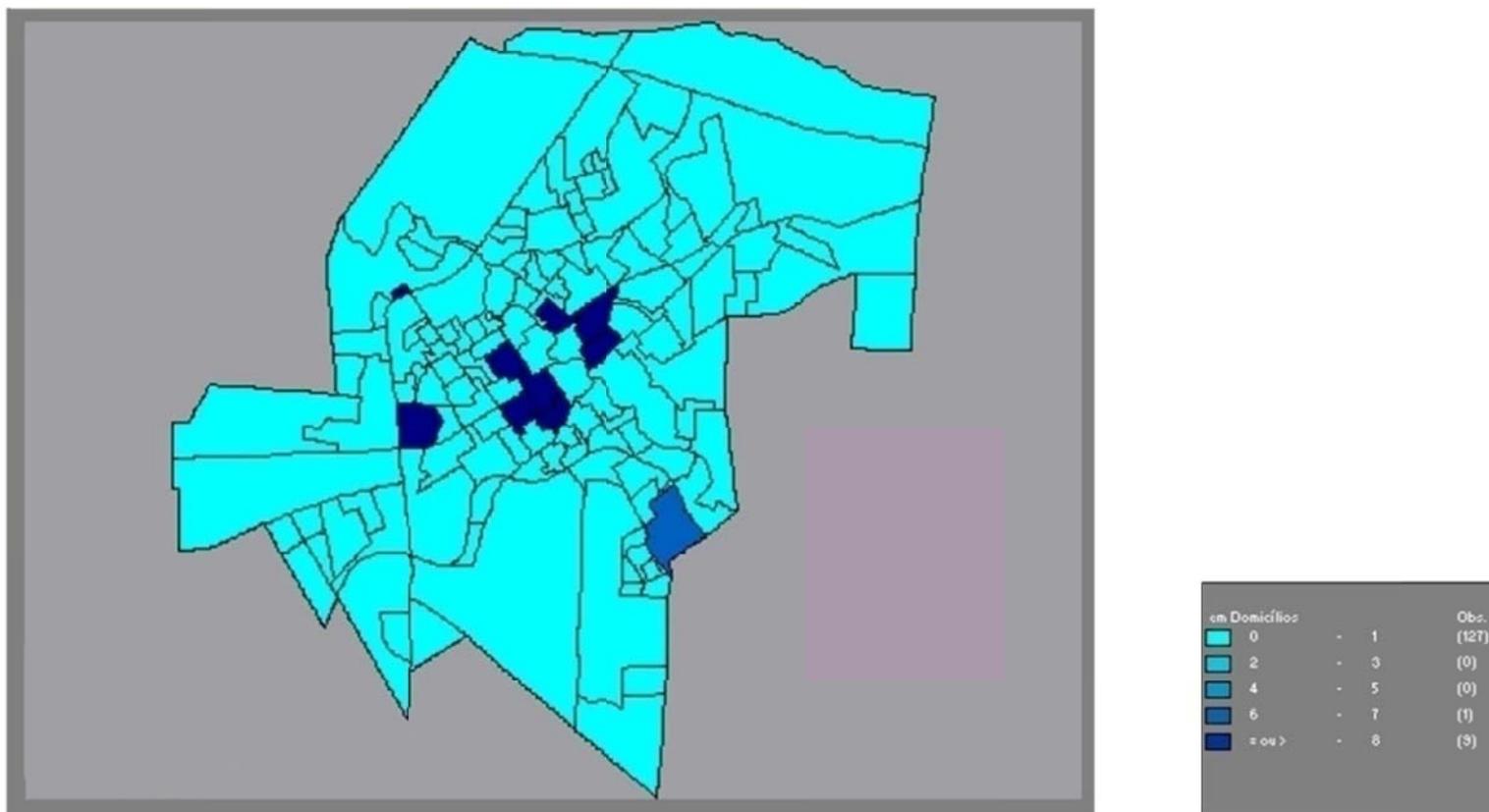
Município de Jaú - Domicílios Particulares Permanentes - Tipo - Cômodo



Fonte: IBGE, Resultado do Universo do Censo Demográfico 2000 - Malha Setorial Digital dos Municípios 2000

## Mapa 23 – Domicílios coletivos

Município de Jaú - Unidades em Domicílios Coletivos



Fonte: IBGE, Resultado do Universo do Censo Demográfico 2000 - Malha Setorial Digital dos Municípios 2000

A comparação dos dados da FJP com o DATASUS gera muita discrepância, pois o DATASUS inclui, também, a área rural. Os dados foram igualmente refutados pela Secretaria de Habitação e o SAEMJA.

**Tabela 41 – Inadequação pela carência da infra-estrutura segundo os dados do DATASUS - Jahu/ SP.**

Fonte	FJP	DATASUS
Energia elétrica	60	-
Abastecimento de água	248	298.914
Esgotamento sanitário	398	30.631
Coleta de lixo	211	111.471

Fonte: FJP e DATASUS

A tabela abaixo também demonstra a inadequação quanto à falta de infraestrutura por faixa de renda. Dos 1.357 domicílios com carência de infraestrutura urbana, 45,98% são de famílias com rendas de até 3 salários mínimos; 20,41% de 3 a 5 salários mínimos e 33,60% mais de 5 salários mínimos.

Quanto à inadequação fundiária, existem 3.894 domicílios com inadequação fundiária, o que corresponde a 4,72% do total de domicílios existentes.

Quanto à inadequação pela ausência de unidade sanitária e com adensamento excessivo, segundo a FJP, Jahu possui 1% de domicílios sem unidade sanitária e 4,91% dos domicílios com adensamento excessivo.

**Tabela 42 – Carência de Infra-Estrutura Urbana (1), por Faixa de Renda – 2000**

FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)							
ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5		TOTAL	
absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual
624	45,98	277	20,41	456	33,60	1.357	100,00

*Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)*

Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas

(1) Consideradas as casas e apartamentos urbanos carentes de 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.

Tabela 43 – Relação dos loteamentos irregulares e sua condição de infraestrutura

No	Loteamentos Irregulares	Tipo	Lote Médio	Nº de UH	Inadequação			Vistoria	Obs.	
					Fundiária	Infra (esgoto)	infra (Água)			
1	Jardim São José da Cachoeirinha	Bairro residencial irregular	-	131	Sim	sim	Sim	não	X	Com verba do PAC 1 estão sendo regularizadas 131 unidades + obra de infraestrutura + construção de 36 casas
2	Vila Ribeiro	Bairro residencial irregular	-	160	Sim	nao	não	não	X	Regularização através do programa Cidade Legal (só apoio técnico) do Estado de São Paulo.
3	Baiano da Bomba	favela	-	83	sim	sim	sim	sim	x	83 unidades construídas pela CDHU no Conjunto Habitacional Baiano da Bomba (Jau M) – faltam 90
4	Colonial Fepasa	invasão	-	90	sim	nao	nao	nao	x	Também irão para Jau M
5	Jd. Concorde (Potunduva)	Loteamento irregular	-	344	sim	não	não	não	x	Estava no programa Cidade Legal, mas provavelmente vai sair pois trata-se de área particular irregular
6	Vila Santo Ivo	Loteamento irregular	-	30	sim	não	não	não	x	Só regularização. Talvez saia do Cidade Legal pois as pessoas possuem domínio de posse.
7	Jd. Orlando Ometo II (Jau O)	Loteamento irregular	-	135	sim	não	não	não	x	Construídas 135 unidades pelo CDHU, e denominado Jau O e ainda em processo de regularização.

Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu, 2010.

**Tabela 44 – Características dos domicílios Urbanos Sem Banheiro, por Faixa de Renda – 2000 - Jahu/ SP.**
**FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)**

ATÉ 3	MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5		TOTAL		
	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual	
471	57,37	151	18,39	199	24,24	821	100,00

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)  
 Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas  
 Notas: (1) Consideradas apenas casas e apartamentos urbanos.

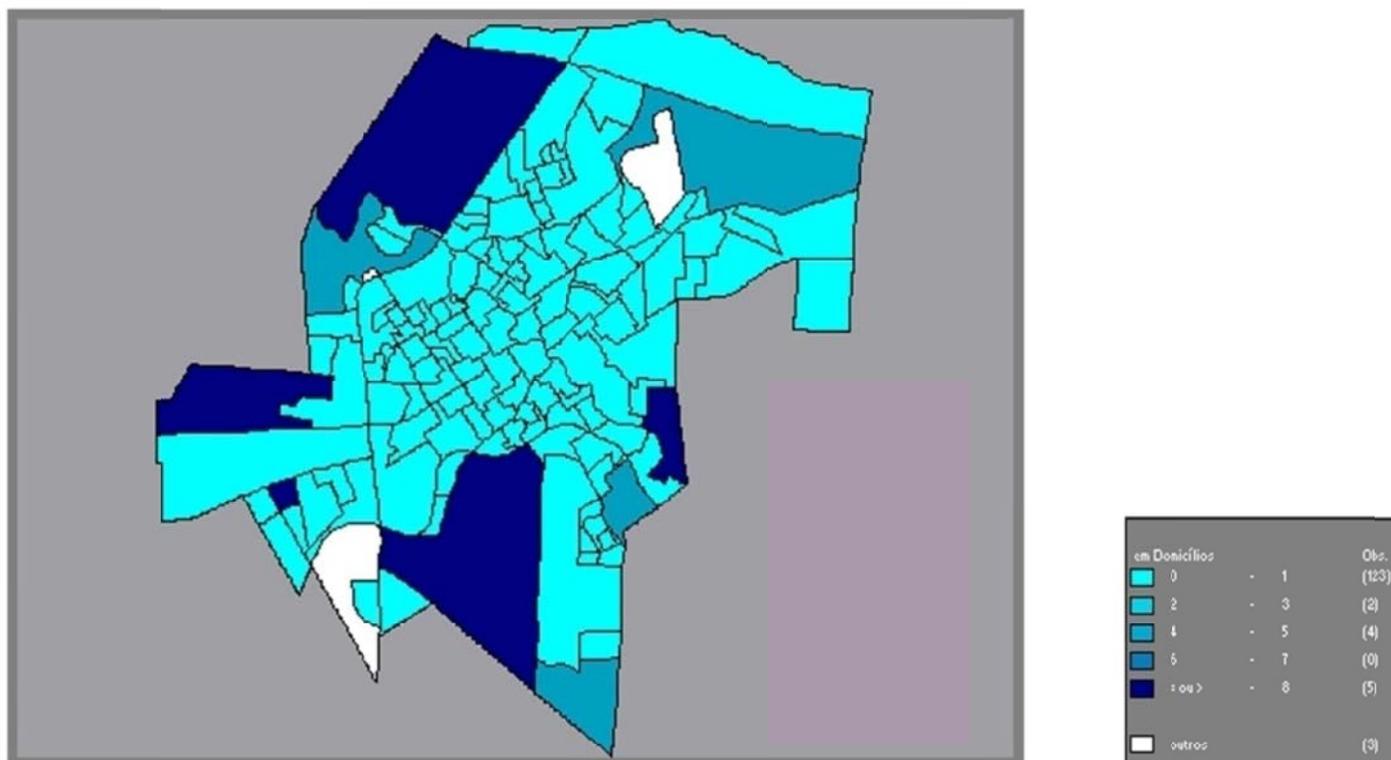
**Tabela 45 – Adensamento Urbano Excessivo (1), por Faixa de Renda – 2000.**
**FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)**

ATÉ 3	MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5		TOTAL		
absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual	absoluto	percentual
1.645	40,61	1.224	30,21	1.182	29,18	4.051	100,00

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI)  
 Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas  
 (1) Consideradas as casas e apartamentos urbanos

**Mapa 24 – Domicílios abastecimento de água**

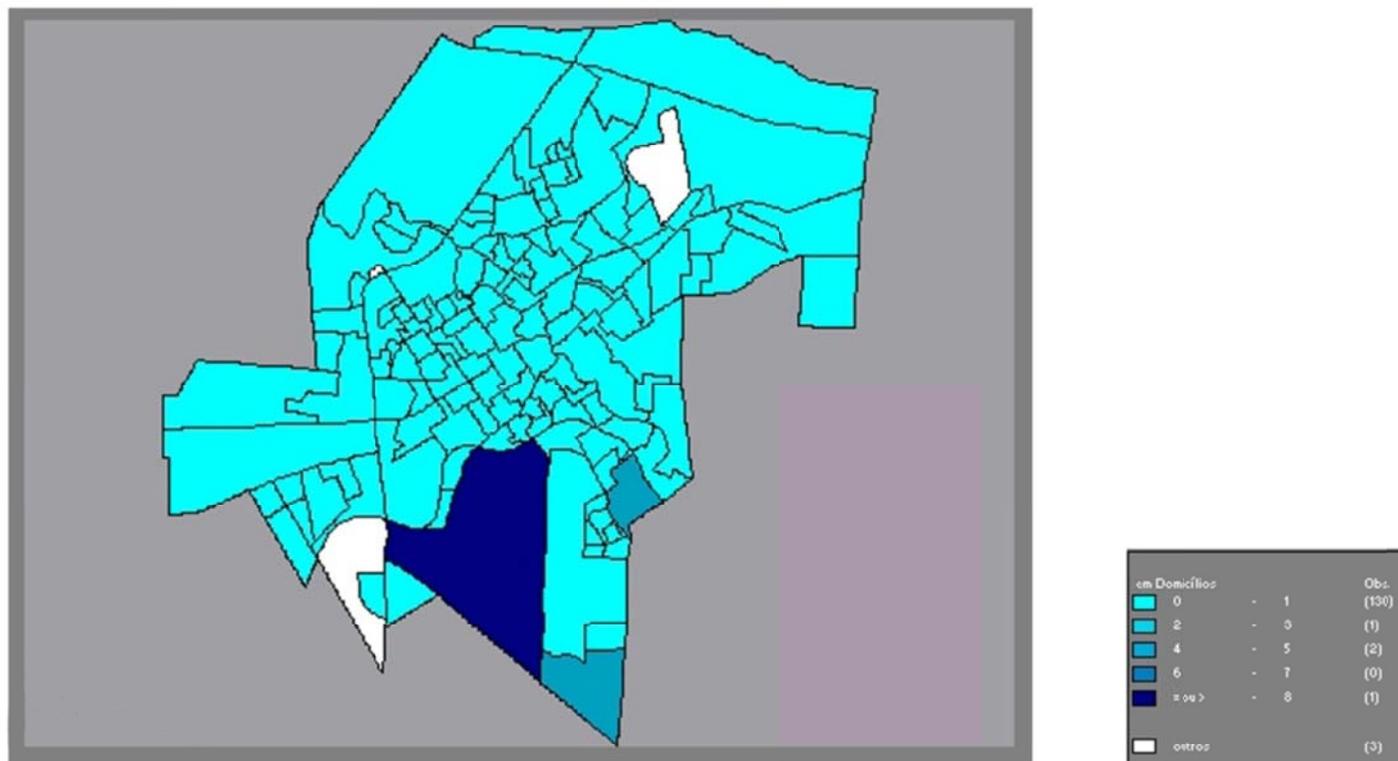
Município de Jaú - Domicílios Particulares Permanentes - Abastecimento de água -  
poço ou nascente (na propriedade)



Fonte: IBGE, Resultado do Universo do Censo Demográfico 2000 - Malha Setorial Digital dos Municípios 2000

**Mapa 25 – Domicílios com banheiro**

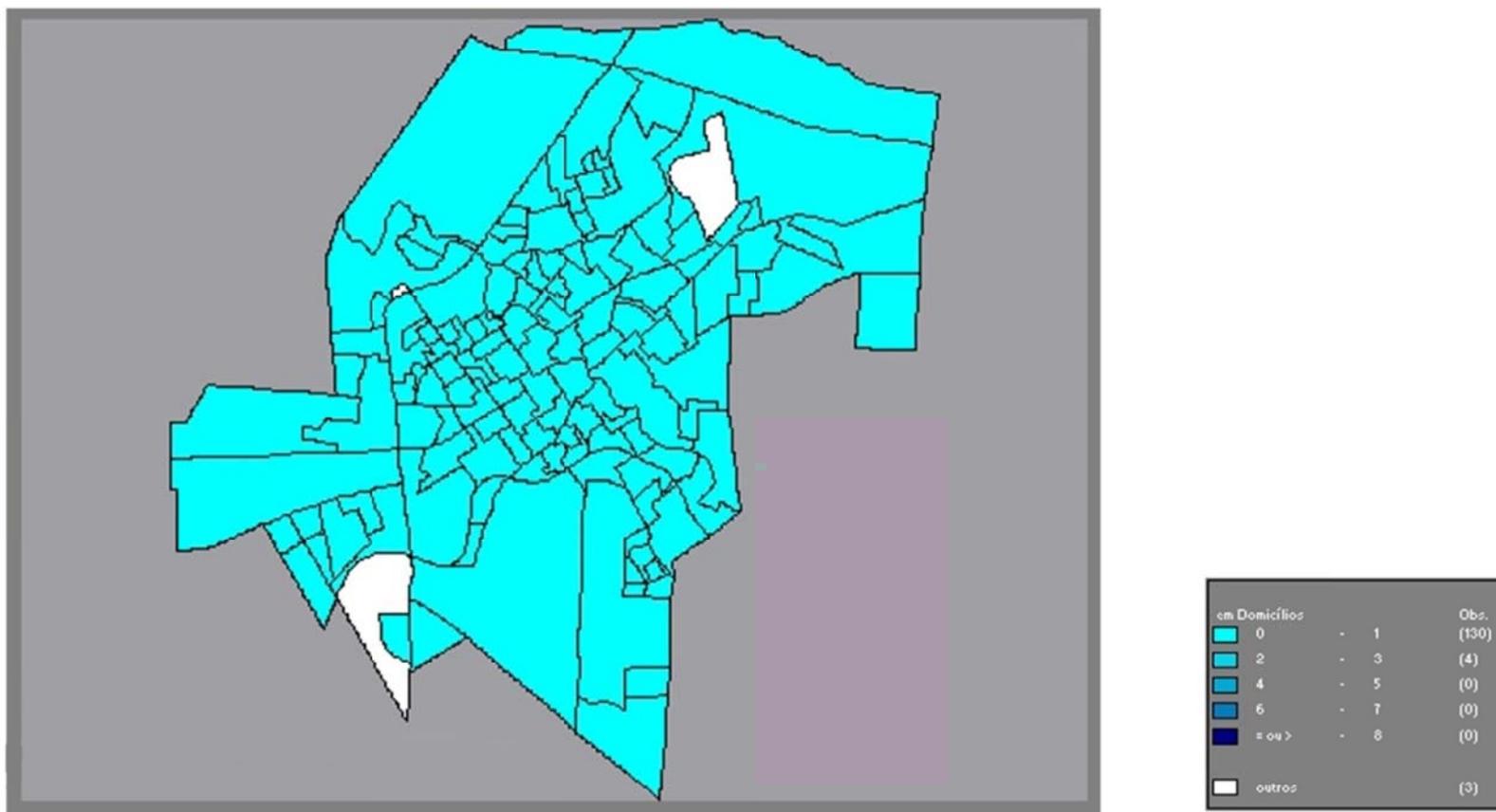
Município de Jaú - Domicílios Particulares Permanentes - com banheiro ou Sanitário -  
Fossa Rudimentar



Fonte: IBGE, Resultado do Universo do Censo Demográfico 2000 - Malha Setorial Digital dos Municípios 2000

**Mapa 26 – Domicílios sem banheiro**

Município de Jaú - Domicílios Particulares Permanentes - sem Banheiro ou Sanitário



Fonte: IBGE, Resultado do Universo do Censo Demográfico 2000 - Malha Setorial Digital dos Municípios 2000

## **2.4. O déficit habitacional em Jahu: Caixa Econômica Federal, CDHU e as informações municipais.**

### **2.4.1. Informações a partir de fichas cadastrais da Caixa Econômica Federal, CDHU e Secretaria Municipal de Habitação de Jahu**

Desde 2009, tanto a Caixa Econômica Federal, quanto o CDHU e a Secretaria de Habitação de Jahu tem tido iniciativas para dimensionar o déficit habitacional de Jahu. A primeira iniciativa foi da Caixa Econômica Federal (CEF) que deixou fichas na Secretaria de Habitação para serem preenchidas pelos interessados na aquisição de habitações. Segundo informações da Secretaria de Habitação, foram preenchidas cerca de 6.000 fichas, mas não houve um retorno da CEF quanto à quantidade e perfil econômico dos interessados.

Também em 2009, e posteriormente às fichas distribuídas pela CEF, foram distribuídas fichas pela Secretaria de Habitação de Jahu, que chegaram a um total de 16.000 fichas preenchidas. Mas o programa onde tais dados foram inseridos não cruzava os dados, então não se trata de um número que possa ser levado em consideração pois, muitas vezes, o pai, a mãe, os filhos, etc preencheram fichas. Outro dado difícil de ser apurado, mesmo quando não há laços de parentesco, diz respeito às uniões estáveis. Os sobrenomes de ambos não são comuns, dificultando identificar se há mais de um pedido de moradia na mesma família.

Em outubro de 2011, a CDHU abriu inscrições para preenchimento de fichas para aquisição da casa própria e houve o comparecimento de 6.000 pessoas, sendo que 4.500 se efetivaram. Deste total, 158 irão para o Jahu N, mediante sorteio realizado. Conforme os dados apurados, o perfil predominante (cerca de 80%) da família que procura a compra da casa própria pelo CDHU é aquela que tem renda mensal de 0 a 3 salários mínimos.

Levando em consideração que o número de preenchimento de fichas tanto da CEF quanto do CDHU foi entorno de 6.000, estamos considerando que para ambas foram efetivadas 4.500 inscrições. Mas os percentuais de quantidade de unidades para a faixa salarial mensal de 0 a 3 salários mínimos é diferente para ambas. Portanto, foi considerado que das 4.500 unidades do CDHU, 80% seriam para a faixa de 0 a 3 salários mínimos e 20% seriam para a faixa de 3 a 6 salários mínimos. Já para a CEF, das 4.500 unidades, 70% seriam para a faixa de 0 a 3 salários mínimos e 30% seriam para a faixa de 3 a 6 salários mínimos.

Segundo os funcionários da Secretaria de Habitação, essa diferença pode ser considerada e se deve em função do local onde geralmente são construídas as modalidades do CDHU, geralmente mais distantes da área central da cidade.

Por esta amostragem, teríamos o seguinte cálculo estimado do déficit habitacional no município de Jahu:

**Tabela 46 – O Déficit habitacional básico a partir das fichas do CDHU e CEF**

Fichas de inscrição para aquisição da casa própria	Inscritos	Aprovados	Renda	Porcentagem por renda	Total por renda
CDHU (outubro 2011)	6.000	4.500	0 a 3	80%	3.600
			3 a 6	20%	900
Caixa Econômica Federal (abril 2011)	6.000	4.500 (*)	0 a 3	70%	3.150
			3 a 6	30%	1.350
<b>Total déficit 0 a 3 s.m.</b>	<b>6.750 unidades (3.600 + 3.150)</b>				
<b>Total déficit 3 a 6 s.m.</b>	<b>2.250 unidades (900 + 1.350)</b>				
<b>TOTAL GERAL DÉFICIT</b>	<b>9.000 unidades</b>				

*Fonte: Equipe elaboração PLHIS, Secretaria Municipal de Habitação, 2012.*

Na seqüência estão as fichas utilizadas pela Secretaria de Habitação e o CDHU. Não há um exemplo da ficha utilizada pela Caixa Econômica Federal pois estas foram levadas pela mesma.



## III - HABITAÇÃO

## 3.1 - CARACTERÍSTICAS DO DOMICÍLIO:

## TIPO DE LOCALIDADE:

- URBANA  
 RURAL

## DOMICÍLIO COBERTO POR:

- PACS - PROGRAMA DE AGENTES COMUNITÁRIOS DE SAÚDE  
 PSF - PROGRAMA DA FAMÍLIA  
 SIMILARES DO PSF  
 OUTROS \_\_\_\_\_

## SITUAÇÃO:

- PRÓPRIO  
 ALUGADO  
 ARRENDADO  
 CEDIDO  
 INVADIDO  
 FINANCIADO  
 OUTROS

## TIPO:

- CASA  
 APARTAMENTO  
 CÔMODOS

NÚMERO DE CÔMODOS: (       )

## TIPO DE CONSTRUÇÃO:

- TIJOLO / ALVENARIA  
 ADOBE  
 TAIPA REVESTIDA  
 MADEIRA  
 TAIPA NÃO REVESTIDA  
 MATERIAL APROVEITADO  
 OUTRO

## TIPO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA:

- REDE PÚBLICA  
 POÇO / NASCENTE  
 CARRO PIPA  
 OUTRO

## TRATAMENTO DE ÁGUA:

- FILTRAÇÃO  
 FERVURA  
 CLORAÇÃO  
 SEM TRATAMENTO  
 OUTRO

## TIPO DE ILUMINAÇÃO:

- RELÓGIO PRÓPRIO  
 SEM RELÓGIO  
 RELÓGIO COMUNITÁRIO  
 LAMPIÃO  
 VELA  
 OUTRO

## ESCOAMENTO SANITÁRIO:

- REDE PÚBLICA  
 FOSSA RUDIMENTAR  
 FOSSA SÉPTICA  
 VALA  
 CÉU ABERTO  
 OUTRO

## DESTINO DO LIXO DO DOMICÍLIO:

- COLETADO  
 QUEIMADO  
 ENTERRADO  
 CÉU ABERTO  
 OUTRO

## VULNERABILIDADE SOCIAL:

- FAVELADO  
 CRIANÇAS E/OU ADOLESCENTES EM RISCO FÍSICO, MORAL  
 DESABRIGADO  
 EM RISCO DE DESABAMENTO

## POSSUI ANIMAIS DOMÉSTICOS EM CASA?

- SIM        NÃO

QUANTOS? \_\_\_\_\_

## SE SIM, QUAIS SÃO AS CONDIÇÕES DO ANIMAL:

- SAUDÁVEL        DOENTE        VACINADO        MALTRATADO

## IV - MEIOS DE TRANSPORTE

- CARRO        MOTO        ÔNIBUS

COMBUSTÍVEL - R\$ \_\_\_\_\_

## V - SAÚDE

## ALGUM ELEMENTO DA FAMÍLIA REALIZA TRATAMENTO MÉDICO ESPECIALIZADO?

- SIM        NÃO

## QUAL? E OS MEDICAMENTOS UTILIZADOS? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ALGUM ELEMENTO DA FAMÍLIA USA SUBSTÂNCIA PSICOATIVA? <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO QUANTOS? _____				
ALGUM ELEMENTO DA FAMÍLIA FEZ OU FAZ TRATAMENTO PARA SUBSTÂNCIA PSICOATIVA? <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO				
ALGUM ELEMENTO DA FAMÍLIA FEZ OU FAZ TRATAMENTO CONTRA O ALCOOLISMO? <input type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO				
QUANTOS? _____				
CLASSIFICAÇÃO DE DEFICIÊNCIA PERMANENTE, CONFORME LEI ESTADUAL Nº 10.844/2001				
<input type="checkbox"/> DEFICIÊNCIA VISUAL - AUSÊNCIA DO GLOBO OCULAR (BILATERAL)				
<input type="checkbox"/> DEFICIÊNCIA AUDITIVA - PERDA TOTAL DA AUDIÇÃO (BILATERAL)				
<input type="checkbox"/> DEFICIÊNCIA FÍSICA - PARALISIA DE MEMBROS, DEFICIÊNCIA MOTORA, MUTILAÇÕES				
<input type="checkbox"/> DEFICIÊNCIA MENTAL - ATRASO MENTAL PROFUNDO OU GRAVE, DEMÊNCIA				
<b>VI - TRABALHO NO MUTIRÃO</b>				
Nº	QUEM IRÁ TRABALHAR NO MUTIRÃO	DIAS DISPONÍVEIS	HORÁRIOS DISPONÍVEIS	POSSUI CONHECIMENTO NA ÁREA DE CONSTRUÇÃO
QUAL O MELHOR HORÁRIO PARA PARTICIPAR DAS REUNIÕES? _____				
QUAL A EXPECTATIVA QUANTO À CONSTRUÇÃO DE SUA MORADIA E POSTERIOR MUDANÇA PARA A CASA PRÓPRIA? _____				
OBSERVAÇÕES DO ENTREVISTADOR: _____				
_____			_____	
TÉCNICO SOCIAL MUNICIPAL			RESPONSÁVEL PELAS INFORMAÇÕES	

Ficha utilizada pelo CDHU (2011)

  <p>INSCRIÇÃO PARA CONJUNTO HABITACIONAL</p> <p>Nº: 0141</p> <p>JAU-N - 158 MORADIAS 19.664.702</p> <p>Nome: <i>Maria Aparecida Benedito Giampietro</i></p> <p>Data: 20/10/2011 Horário: 09:00</p> <p>Local: PISCINA MUNICIPAL RICARDO BAGAILO</p> <p>PCÁ DO CENTENÁRIO, S/Nº - EM FRENTE AO GIN. DE ESPORTES DR. NEVES</p>	<p><b>Pré Requisitos para inscrição</b></p> <p>1-A CDHU, em observância ao princípio de igualdade, atende, desde que comprovado: a) Famílias resultantes do casamento (civil ou religioso), com ou sem filhos; b) Famílias resultantes de união estável, com ou sem filhos; c) Famílias mononucleares (mãe e filho/as, pai e filho/as, os); d) Famílias anaparentais (avô(s) e neto(s), os); irmã(s) e irmãos(as); tio(s), os) e sobrinha(s), os); primo(s), os) e prima(s), os) e demais famílias anaparentais, independentemente do grau de parentesco; e) Famílias resultantes de união homoafetiva, com ou sem filhos; f) Famílias resultantes de comunidade formada por indivíduos que são ou se consideram aparentados, unidos por afinidade ou por vontade expressa e residentes no mesmo domicílio, e g) Indivíduos solitários, com mais de 25 (vinte e cinco) anos. 2-A família deve comprovar trabalhar há pelo menos 03 (três) anos no Município. 3-Caso a família não resida no município, o chefe deve comprovar trabalhar há pelo menos 03 (três) anos no Município. 4- Não ser proprietário e não possuir financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional. 5- Não ter sido atendido anteriormente por Programas Habitacionais da CDHU ou outros agentes promotores de atendimento habitacional de moradias populares destinadas à famílias de baixa renda. 6- A renda familiar obrigatória deste programa é de 01 a 10 salários mínimos.</p>
<p>Levar (Documentos Originais):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CIC e RG (Casal)</li> <li>Comprovante de Residência com CEP (PARA CORRESPONDÊNCIA)</li> <li>Comprovante de Renda</li> <li>Comprovante de tempo de moradia ou trabalho no Município (últimos 03 anos - Outubro/2008 - 2009 - 2010 - Outubro/2011)</li> </ul> <p>Atenção:</p>	<p><b>ATENÇÃO: SERÁ VÁLIDA APENAS 01 INSCRIÇÃO POR FAMÍLIA</b></p> <p>Documentos comprobatórios de tempo de moradia ou trabalho no Município: <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Carteira de trabalho atualizada;</p> <p>Contrato de aluguel ou;</p> <p>Carteira de vacinação para filhos com idade até 06 anos ou;</p> <p>Atestado escolar para filhos maiores de 07 anos ou;</p> <p>Declaração do Posto de Saúde atestando o início e a frequência do atendimento do interessado.</p>

3P 1R 682.00 OK DEFICIENTE

CDHU  Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano		URNA
<b>MARIA APARECIDA BENVINDO GIAMPIETRO</b>		
1030004996 ( 1,25) - NR DE ORDEM: 499		
GRUPO GERAL DEFICIENTE		
RG 19664702/SP CPF 19532747818 Nasc 31/05/1962		
RUA JOSE BERALDO 92 CEP 17212580		
URNA AZUL		
JAÚ-N - OUT/2011		

CDHU  Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano		
<b>MARIA APARECIDA BENVINDO GIAMPIETRO</b>		
1030004996 ( 1,25) - NR DE ORDEM: 499		
GRUPO GERAL DEFICIENTE		
RG 19664702/SP CPF 19532747818 Nasc 31/05/1962		
RUA JOSE BERALDO 92 CEP 17212580		
JAÚ-N - OUT/2011		

Seguindo a lógica de classificação adotada pela FJP, Jahu possuiria um “déficit habitacional absoluto” de 6.999 unidades (dados do ano 2000) e, segundo dados computados através das fichas levantadas pela CEF e CDHU, o total seria de 9.000 unidades. Dados estes estimados pela Secretaria de Habitação.

Quanto ao “déficit habitacional pela inadequação”, de acordo com os dados da FJP, Jahu possui 3.894 domicílios com inadequação fundiária (4,72% do total); 4.051 domicílios com adensamento excessivo (4,91% do total); 821 moradias sem banheiros (1% do total); e 1.357 moradias com carência de infraestrutura (1,65% do total). A somatória total deste “déficit habitacional pela inadequação” seria de 10.123 domicílios, mas, como salientado anteriormente, não pode ser contabilizado separadamente e nem em seu conjunto, pois uma unidade pode ter inadequação fundiária e ao mesmo tempo com carência de infraestrutura, etc. Aqui, novamente a Secretaria de Habitação refuta os dados apresentados, destacando, conforme Tabela 36 anteriormente apresentada, que há um total de 973 domicílios com inadequação fundiária, referentes aos 7 loteamentos irregulares existentes, e, deste total, 304 domicílios sem infraestrutura – esgoto e água, e 83 domicílios sem banheiro. A Secretaria de Habitação também salienta que não há, ou pelo menos não é de conhecimento dos mesmos, a existência de domicílios com adensamento excessivo.

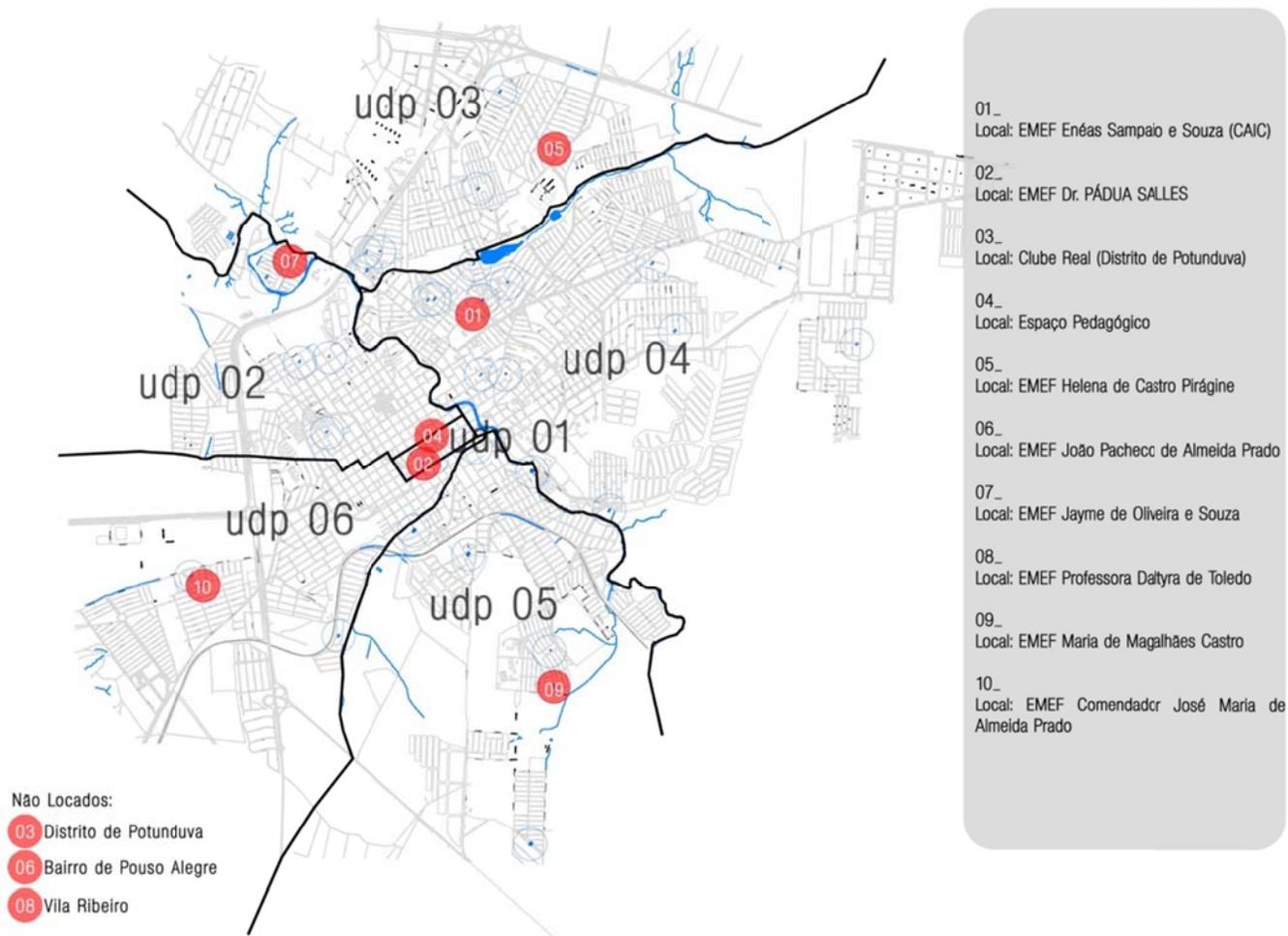
#### **2.4.2. Informações coletadas junto à população a partir dos questionários distribuídos e avaliados em reuniões participativas em cada UdP**

No transcorrer da elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social houve várias reuniões participativas com a população para se aferir a questão das necessidades habitacionais. A estratégia utilizada foi distribuir questionários que seriam entregues em uma escola pública de cada Unidade de Paisagem (UdP). Esta escola receberia os questionários de toda UdP em que está inserida e onde posteriormente seriam realizadas as reuniões com debates a partir dos dados levantados nos questionários.

O questionário era dividido em três partes: a primeira era a identificação do entrevistado, aferindo, inclusive, a renda familiar; a segunda era quanto à habitação, aferindo dados como o tempo de residência no local, se o imóvel é alugado ou próprio, se compartilha a moradia, se há necessidade de regularização fundiária e opinião quanto à aquisição da casa própria; a terceira parte procurava avaliar as deficiências do bairro, ou seja, se há infraestrutura (água, luz, esgoto, asfalto), equipamentos (creches, postos de saúde, escolas), serviços (bancos, correio, coleta de lixo etc) e outras deficiências informadas pelo entrevistado.

Os questionários respondidos foram contabilizados pelos bolsistas do Grupo SITU no Laboratório de Desenho Urbano da Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação da Unesp-Bauru. Os resultados foram posteriormente tabulados e transformados em gráficos para melhor visualização para discussão com a população em reuniões realizadas em cada UdP, conforme exposto a seguir.

Mapa 27 – Mapa das escolas por UdP onde foram realizadas as reuniões participativas com a população



Fonte: Grupo SITU, 2010.

Fig. Questionário distribuído a população para avaliação das necessidades habitacionais e deficiências do bairro



**PREFEITURA MUNICIPAL DE JAHU**  
"Fundada em 15 de agosto de 1853"



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

**PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - PLHIS**

**I - IDENTIFICAÇÃO**

Nome: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

Bairro: \_\_\_\_\_ CEP: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_

Cidade de nascimento: \_\_\_\_\_ Data de Nascimento \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Participa de associações de moradores: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_

Renda familiar: \_\_\_\_\_

**II- HABITAÇÃO**

Há quanto tempo mora neste endereço? \_\_\_\_\_

Há quanto tempo reside em Jaú? \_\_\_\_\_

Mora de aluguel? \_\_\_\_\_

Tem casa própria? \_\_\_\_\_

Compartilha moradia com outra família? \_\_\_\_\_

Habitação com necessidade de regularização fundiária? \_\_\_\_\_

Qual seu plano (opinião) quando o assunto é aquisição da casa própria?  
\_\_\_\_\_

**III- BAIRRO**

Existe coleta de lixo? \_\_\_\_\_

Quais as deficiências do seu Bairro? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



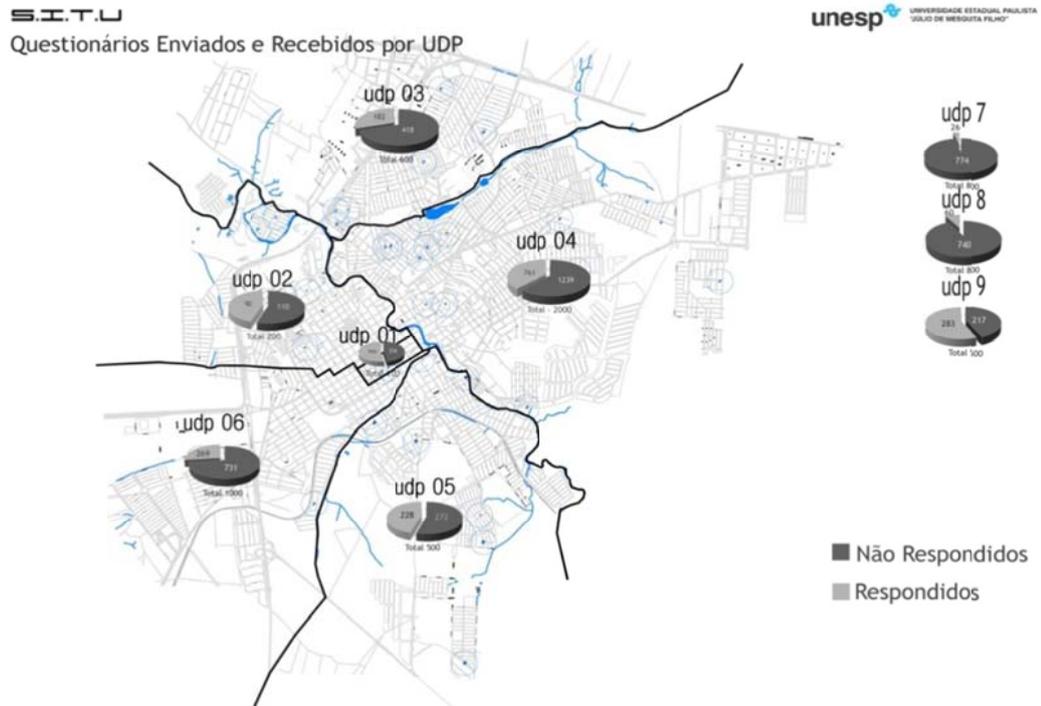
"Jaú - Capital Nacional do Calçado Feminino"



"Ribeiro de Barros - Herói Nacional"

Fonte: Grupo SITU, 2010.

### Mapa 28 –Quantidade de questionários respondidos e não respondidos em cada UDP

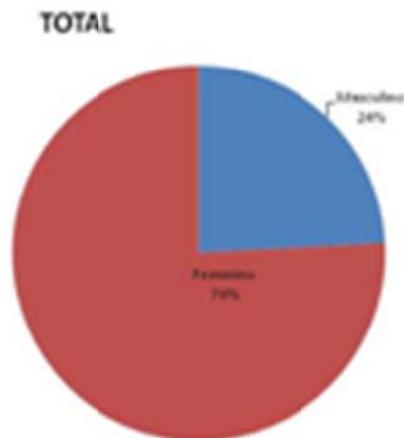
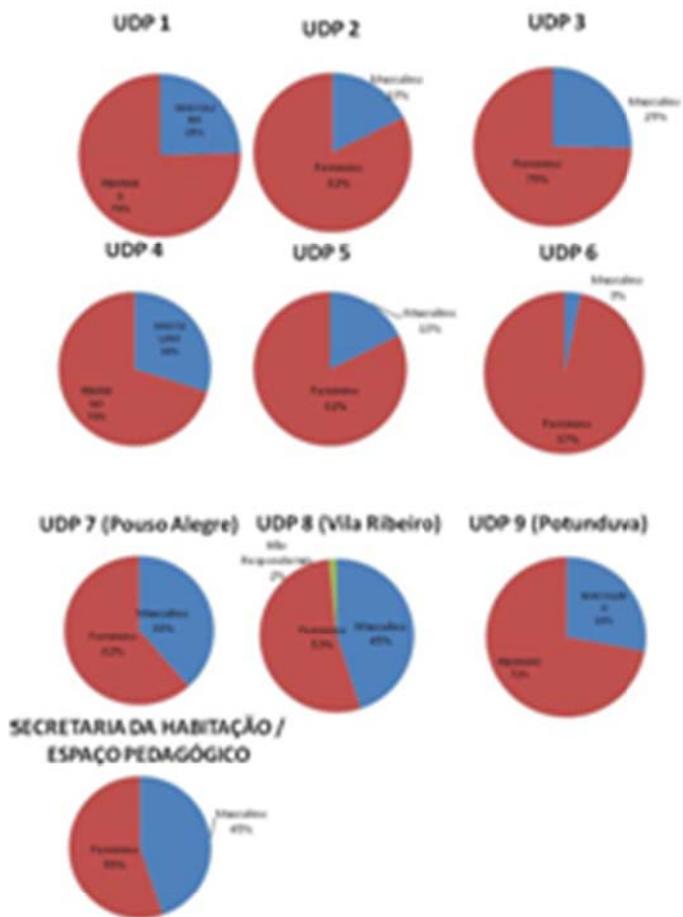


Fonte: Grupo SITU, 2010.

Fig. – Contagem dos questionários no Laboratório de Desenho Urbano da FAAC/UNESP-Bauru



## GÊNERO DOS ENTREVISTADOS

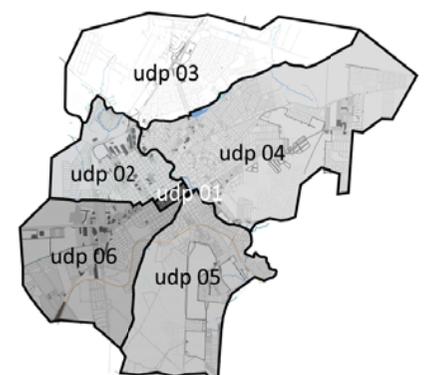
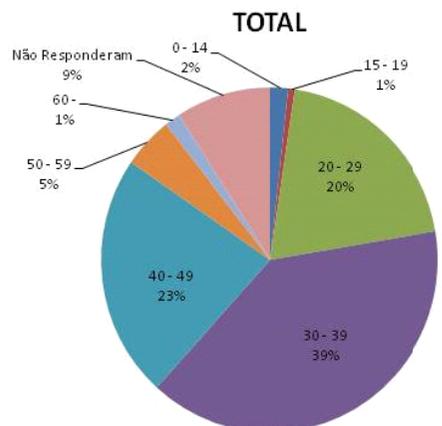
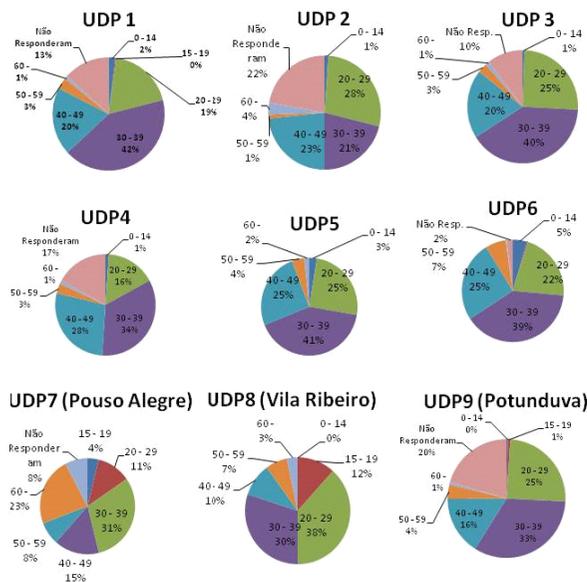


udp 07 – Pouso Alegre  
udp 08 – Vila Ribeiro  
udp 09 – Potunduva

	MULHERES
UDP1	75%
UDP2	82%
UDP3	75%
UDP4	70%
UDP5	82%
UDP6	97%
UDP7	62%
UDP8	53%
UDP9	72%
SeHab	55%

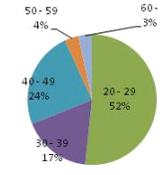
TODAS UDPs	
76%	MULHERES
24%	HOMENS

FAIXA ETÁRIA



udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

SECRETARIA DA HABITAÇÃO / ESPAÇO PEDAGÓGICO

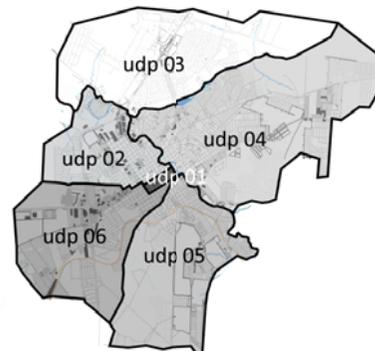
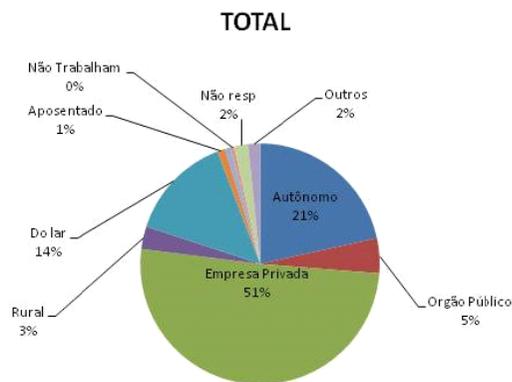
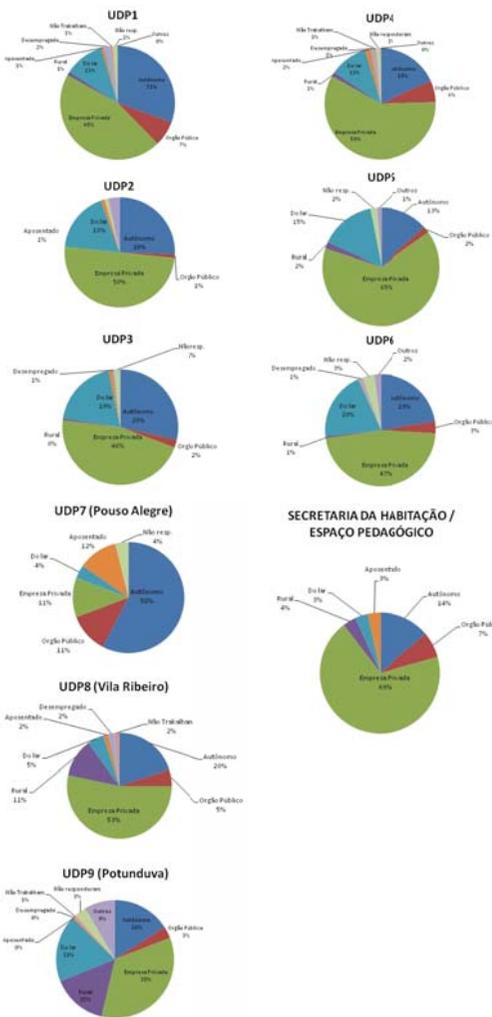


	MAIORES FAIXAS
UDP1	42% - 30 a 39 anos
UDP2	28% - 20 a 29 anos
UDP3	40% - 30 a 39 anos
UDP4	34% - 30 a 39 anos
UDP5	41% - 30 a 39 anos
UDP6	39% - 30 a 39 anos
UDP7	31% - 30 a 39 anos
UDP8	38% - 20 a 29 anos
UDP9	33% - 30 a 39 anos
SeHab	52% - 20 a 29 anos

TODAS UDPs	
39%	30 a 39 anos
23%	40 a 49 anos
20%	20 a 29 anos
9%	ñ responderam
5%	50 a 59 anos
2%	0 a 14 anos
1%	15 a 19 anos
1%	+ de 60 anos

unesp S.I.T.U Plano Local de Habitação de Interesse Social

PROFISSÃO

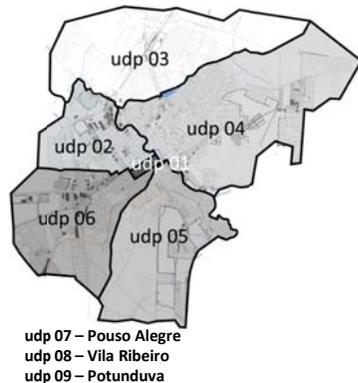
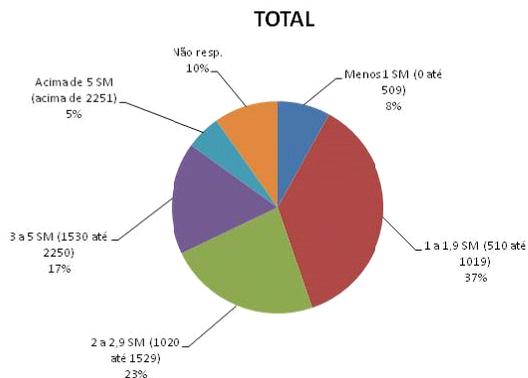
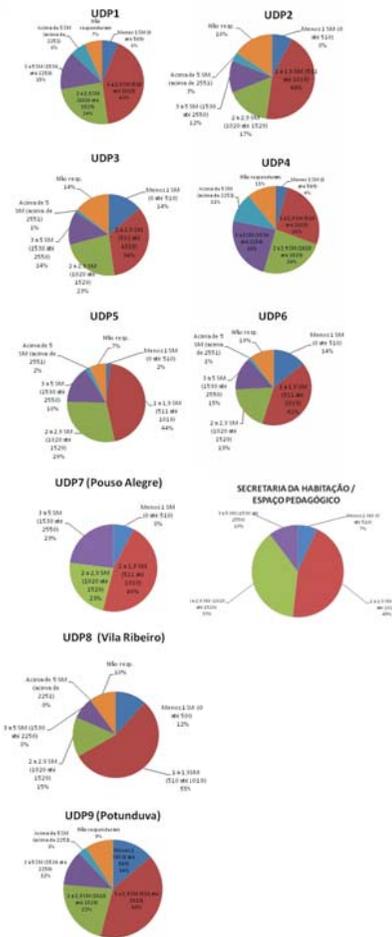


udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

	MAIS EMPREGA	TODAS UDPs	
UDP1	Empresa Privada – 45%	51%	Empresa Privada
UDP2	Empresa Privada – 50%	21%	Autônomos
UDP3	Empresa Privada – 46%	14%	Do Lar
UDP4	Empresa Privada – 59%	5%	Órgão Público
UDP5	Empresa Privada – 65%	3%	Rural
UDP6	Empresa Privada – 47%	2%	ñ responderam
UDP7	AUTÔNOMOS – 58%	2%	Outros
UDP8	Empresa Privada – 53%	1%	Aposentados
UDP9	Empresa Privada – 35%		
SeHab	Empresa Privada – 69%		

unesp S.I.T.U Plano Local de Habitação de Interesse Social

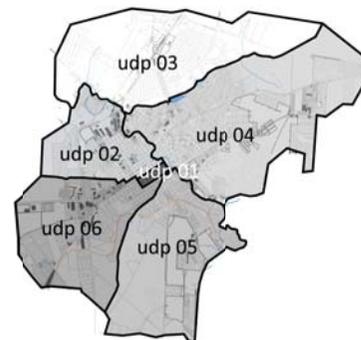
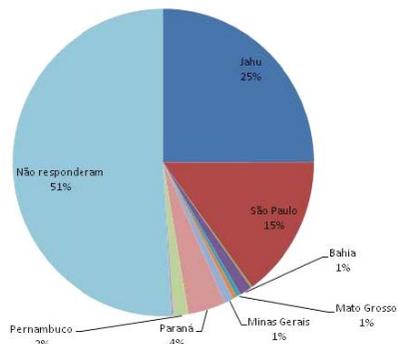
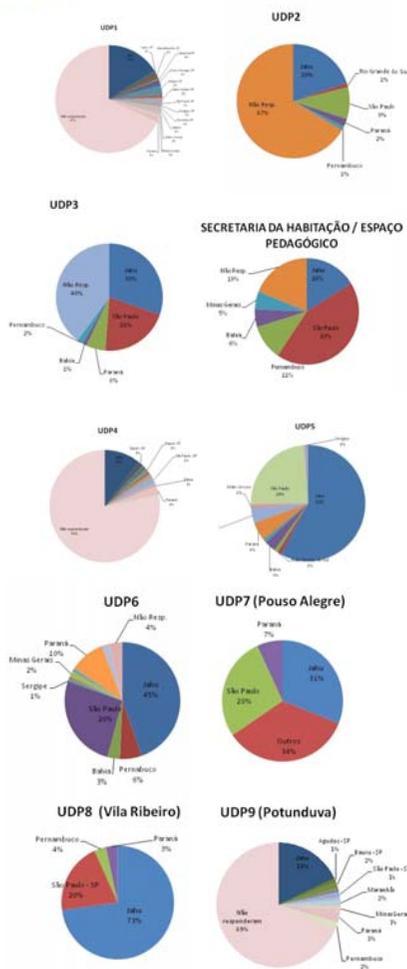
RENDA FAMILIAR



	1 a 1,9 SM	2 a 2,9 SM	TODAS UDPs
UDP1	42%	24%	37%
UDP2	44%	17%	23%
UDP3	34%	23%	17%
UDP4	26%	*24%	10%
UDP5	44%	29%	8%
UDP6	41%	19%	5%
UDP7	46%	*23%	
UDP8	55%	15%	
UDP9	40%	22%	
SeHab	49%	38%	

\* Mesma % de 3 a 5 SM

NATURALIDADE

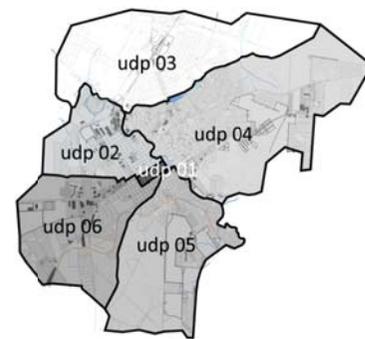
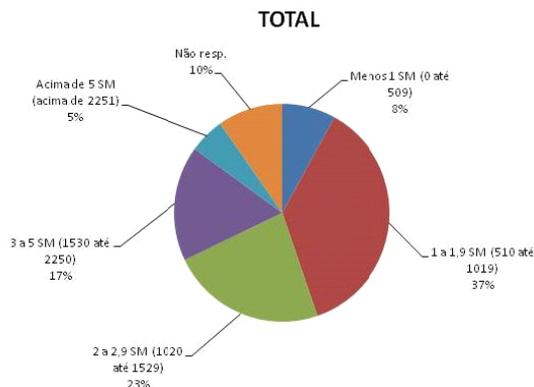
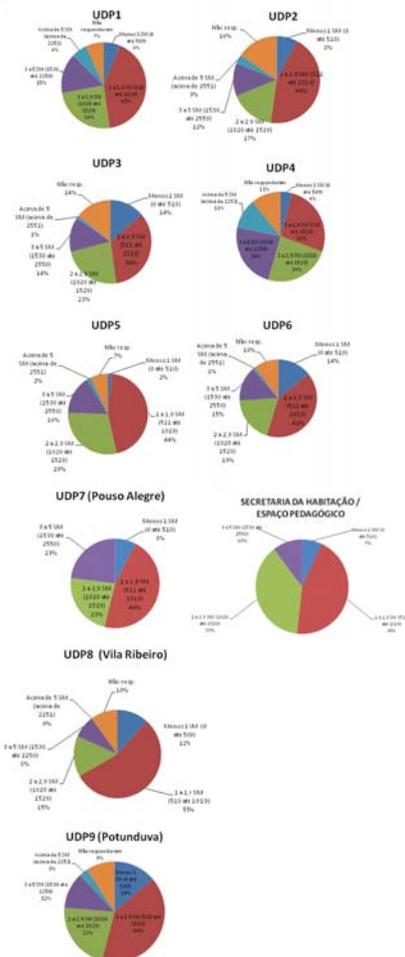


udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

ORIGEM PAULISTA	
1 – Agudos	7 – Dois Córregos
2 – Assis	8 – Itapuí
3 – Barra Bonita	9 – Jahu
4 – Bauru	10 – Santo Amaro
5 – Bariri	11 – São Paulo
6 – Campinas	12 – Torrinha

UDPs (ESTADOS + Jahu)	
51%	ñ responderam
25%	JAHU
4%	Paraná
2%	Pernambuco
1%	Bahia
1%	Mato Grosso
1%	Minas Gerais

### TEMPO EM JAHU

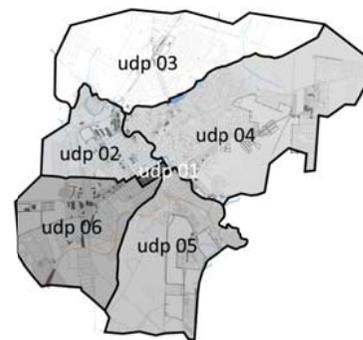
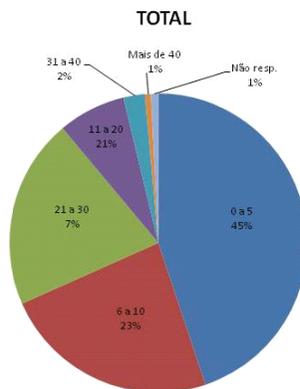
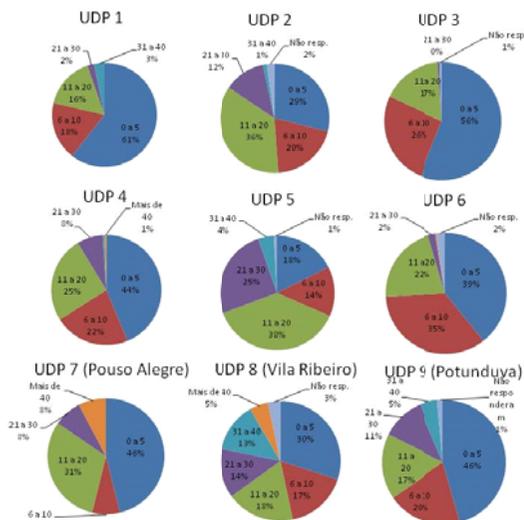


udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

	NA CIDADE
UDP1	22% - 21 a 30 anos
UDP2	42% - 21 a 30 anos
UDP3	21% - 31 a 40 anos
UDP4	26% - 31 a 40 anos
UDP5	35% - 21 a 30 anos
UDP6	25% - 21 a 30 anos
UDP7	27% - 21 a 30 anos
UDP8	34% - 21 a 30 anos
UDP9	35% - 21 a 30 anos
SeHab	31% - 6 a 10 anos

TODAS UDPs	
27%	21 a 30 anos
21%	31 a 40 anos
14%	11 a 20 anos
13%	6 a 10 anos
12%	0 a 5 anos
10%	Mais de 40 anos
2%	ñ responderam

### TEMPO NO ENDEREÇO



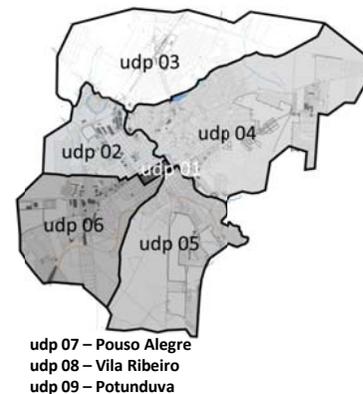
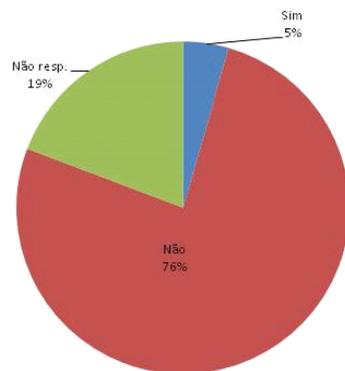
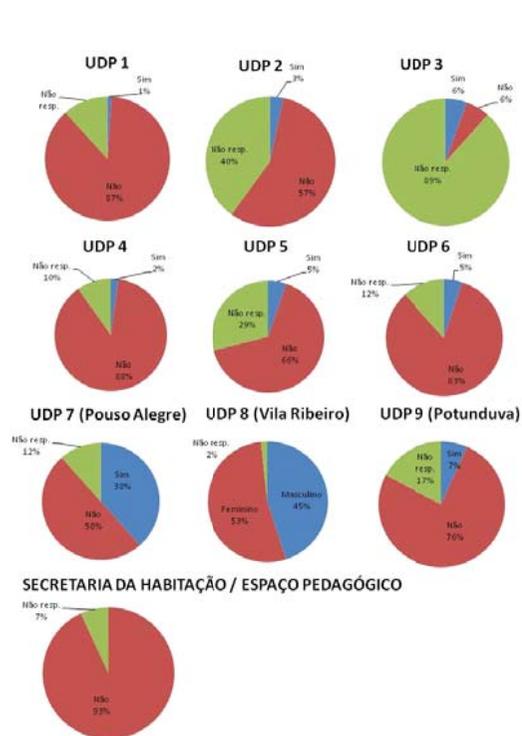
udp 07 – Pousos Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

SECRETARIA DA HABITAÇÃO / ESPAÇO PEDAGÓGICO

	NO ENDEREÇO
UDP1	61% - 0 a 5 anos
UDP2	36% - 11 a 20 anos
UDP3	56% - 0 a 5 anos
UDP4	44% - 0 a 5 anos
UDP5	38% - 11 a 20 anos
UDP6	39% - 0 a 5 anos
UDP7	46% - 0 a 5 anos
UDP8	30% - 0 a 5 anos
UDP9	46% - 0 a 5 anos
SeHab	62% - 0 a 5 anos

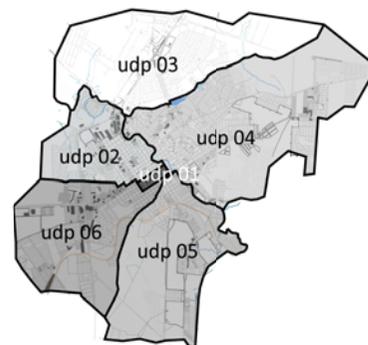
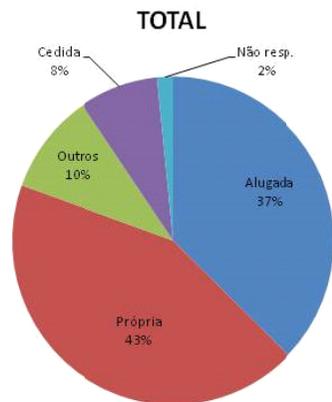
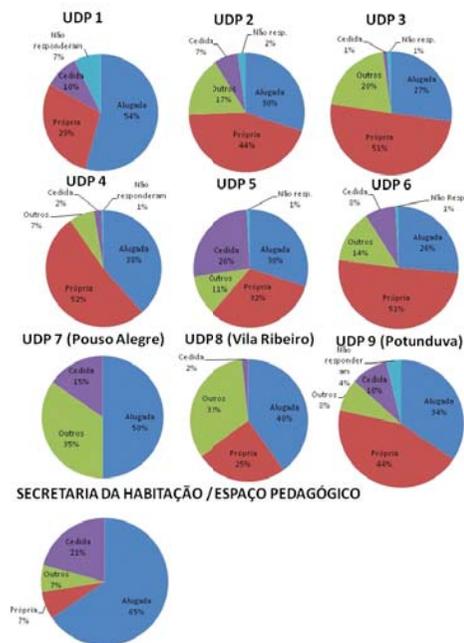
TODAS UDPs	
45%	0 a 5 anos
23%	6 a 10 anos
21%	21 a 30 anos
7%	11 a 20 anos
2%	31 a 40 anos
1%	Mais de 40 anos
1%	ñ responderam

### ASSOCIAÇÃO DE MORADORES



	PARTICIPAM
UDP1	1%
UDP2	3%
UDP3	6%
UDP4	2%
UDP5	5%
UDP6	5%
UDP7	38%
UDP8	20%
UDP9	7%
SeHab	--

### HABITAÇÃO



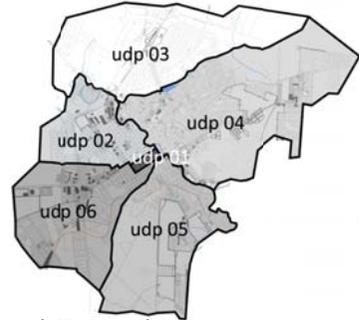
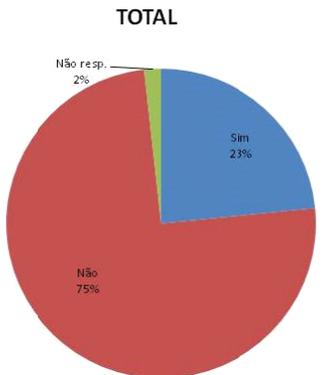
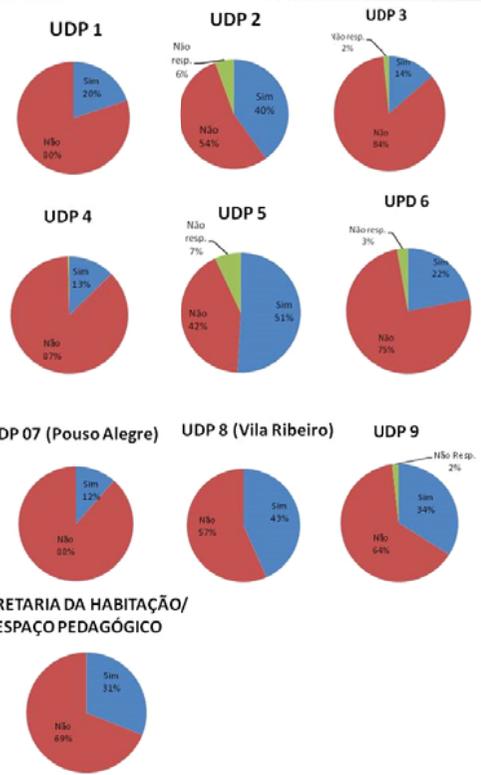
udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

	1º LUGAR	2º LUGAR
UDP1	Alugada – 54%	Própria – 29%
UDP2	Própria – 44%	Alugada – 30%
UDP3	Própria – 51%	Alugada – 27%
UDP4	Própria – 52%	Alugada – 38%
UDP5	Própria – 32%	Alugada – 30%
UDP6	Própria – 51%	Alugada – 26%
UDP7	Alugada – 50%	Outros – 35%
UDP8	Alugada – 40%	Outros – 33%
UDP9	Própria – 44%	Alugada – 34%
SeHab	Alugada – 65%	Cedida – 21%

TODAS UDPs	1º LUGAR	2º LUGAR
43%	Própria	
37%	Alugada	
10%	Outros	
8%	Cedida	

unesp  S.I.T.U Plano Local de Habitação de Interesse Social

### COMPARTILHA MORADIA

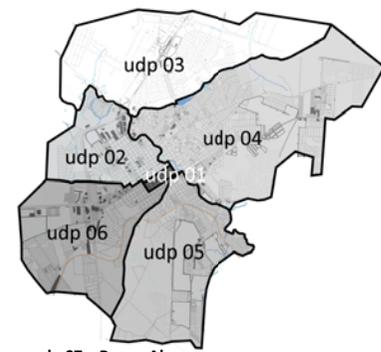
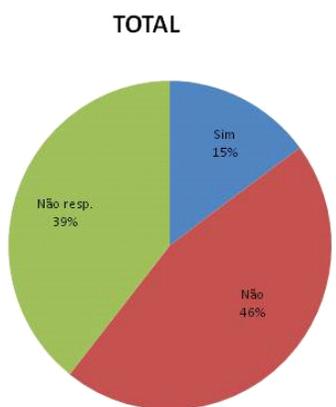
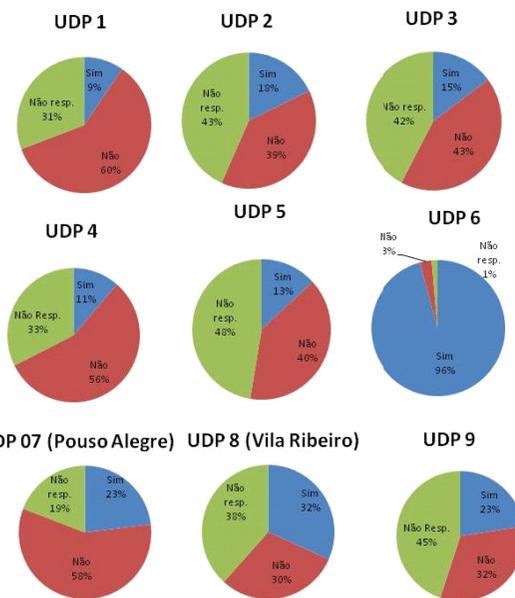


udp 07 – Pouso Alegre  
udp 08 – Vila Ribeiro  
udp 09 – Potunduva

	SIM
UDP1	20%
UDP2	40%
UDP3	14%
UDP4	13%
UDP5	51%
UDP6	22%
UDP7	12%
UDP8	43%
UDP9	34%
SeHab	31%

TODAS UDPs	
75%	Não Compartilha
23%	Compartilha
2%	ñ responderam

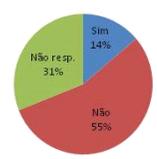
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



udp 07 – Pouso Alegre  
udp 08 – Vila Ribeiro  
udp 09 – Potunduva

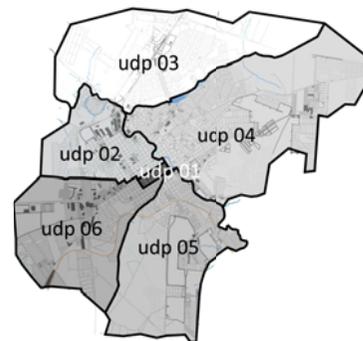
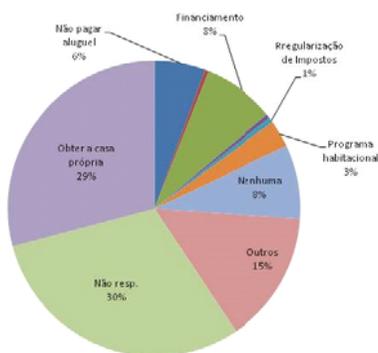
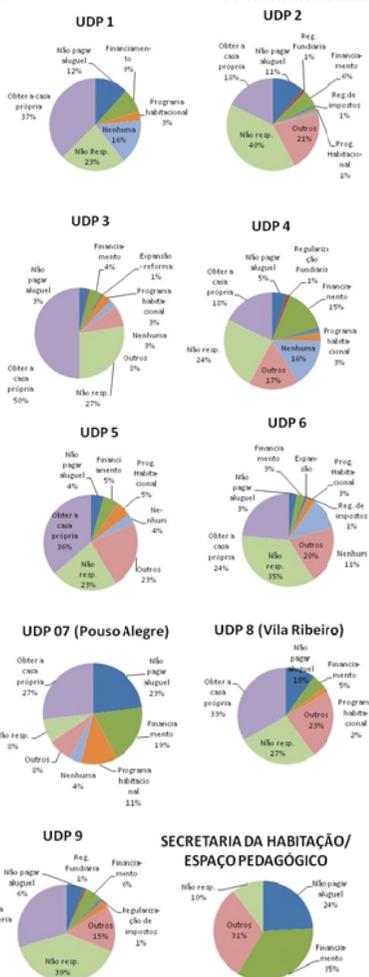
	NECESSITAM
UDP1	9%
UDP2	18%
UDP3	15%
UDP4	11%
UDP5	53%
UDP6	96%
UDP7	23%
UDP8	32%
UDP9	23%
SeHab	14%

SECRETARIA DA HABITAÇÃO/  
ESPAÇO PEDAGÓGICO





### OPINIÃO SOBRE AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA

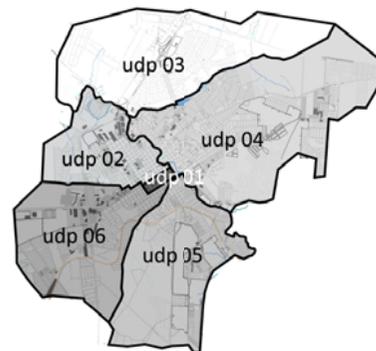
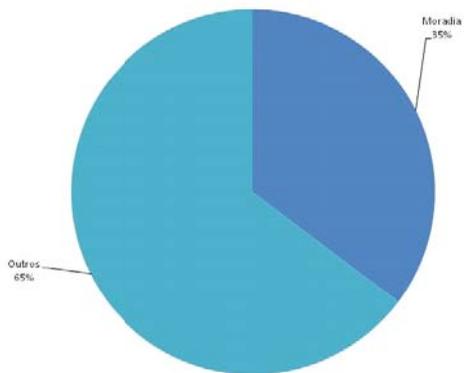
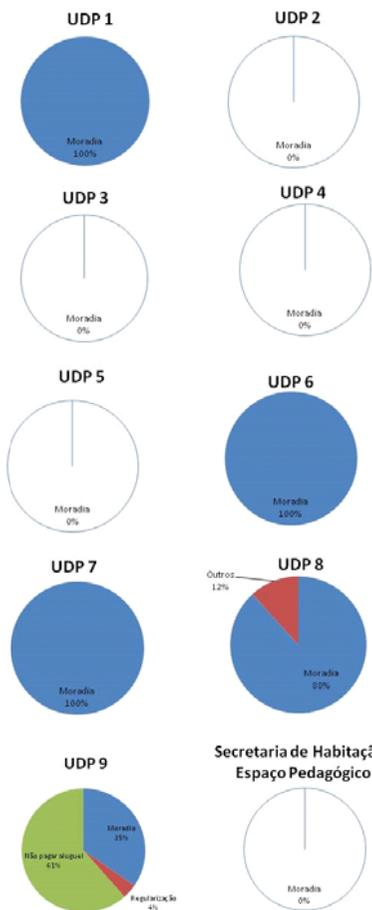


udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

ITENS MAIS CITADOS	
Obter casa própria	30%
Não responderam	29%
Outros	15%
ITENS MENOS CITADOS	
Reg. Fundiária	1%
Financiamento	8%
Programa Habitacional	3%
Reg. de Impostos	1%

TODAS UDPS	
30%	ñ responderam
29%	Obter a casa
15%	Outros
8%	Financiamento
8%	Nenhuma
6%	Ñ pagar aluguel
3%	P. Habitacional
1%	Reg. de Impostos

### O que falta: MORADIA



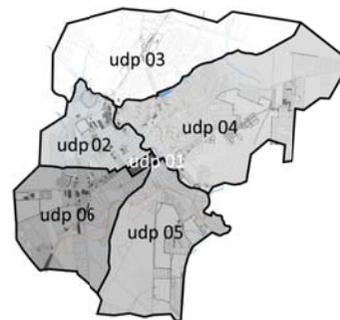
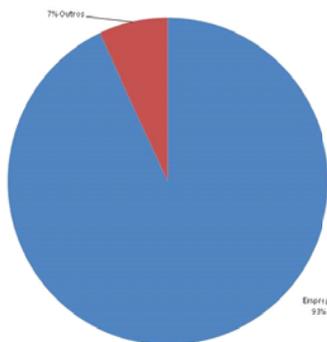
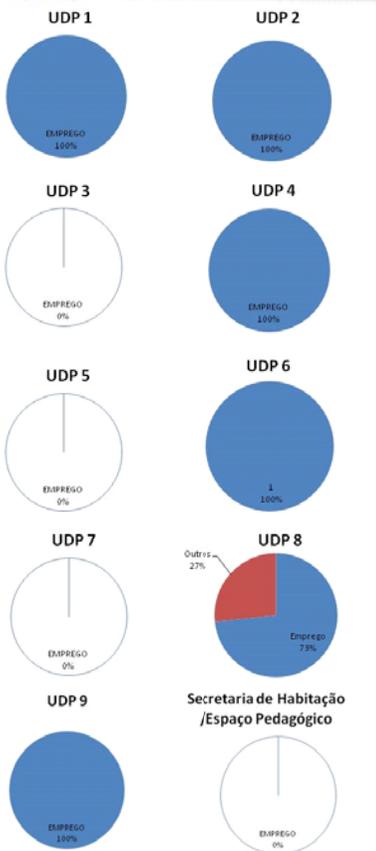
udp 07 – Pouso Alegre  
udp 08 – Vila Ribeiro  
udp 09 – Potunduva

	FALTA MORADIA
UDP1	100%
UDP2	--
UDP3	--
UDP4	--
UDP5	--
UDP6	100%
UDP7	100%
UDP8	88%
UDP9	--
SeHab	--

TODAS UDPs	
35%	Moradia
65%	Outros

unesp S.I.T.U Plano Local de Habitação de Interesse Social

O que falta de EMPREGO

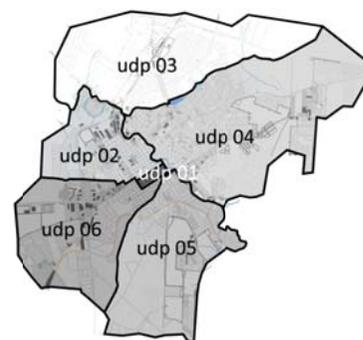
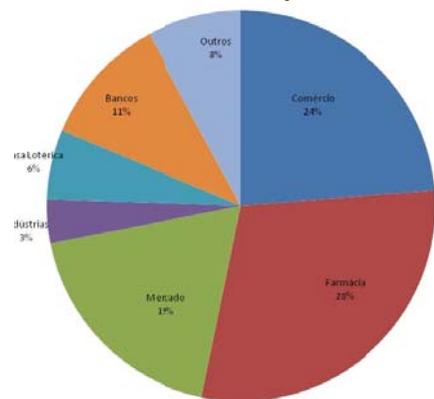
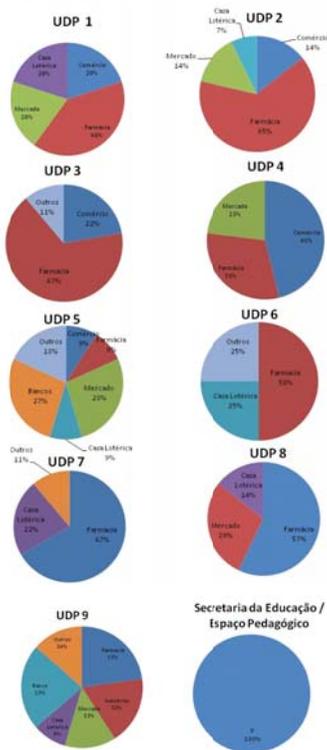


udp 07 – Pouso Alegre  
udp 08 – Vila Ribeiro  
udp 09 – Potunduva

	EMPREGO
UDP1	100%
UDP2	100%
UDP3	--
UDP4	100%
UDP5	--
UDP6	100%
UDP7	--
UDP8	73%
UDP9	100%
SeHab	--

TODAS UDPS	
93%	Emprego
7%	Outros

### O que falta de COMÉRCIO / INDÚSTRIA



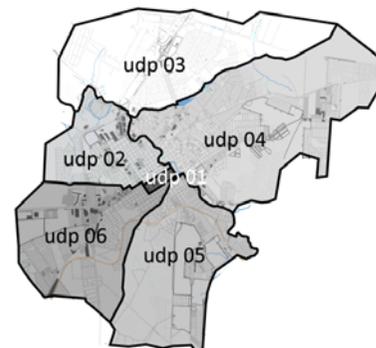
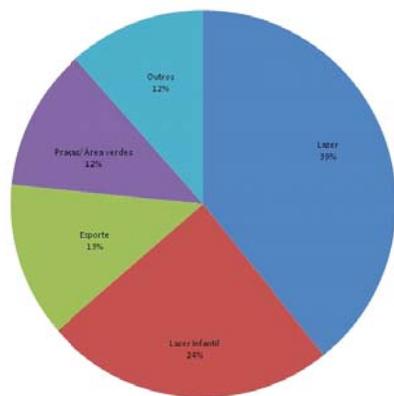
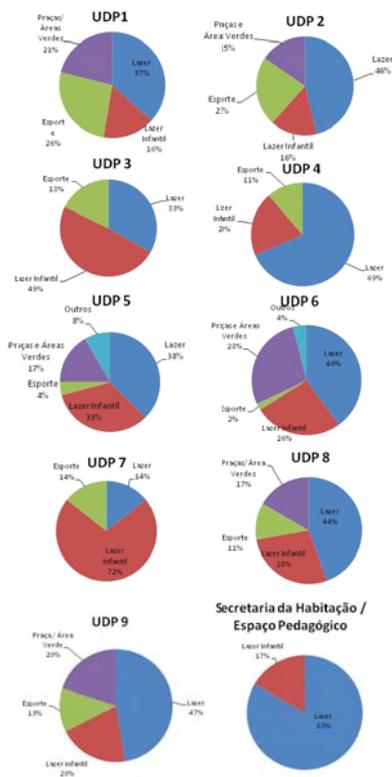
udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

	1º LUGAR	2º LUGAR
UDP1	Farmácia – 40%	*Mercado – 20%
UDP2	Farmácia – 65%	**Mercado – 14%
UDP3	Farmácia – 67 %	Comércio – 22%
UDP4	Comércio – 46%	Farmácia– 31%
UDP5	Mercado – 28%	Bancos – 27%
UDP6	Farmácia – 50%	Casa Lotérica – 25%
UDP7	Farmácia – 67%	Casa Lotérica – 22%
UDP8	Farmácia – 57%	Mercado – 29%
UDP9	Farmácia – 23%	Banco – 23%
SeHab	--	--

TODAS UDPS	
28%	Farmácia
24%	Comércio
19%	Mercado
11%	Bancos
8%	Outros
6%	Lotérica
3%	Indústrias

\*Mesma % Lotérica e Correio  
 \*\* Mesma % Comércio

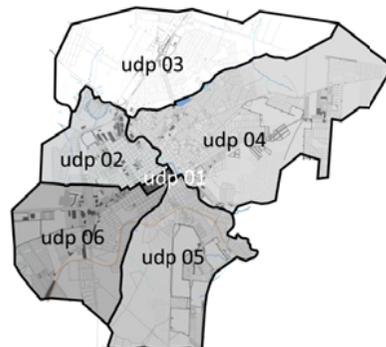
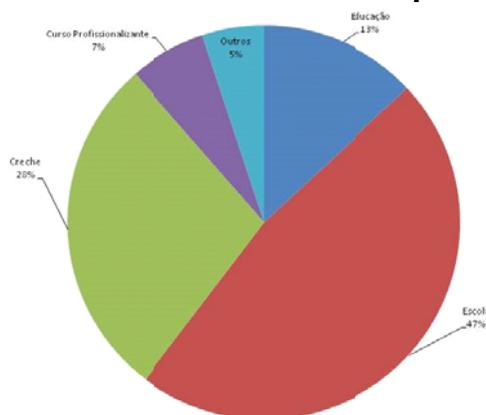
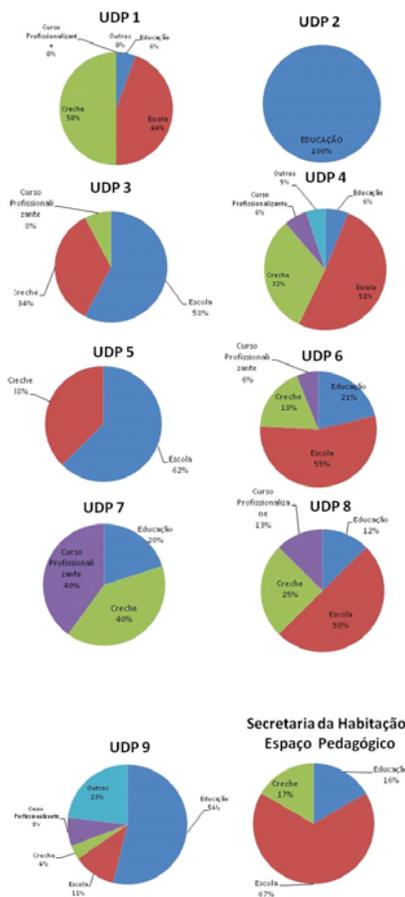
### O que falta de LAZER



udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

	1º LUGAR	2º LUGAR	TODAS UDPs	
UDP1	Lazer – 37%	Esporte – 26%	39%	Lazer
UDP2	Lazer – 46%	Esporte – 23%	24%	Lazer Infantil
UDP3	Lazer Infantil – 49%	Lazer – 33%	13%	Esporte
UDP4	Lazer – 69%	Lazer Infantil– 20%	12%	Praças, A. Verdes
UDP5	Lazer – 38%	Lazer Infantil – 33%	12%	Outros
UDP6	Lazer – 40%	Praças – 28%		
UDP7	Lazer Infantil – 72%	Lazer / Esp.– 14%		
UDP8	Lazer – 44%	Lazer Infantil – 28%		
UDP9	Lazer – 47%	Praça / L. Inf.– 20%		
SeHab	--	--		

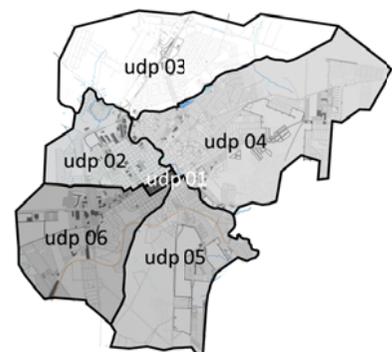
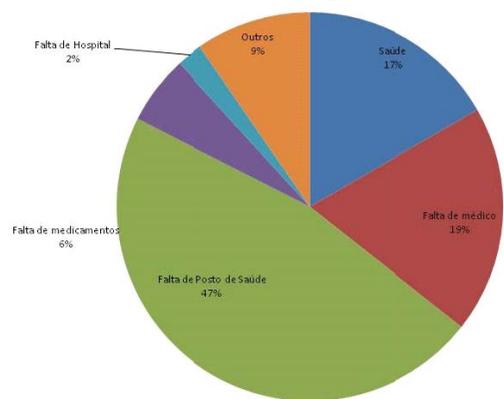
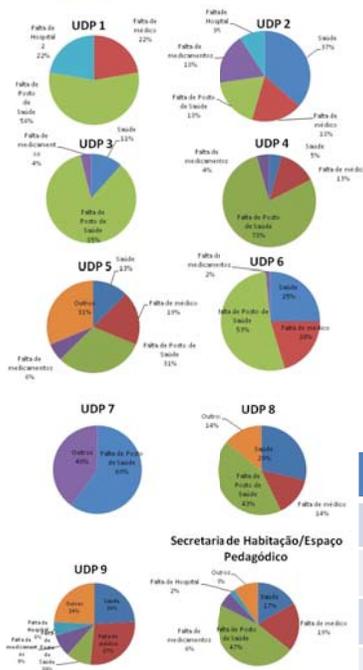
### O que falta de EDUCAÇÃO



udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

	1º LUGAR	2º LUGAR	TODAS UDPs	
UDP1	Creche– 50%	Escola – 44%	47%	Escola
UDP2	Educação – 100%	--	28%	Creche
UDP3	Escola – 58%	Creche – 34%	13%	Educação
UDP4	Escola – 51%	Creche– 32%	7%	Curso Profission.
UDP5	Escola – 62%	Creche– 38%	5%	Outros
UDP6	Escola – 55%	Educação – 21%		
UDP7	Creche, Cursos – 40%	Educação– 20%		
UDP8	Escola – 50%	Creche – 25%		
UDP9	Educação – 54%	Outros – 23%		
SeHab	--	--		

### O que falta de SAÚDE



udp 07 – Pouso Alegre  
 udp 08 – Vila Ribeiro  
 udp 09 – Potunduva

	1º LUGAR	2º LUGAR	TODAS UDPs	
UDP1	P. de Saúde – 56%	Médico e Hosp. – 44%	47%	P. De Saúde
UDP2	Saúde – 37%	Médico e P. S. – 18%	19%	Médicos
UDP3	P. de Saúde – 85%	Saúde – 11%	17%	Saúde
UDP4	P. de Saúde – 78%	Médico – 13%	9%	Outros
UDP5	P. de Saúde – 31%	P. de Saúde – 31%	6%	Medicamentos
UDP6	P. de Saúde – 53%	Saúde – 25%	2%	Hospital
UDP7	P. de Saúde – 60%	Outros – 40%		
UDP8	P. de Saúde – 43%	P. de Saúde – 29%		
UDP9	Médicos – 27%	Saúde e Outros – 24%		
SeHab	--	--		

A partir dos gráficos expostos anteriormente, vários dados puderam ser computados.

O 1º dado computado diz respeito ao **gênero** das pessoas que responderam ao questionário. A UdP com maior incidência de mulheres foi na UdP 6 (97% mulheres) e a com menor incidência foi a UdP 8 – Bairro rural de Vila Ribeiro (53% mulheres). Ainda assim, em todas as UdPs, 76% das pessoas que responderam aos questionários eram mulheres e 24% eram homens. Como as reuniões foram realizadas a noite, tudo indica que a preocupação com a casa própria é mais incidente entre as mulheres.

O 2º dado computado diz respeito à **faixa etária** das pessoas. A maior incidência de pessoas com 30 a 39 anos foi na UdP 01 (42%) e a com menor incidência foi a UdP 7 – Distrito de Potunduva (31%); a maior incidência de pessoas com 20 a 29 anos foi na UdP 8 – Bairro rural de Pouso Alegre (38%) e com menor incidência foi a UdP 2 (28%). Em todas as UdPs predominou a faixa etária de 30 a 39 anos (com 39%) seguida da faixa etária de 40 a 49 anos (com 23%), depois 20 a 29 anos (com 20%), depois 50 a 59 anos (com apenas 5%). Portanto, a faixa etária de 20 a 49 anos, foi a que predominantemente respondeu aos questionários, mostrando a preocupação desta faixa etária economicamente ativa.

O 3º dado computado diz respeito à **profissão** dos que responderam aos questionários. O que se observa é que, em todas as UdPs, o setor que mais emprega é a empresa privada, correspondendo a 51% do total, seguido dos autônomos (com 21%) e do lar (com 14%). Este último tem um dado expressivo pois, como já visto anteriormente, 76% das pessoas que responderam aos questionários eram mulheres. Quanto às demais profissões, apenas 5% trabalham em órgãos públicos e 3% em atividades rurais.

O 4º dado computado diz respeito à **renda familiar**. Na UdP 1, o centro da cidade, 42% ganha 1 a 1,9 salários mínimos (s.m.) e 24% ganha 2 a 2,9 s.m. Dentre todas as UdPs a que tem menor renda é a UdP 8, bairro rural de Vila Ribeiro, onde 55% da população recebe de 1 a 1,9 s.m. O fato é condizente com a situação fundiária do bairro, que encontra-se todo irregular. Dentre todas as UdPs, ou seja em todo o município e que responderam aos questionários, 37% recebem 1 a 1,9 sm.; 23% recebem 2 a 2,9 s.m.; 17% recebem de 3 a 5 s.m.; 10% não responderam; 8% recebem menos de 1 s.m. e 5% recebem acima de 5 s.m. Como se vê, a maioria da população (que responderam aos questionários),

recebem de 1 a 1,9 s.m., e se somado aos 23% que recebem 2 a 2,9 s.m., teríamos um total de 60% da população (que respondeu aos questionários) ganhando uma faixa salarial de 1 a 3 s.m.

O 5º dado computado diz respeito à **naturalidade**. Aqui importante registrar o uso de palavras que geralmente não são usuais a maioria da população. Isso foi constatado pois 51% de todos os questionários não teve resposta sobre sua naturalidade. Do total respondido, 25% são de Jahu e muitos de cidades vizinhas (Agudos, Assis, Barra Bonita, Bauru, Bariri, Dois Córregos, Itapuí), outros mais longínquos (Campinas, São Paulo) e também de outros estados: 4% do Paraná, 2% de Pernambuco, 1% da Bahia, Mato Grosso e Minas Gerais.

O 6º dado computado diz respeito ao **tempo de residência em Jahu**. A maioria reside a muitas décadas em Jahu: 27% de 21 a 30 anos; 21% de 31 a 40 anos; 14% de 11 a 20 anos; 13% de 6 a 10 anos, 12% de 0 a 5 anos , 10% há mais 40 anos e 2% não responderam. Entre as UdPs predominou a faixa de 21 a 30 anos de tempo de residência em Jahu, sendo que, nesta faixa, a UdP que teve maior incidência foi a UdP 2 (42%) e menor incidência a UdP 1 (22%). Mesmo a UdP1 possuindo menor incidência, trata-se de um fato relevante pois traz a informação que 22% dos que respondem aos questionários residem na área central da cidade.

O 7º dado computado diz respeito ao **tempo que a família reside no endereço**. A UdP cujas famílias tem maior tempo de residência no endereço é a UdP 5 (com 38% residindo de 11 a 20 anos) e com menor tempo de residência a UdP 1 - centro (61% residindo de 0 a 5 anos). Comparado com os dados anteriores significa que o centro da cidade vem acolhendo novos moradores, mesmo que em porcentagem pequena quanto ao tempo de residência na cidade, e onde uma boa parte recebe de 1 a 1,9 s.m. Este é um dado importante a ser averiguado já que, o estoque de novas ofertas habitacionais para esta faixa de renda da população tende a ser para as áreas periféricas.

O 8º dado computado diz respeito à existência de **associação de moradores**. De toda as UdPs, a UdP 7 (Bairro rural de Pouso Alegre – 38%), UdP 8 (Bairro rural de Vila Ribeiro – 20%) e a UdP 9 (Distrito de Potunduva – 7%) foram as que responderam como tendo a maior incidência de associação de moradores. Provavelmente o bairro de Pouso

Alegre tenha esta maior incidência pois foi justamente o bairro onde alguns moradores solicitaram que não se construíssem conjuntos habitacionais, para não “descaracterizar” a particularidade do lugar, marcada pelo turismo religioso e gastronômico.

O 9º dado computado diz respeito à **habitação, conferindo se a mesma é alugada, própria, cedida, ou outra categoria**. A UdP com maior incidência de residências alugadas é a UdP 1 (com 54%) e com maior incidência de residências próprias a UdP 4 (com 52%), sendo que ocupa o segundo lugar de residências alugadas (38%). No município como um todo, ressaltando que este número se refere ao número de questionários respondidos, 43% tem casa própria, 37% alugada, 10% outros e 8% cedida. Novamente chama a atenção a área central, onde a maior incidência das residências é alugada, mostrando a necessidade de um estoque habitacional para esta região.

O 10º dado computado diz respeito a informação sobre o **compartilhamento da moradia**. Dentre todas as UdPs a que maior compartilha moradia é a UdP 5 (com 51%), seguido da UdP 8 (43% - bairro rural de Vila Ribeiro) e UdP 9 (34% - distrito de Potunduva). Nestes dois últimos lugares, é onde se concentram a maioria dos loteamentos irregulares.

O 11º dado computado diz respeito à informação sobre a **regularização fundiária**. Dentre todas as UdPs, a que tem maior necessidade de regularização fundiária é a UdP 6 (96%), seguido da UdP 5 (53%) e posteriormente a UdP 8 (32%) e UdP 7 e 9 (ambas com 23% e respectivamente os bairro de Vila Ribeiro e Potunduva).

O 12º dado computado diz respeito à **opinião sobre casa própria**. A maioria, 30% não respondeu a pergunta, e 29% respondeu “obter a casa própria”. Acreditamos que a pergunta foi mal formulada pois, apesar dos itens menos citados terem sido regularização fundiária, financiamento, programa habitacional, regularização de impostos; estes foram os itens mais perguntados nas reuniões com a população.

O 13º dado computado diz respeito à **coleta de lixo**. A maioria das UdPs respondeu que tem coleta de lixo (95%), sendo que 11% do bairro de Pouso Alegre respondeu não ter este serviço.

O 14º dado computado diz respeito à pergunta sobre **o que falta no bairro**. Em todas as UdPs, a maioria respondeu que falta infraestrutura (40%), em segundo e terceiro

lugar segurança (16%), em quarto lugar saúde (12%), em quinto lugar educação (8%), em sexto lugar comércio e indústrias (4%) e em último lugar emprego (2%).

O 15º dado computado procurou averiguar de forma mais detalhada sobre **o que seria esta falta de infraestrutura**. Em todas as UdPs, a maioria (29%) respondeu que falta coleta de lixo. Aqui mostra-se a necessidade de computar os dados e ao mesmo tempo aferir com a população, já que no 13º dado computado, 95% das pessoas responderam que tem coleta de lixo. O que ficou esclarecido nas reuniões, ao confrontar estes dados com a população, é que existe a coleta de lixo, mas a mesma não é suficiente. Em todas as UdPs, o segundo dado que mais falta no município é asfalto (19%), seguido de água, esgoto, sinalização e transporte (com 9%), drenagem (6%), iluminação (5%) e arborização e acessibilidade (4%). Na maioria das UdPs, a reclamação predominante foi quanto a coleta de lixo, e nos bairros rurais foi quanto a questão do transporte. Interessante observar a reclamação quanto à necessidade de arborização, pois a cidade, de fato, possui bairros que há pouquíssima arborização, mesmo em uma cidade com temperaturas elevadas na primavera e verão.

O 16º dado computado diz respeito ao **detalhamento sobre a falta de moradia**, quando responderam sobre o que falta no bairro. No caso das UdPs 1, 6 e 7, 100% respondeu que faltam moradias. Seguido da UdP 8, onde 88% respondeu que falta moradia. Novamente aqui aparecem o centro e os dois bairros rurais que, no caso, tem vários loteamentos irregulares.

O 17º dado computado diz respeito ao **detalhamento sobre a falta de emprego**, quando responderam sobre o que falta no bairro. A UdP 1, 2, 4, 6 e 9, 100% responderam que falta emprego, seguido da UdP 8, com 73%.

O 18º dado computado diz respeito ao **detalhamento sobre a falta de comércio/indústria, quando responderam sobre o que falta no bairro**. De todas as UdPs a maioria, 28%, respondeu que faltam farmácias, seguido de comércio (24%), mercado (19%), bancos (11%), outros (8%), lotéricas (6%) e indústrias (3%). Estes dados são interessantes de serem analisados pois mostram que a proposta da Revisão do Plano Diretor de Jahu, propondo a criação de "polinúcleos" com infraestrutura e serviços mínimos para cada UdP caminha na direção certa, ou seja, propor minimamente a existência de creches, escolas,

postos de saúde e outros serviços básicos como bancos, farmácias, mercado, etc. Perguntando a população sobre os dados acima, os mesmos afirmaram a necessidade de farmácias pois justamente há a necessidade de se deslocar para o centro para acessar este tipo de serviço ou mesmo em função dos poucos postos de saúde disponíveis. A maioria reclama o fato de terem que se deslocar para o centro para ir aos bancos para pagar contas, por isso solicitaram lotéricas, onde a maioria das contas podem ser pagas. A proposta dos polinúcleos vem com a intenção, justamente, de pulverizar a concentração de equipamentos e serviços que atualmente encontram-se na área central, ocasionando, inclusive, grandes problemas de trânsito e falta de estacionamentos.

O 19º dado computado diz respeito ao **detalhamento sobre a falta de lazer, quando responderam sobre o que falta no bairro**. A maioria respondeu apenas “lazer” (39%), não especificando a atividade de lazer em si. Apenas nas UdPs 4, 5, 7 e 8 especificaram a falta de “lazer infantil”. Em todas as UdPs a maioria reclamou da ausência de atividades de lazer para as crianças e adolescentes. No caso de Vila Ribeiro, a maioria das mães que compareceram às reuniões eram cortadoras de cana, e relataram a falta de creches ou atividades para que as crianças não fiquem “nas ruas”.

O 20º dado computado diz respeito ao **detalhamento sobre a falta de “escola”, quando responderam sobre o que falta no bairro**. De todas as UdPs, 47% respondeu que faltam escolas, seguido de creche (28%), educação de forma geral (13%), cursos profissionalizantes (7%) e outros (5%).

O 21º dado computado diz respeito ao **detalhamento sobre a falta de “saúde”, quando responderam sobre o que falta no bairro**. No caso, a maioria, se refere à falta de postos de saúde (47%), seguido de médicos (19%).

## 2.5. A consolidação das necessidades habitacionais presentes e futuras

A partir dos dados primários e secundários expostos anteriormente, foi possível realizar os cálculos estimados das necessidades habitacionais presentes e futuras. Nesta etapa foram comparados e analisados os dados da Fundação João Pinheiro (FJP). Esta traz alguns dados que, confrontados com as informações da Secretaria da Habitação, apesar da diferença temporal (dados de 2000 da FJP), em alguns casos estavam aquém da necessidade real ou além do efetivamente existente. Infelizmente não conseguimos encontrar as projeções populacionais para o município de Jahu até o ano de 2025, dentre as realizadas pela Fundação SEADE para todos os municípios do estado de São Paulo. Portanto, a projeção da demanda populacional foi utilizada tendo como base os dados computados nas fichas utilizadas pela Caixa Econômica Federal e pelo CDHU.

As necessidades apresentadas aqui se referem ao montante do déficit habitacional para as modalidades constatadas para o caso de Jahu e a partir das discussões conduzidas junto a Secretaria de Habitação e de Planejamento e Obras quanto às intervenções que deverão ser realizadas para cada problemática. São decisões políticas do governo (algumas já em andamento, outras em fase de estudo ou aprovação, e outras previstas) e ao mesmo tempo há indicações futuras que o trabalho sugere em função dos dados levantados na pesquisa. Uma destas indicações diz respeito à necessidade do poder público de criar estratégias para que o setor privado possa promover moradias atendendo os diferentes perfis de faixas de renda, e, principalmente, aquelas de 0 a 3 salários mínimos. As linhas de financiamento junto ao governo federal, com o programa "Minha Casa Minha Vida" tem atraído vários investidores, mas quase sempre interessados em prover moradias para a faixa de renda familiar de 3 a 6 salários mínimos.

Com este conjunto de estimativas foi possível estabelecer as metas dos planos para os próximos três planos plurianuais: 2010 – 2013, 2014 – 2017 e 2018-2021.

A organização do déficit habitacional classificado em linhas programáticas demanda recursos e estratégias diferenciadas, mas no caso de Jahu, em função de sua particularidade, foram agrupados de forma diferente daquela produzida pela Fundação João Pinheiro, mesmo por que, como salientado anteriormente, alguns dados não coincidem com a realidade atual.

### 2.5.1. Provisão de unidades para reassentamento das famílias por situação de risco ou estimativa de remoção

Conforme exposto anteriormente, o déficit habitacional básico para o município de Jahu, segundo a FJP, é de 6.999 unidades, para solucionar o problema de 223 domicílios improvisados (Tabela 32 e 33), 5888 de famílias conviventes (Tabela 34 e 35), 666 cômodos (Tabela 36 e 37) e 222 de domicílios rústicos (Tabela 31). No caso dos domicílios rústicos, como também apontado anteriormente, a Secretaria de Habitação informou, e a pesquisa de campo confirmou, que há apenas 83 domicílios “rústicos”, no caso, referentes à favela “Baiano de Bomba”, estes, inclusive, em Áreas de Preservação Permanente (APP). Aqui também foram computados os 90 domicílios que se caracterizam como “invasão”, e, portanto, com necessidade de remoção, na área do Colonial Fepasa.

**Tabela 47 – Domicílios indicados para remoção.**

Nome de assentamento	Tipo	Nº de domicílios	Tipo de ocupação
Baiano da bomba	favela	83	Favela / APP Já construídos
Colonial Fepasa	invasão	90	Invasão Com projeto e recurso

Fonte: Vistoria em Campo e Prefeitura Municipal de Jaú

Como já apontado anteriormente, os 173 domicílios referentes a área do Baiano da Bomba e Colonial Fepasa estão sendo transferidos para o Conjunto Habitacional Baiano da Bomba, que está sendo construído pelo CDHU e denominado pelo mesmo como “Jaú M”. Já foram construídas 83 unidades, restando 90 para a transferência dos domicílios referentes a área Colonial Fepasa. Como a verba já está garantida para a provisão destas unidades que ainda restam, **não há mais domicílios indicados para remoção.**

### 2.5.2. Provisão de unidades para reassentamento das famílias conviventes e moradoras de cômodos

A chamada coabitação é a soma das famílias conviventes com aquelas moradoras de cômodos. De acordo com os dados coletados pela FJP, no município de Jahu há 5624 famílias conviventes e 657 famílias moradoras em cômodos. Enquanto a primeira pode ser

uma questão de opção e, portanto, não necessariamente deva ser vista como um caso de provisão de novas unidades habitacionais; o caso das moradias em cômodos já o é necessário pelas situações de desconforto e insalubridade. Apesar da Secretaria de Habitação desconhecer estes tipos de coabitação e/ou sua mensuração no município de Jahu, estas quantidades foram aqui registradas pois podem estar refletindo dois fenômenos que ainda precisam ser melhor mensurados.

**Tabela 48 – Moradias em Cômodos**

Faixa salarial	Número em 2000
<b>Até 3</b>	537
<b>De 3 a 5</b>	102
<b>De 5 a 10</b>	10
<b>Mais que 10</b>	8
<b>Total</b>	<b>657</b>

*Fonte: Fundação João Pinheiro*

**Tabela 49 – Famílias Conviventes**

Faixa salarial	Número em 2000
<b>Até 3</b>	3701
<b>De 3 a 5</b>	1199
<b>De 5 a 10</b>	597
<b>Mais que 10</b>	127
<b>Total</b>	<b>5624</b>

*Fonte: Fundação João Pinheiro*

O primeiro diz respeito ao desmembramento de lotes. Como já apontado anteriormente ( no item relativo à pesquisa com imobiliárias para averiguação da demanda para locação ou compra de imóveis), foi constatado que há, provavelmente, uma demanda reprimida que pode estar sendo atendida alternativamente pela locação ou compra de imóveis irregulares. Tal fato pode ser entendido por informação dada pela Secretaria de Planejamento e Obras, onde os mesmos informaram que há uma grande quantidade de processos encaminhados a esta secretaria solicitando o desmembramento de lotes de 10 x 25 m, em 2 lotes de 5 x 25m. Medidas que atendem ao padrão do lote mínimo destinado a habitação de interesse social (125 m<sup>2</sup>, com 5m de frente, no mínimo, de acordo com a Lei Federal 6.766/79), mas que não atende o definido pela lei de parcelamento do solo de Jahu

aprovada em 2007, onde o lote mínimo é de 7 x 20 (140 m<sup>2</sup>). Há casos em que é solicitado o desmembramento para posterior construção, mas em visita de campo também pode se ver o início ou a construção de fato de duas residências no lote. Mas há também os casos de famílias conviventes por opção e, portanto, os números devem ser relativizados à luz de uma melhor definição para posterior averiguação.

O outro fenômeno diz respeito à sazonalidade de trabalhadores que migram para o município de Jahu no período da colheita da cana-de-açúcar. Há um contingente que, apesar de não estar mensurado, necessita de habitação neste período e que, provavelmente, recorrerá à modalidade da coabitação. Não é à toa que o entorno do distrito de Potunduva, onde se concentra grande quantidade de plantios de cana-de-açúcar, teve quase toda área urbanizada definida pelo Plano Diretor de 2006 como “área para estudo e delimitação de ZEIS”, e onde se concentram vários loteamentos irregulares.

Portanto, apesar de **não haver a necessidade de provisão de unidades para reassentamento das famílias conviventes e moradoras de cômodos** no município de Jahu, os dados levantados pela FJP não deve ser ignorados e sim, melhor analisados à luz dos fenômenos acima expostos.

### 2.5.3. Regularização de loteamentos

De acordo com os dados levantados junto a Secretaria de Habitação, o município de Jahu apresenta **973 lotes irregulares**. O grau de irregularidade é bastante variado, desde situações onde há ausência total ou parcial de infraestrutura, a situações em que há apenas irregularidades quanto à titularidade da propriedade. Como cada caso é diferenciado, os custos necessariamente também variam. Ressalta-se novamente que os dados apresentados pela FJP extrapolam, em muito, os dados levantados junto à Secretaria de Habitação. Conforme a FJP, no ano 2000, haviam 3.894 domicílios com inadequação fundiária e 1.357 domicílios com carência de infraestrutura (tabelas 39 e 40). Mas os casos a serem tratados pelo Plano de Habitação são os relacionados na tabela seguinte (Tabela 44).

**Tabela 50** - Loteamentos irregulares com a situação da infra-estrutura instalada

Loteamentos	Lotes	Infra-estrutura					
		Vias	Pav.	Água	Dren	Esg	Energ
Jd. Concorde	344	sim	sim	sim	sim	sim	sim
Vila Ribeiro	160	sim	sim	sim	sim	Sim	sim
Vila Santo Ivo	30	sim	sim	sim	sim	sim	sim
Baiano da Bomba	83	não	não	não	não	não	não
Colonial Fepasa	90	sim	sim	sim	sim	sim	sim
Jd. São José Cachoeirinha	131	sim	sim	sim	sim	sim	sim
Jd. Orlando Ometo II	135	sim	sim	sim	sim	sim	sim
<b>TOTAL</b>	<b>973</b>						

Fonte: Prefeitura Municipal de Jaú

#### 2.5.4. Urbanização e regularização dos loteamentos irregulares de interesse social

Dos sete loteamentos irregulares apresentados anteriormente, há um conjunto de loteamentos com maior precariedade e concentração de famílias de baixa renda. Estes foram contabilizados separadamente uma vez que sua precariedade demanda maior urgência na condução das ações do poder público. Porém, alguns destes loteamentos já possuem recursos públicos garantidos e estão em andamento, como é o caso da favela Baiano da Bomba (já removidos para o Conjunto Habitacional Baiano da Bomba) e a invasão Colonial Fepasa (em construção também no Conjunto Habitacional Baiano da Bomba). Outros casos, não entrarão aqui pois provavelmente sairão do Programa Cidade Legal, do Governo Estadual, para regularização de imóveis. Trata-se do Jardim Concorde, que provavelmente sairá do programa pois trata-se de área particular irregular; e a Vila Santo Ivo, pois as pessoas possuem domínio de posse. Também em andamento está a regularização fundiária das 131 unidades, obra de infraestrutura, construção do centro comunitário e construção de 36 casas para famílias residentes em área de risco do Jardim São José Cachoeirinha, com verba do PAC 1 e contrapartida da Prefeitura Municipal de Jahu de aproximadamente R\$309.608,26<sup>26</sup>. Também em andamento de regularização está o Jardim Orlando Ometo II (Jaú O), onde foram construídas 135 unidades pelo CDHU. Dos

<sup>26</sup> Neste caso, segundo dados da Secretaria de Habitação, a contrapartida de R\$ 309.608,26 da Prefeitura Municipal de Jahu inclui a regularização fundiária (R\$300,00 por moradia = R\$ 300,00 x 131 = R\$ 39.300,00), aquisição do terreno das 36 unidades habitacionais a serem construídas (R\$ 68.000,00), infraestrutura, trabalho técnico social e apoio técnico.

sete loteamentos resta, portanto, o bairro rural de Vila Ribeiro<sup>27</sup>, que também está inserido no Programa Cidade Legal (não há verba, apenas apoio técnico), e cuja contrapartida da Prefeitura Municipal será a regularização dos 160 lotes. Neste caso, importante salientar que as faixas de renda variam de 0 a 3 salários mínimos (s.m.), assim como de 3 a 5 s.m. Portanto, há que se dar prioridade para a regularização dos lotes das famílias de menor renda.

**Tabela 51 – Loteamentos Irregulares de interesse social**

Nome	Situação	Faixa Salarial s.m.	Qte unidades	Procedimento a ser feito (regularização, construção novas moradias) e agente financiador
Vila Ribeiro	Bairro irregular	0 a 3 3 a 5	160	Regularização através do programa Cidade Legal (só apoio técnico). Contrapartida da Prefeitura será a regularização = R\$ 300 x 160 = R\$ 48.000,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Jahu

### 2.5.5. Provisão de unidades para atendimento da demanda futura (fluxos de domicílios futuros)

A projeção do fluxo de formação de domicílios calculada pelo CEDEPLAR, da Universidade Federal de Minas Gerais, para o Brasil e unidades da federação até 2023, possibilita a dimensão da demanda habitacional futura. Segundo o CEDEPLAR, há uma dificuldade inerente para este tipo de cálculo pois “o total de domicílios acrescentado a cada ano reflete mudanças demográficas de um passado recente, como alterações na fecundidade, idade média ao casar, idade média ao primeiro e segundo filho entre outras que afetam diretamente a estrutura etária e que, de alguma forma são produzidas por mudanças comportamentais. Além disso, mudanças relativas à modalidade espacial da população podem impactar de forma significativa o fluxo de domicílios a cada ano. Tome como exemplo, a instalação de grandes projetos, em função de vantagens comparativas estáticas, dadas pelos recursos naturais, que podem provocar um fluxo migratório intenso,

<sup>27</sup> A Vila Ribeiro, localizada na área rural do município de Jahu, foi implantada em 1910, sem titulação identificada e reconhecida em 1981 como núcleo urbano.

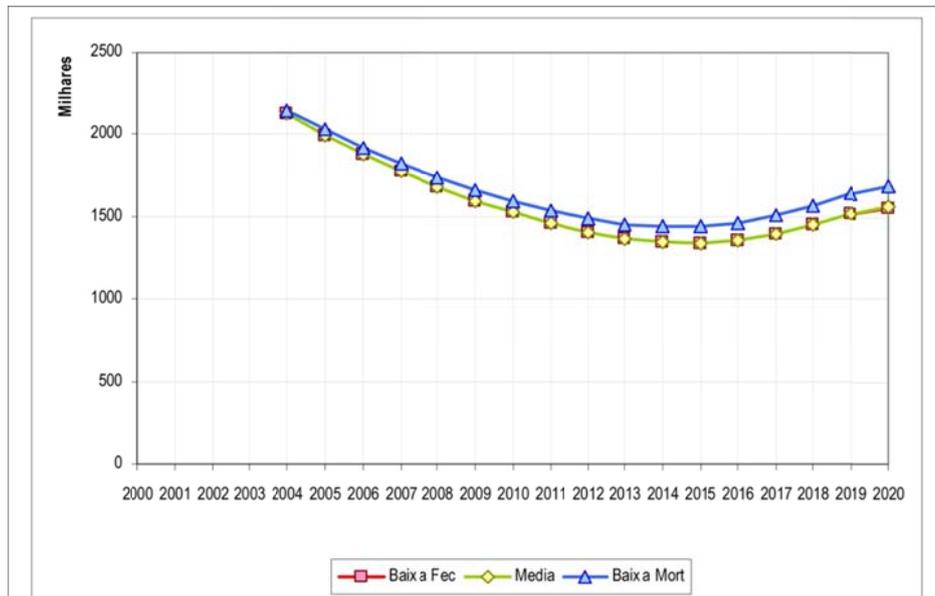
que por sua vez, produzirão efeitos diretos e também indiretos no curto e médio prazo. Entretanto, tal dinâmica é de difícil previsão, e deve ser considerado nos planos de desenvolvimento e planejamento local e regional, para que os empreendedores e governos locais se preparem para novas demandas originadas.” (MCidades, CEDEPLAR, 2007)<sup>28</sup>

A partir da metodologia utilizada o CEDEPLAR concluiu que, em geral, o fluxo de formação de domicílios, segundo o cenário de projeção populacional (baixa fecundidade, baixa mortalidade e a média) tenderá a diminuir até 2014, retomando, a partir de 2015, trajetória de crescimento até 2020. Os gráficos a seguir ilustram o fato.

---

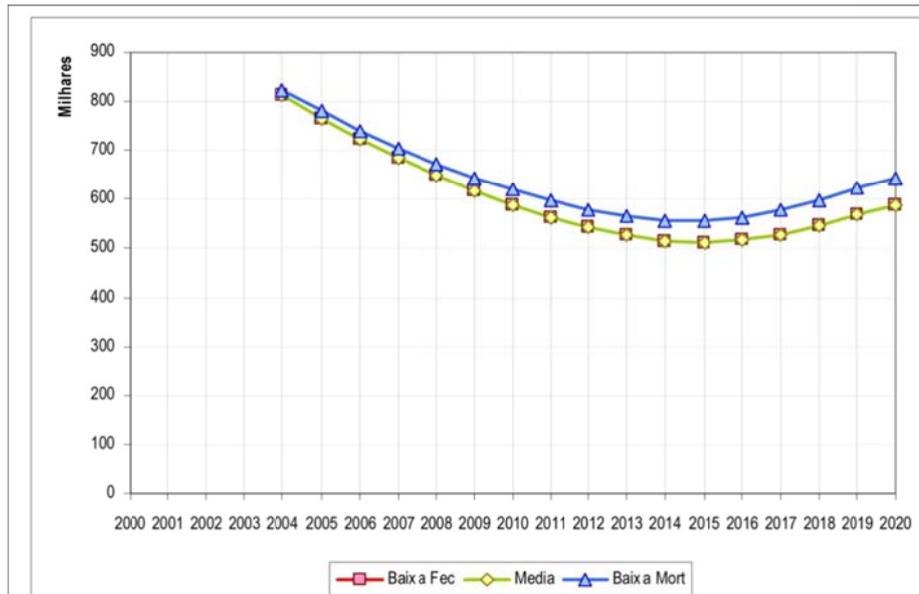
<sup>28</sup> Apud PLHIS, município de Amparo.

**Gráfico 5 – Fluxo Absoluto de Formação de Domicílios, segundo o critério de projeção populacional, por período. Brasil, 2003 – 2020.**



Fonte: PNAD (IBGE, 1982 a 2004). Projeção Populacional (CEDEPLAR, 2007). Projeção Taxas de Chefia de Domicílio (CEDEPLAR, 2007)

**Gráfico 6 - Fluxo Absoluto de Formação de Domicílios, segundo o critério de projeção populacional, por período. Região Sudeste, 2003 – 2020.**



Fonte: PNAD (IBGE, 1982 a 2004). Projeção Populacional (CEDEPLAR, 2007). Projeção Taxas de Chefia de Domicílio (CEDEPLAR, 2007)

Outro dado apresentado pelo CEDEPLAR diz respeito ao tamanho médio dos domicílios, que terá uma constante diminuição no período verificado (1993 a 2023), conforme demonstra tabela a seguir (Tabela 50).

**Tabela 50 - População, Demanda por domicílios e Tamanho Médio dos Domicílios Projetados em abril de 2007 e na Revisão da projeção apresentada em dezembro de 2007. Brasil, 1993 a 2023.**

Período	Original (Abril/2007)			Extensão (Dezembro/2007)		
	População	Domicílios	Tamanho Médio	População	Domicílios	Tamanho Médio
1993				151440006	38245575	3.96
1994				154031376	39499377	3.90
1995				156657901	40714886	3.85
1996				159298105	41853811	3.81
1997				161930516	42877857	3.78
1998				164533657	43748733	3.76
1999				167086055	44454896	3.76
2000	169566235			169566235	45091796	3.76
2001	171882240			171959384	45781636	3.76
2002	174189137			174277339	46646614	3.74
2003	176482714	47703861	3.70	176538600	47808934	3.69
2004	178758910	49830647	3.59	178761667	49349131	3.62
2005	181013816	51827833	3.49	180965039	51181090	3.54
2006	183243675	53705812	3.41	183162613	53177033	3.44
2007	185444882	55477647	3.34	185349887	55209181	3.36
2008	187613980	57156054	3.28	187517753	57149753	3.28
2009	189747666	58752161	3.23	189657108	58899260	3.22
2010	191842788	60275604	3.18	191758845	60471358	3.17
2011	193896346	61735516	3.14	193815039	61907993	3.13
2012	195905489	63141987	3.10	195822486	63251109	3.10
2013	197867520	64507558	3.07	197779161	64542653	3.06
2014	199779892	65848298	3.03	199683040	65821933	3.03
2015	201640210	67184054	3.00	201532099	67117719	3.00
2016	203446229	68537415	2.97	203324933	68456142	2.97
2017	205195856	69930974	2.93	205062624	69863336	2.94
2018	206887151	71382433	2.90	206746874	71365435	2.90
2019	208518324	72897141	2.86	208379386	72980181	2.86
2020	210087735	74457600	2.82	209961860	74691756	2.81
2021				211497327	76475954	2.77
2022				212994126	78308566	2.72
2023				214461924	80165386	2.68

Fonte: PDNAD (IBGE, 1982 a 2004). Projeção Populacional (CEDEPLAR, 2007). Projeção Taxas de Chefia de Domicílio (CEDEPLAR, 2007)

Infelizmente não conseguimos encontrar as projeções populacionais para o município de Jahu pela Fundação SEADE, o que impediu estabelecer a comparação com a projeção populacional do estado de São Paulo. Com as projeções populacionais calculadas ano a ano, o Plano de Habitação do município de Amparo, o qual foi utilizado como

referência para este trabalho, conseguiu calcular o índice de proporcionalidade populacional anual entre o estado de São Paulo e o município de Amparo. Este índice foi então aplicado sobre os incrementos anuais de domicílios calculados para o estado de São Paulo, o que resultou nos números estimados para Amparo. Feito isso calcularam o incremento da demanda por faixa de renda, utilizando-se o índice de domicílios por renda familiar apresentado pela Fundação João Pinheiro (FJP) sobre os dados de 2000. Considerando que esta situação pode ter sido melhorada com a melhoria geral das condições salariais da população brasileira, conforme apontou a PNAD 2007, salientam que pode-se aferir que os resultados apresentados sobre a demanda futura de unidades habitacionais para o município de Amparo podem estar superestimados, devendo, portanto, ser corrigidos a partir de alguns redutores a serem aplicados após estudos mais aprofundados acerca da dinâmica sócio-econômica.<sup>29</sup>

Para o cálculo da demanda futura de unidades habitacionais do município de Jahu, foi utilizado como referência o “déficit habitacional básico” apontado através da avaliação das fichas do CDHU e Caixa Econômica Federal (Tabela 46). A avaliação foi feita em conjunto com técnicos da Secretaria de Habitação e Secretaria de Planejamento e Obras, onde estima-se um déficit de **6.750 unidades habitacionais para a famílias com renda de 0 a 3 s.m.** e **2.250 unidades habitacionais para famílias com renda de 3 a 6 s.m.** , perfazendo um total de **9.000 unidades**.

---

<sup>29</sup> Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Amparo.

## CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DAS DIRETRIZES, OPERAÇÕES E INDICADORES

### 3. ESTIMATIVA DE CUSTOS E DE QUANTIDADE DE TERRENOS PARA O ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS PRESENTES E FUTURAS DE JAHU

#### 3.1. Estimativa de custos das necessidades habitacionais

Para estimar os custos das necessidades habitacionais foi considerado o déficit acumulado e futuro de unidades habitacionais, e a relação de projetos que já foram encaminhados à Secretaria de Planejamento e Obras para aprovação, com a intenção de implantação de loteamentos residenciais. Como já salientado anteriormente, na ocasião da 1ª Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, o Secretário de Habitação da época, Sr. Orlando Pereira Barreto Neto, deu o prazo até o dia 4 de setembro de 2009 para os loteadores ou construtores apresentarem carta proposta e projetos habitacionais destinados às famílias com renda de até três salários mínimos (Vide Tabela 18). Trata-se, portanto, de um processo que vem caminhando paralelamente à elaboração do Plano de Habitação, possibilitando, assim, comparar o déficit acumulado e futuro com as reais propostas em andamento para prover unidades habitacionais no município de Jahu. A estratégia foi positiva pois a mensuração se torna mais próxima da realidade, dando condições para um melhor planejamento dos investimentos públicos na área habitacional, bem como os parâmetros para a captação de recursos frente aos programas do governo estadual e federal.

##### 3.1.1. Provisão de Moradias

Para o cálculo da demanda futura de unidades habitacionais do município de Jahu, foi utilizado como referência o “déficit habitacional básico” apontado através da avaliação das fichas do CDHU e Caixa Econômica Federal (Tabela 46). A avaliação foi feita em conjunto com técnicos da Secretaria de Habitação e Secretaria de Planejamento e Obras, onde estima-se um déficit de **6.750 unidades habitacionais para a famílias com renda de 0 a 3 s.m.** e **2.250 unidades habitacionais para famílias com renda de 3 a 6 s.m.** , perfazendo um total de **9.000 unidades**.

**3.1.1.1. Regularização de loteamentos**

O custo estimado para a regularização de lotes, utilizando como parâmetro o que foi definido no PLANHAB, é de R\$ 300,00 por lote, que inclui medidas judiciais, laudos técnicos, custos cartoriais, levantamentos planialtimétricos, etc, mas não inclui as obras de infraestrutura. Aqui são apresentados os custos para a regularização de todos os lotes dos 7 loteamentos irregulares (Tabela 50). Se excluirmos os loteamentos particulares, os que estão em processo de regularização, ou com verba já destinada para tal, teríamos apenas o bairro Vila Ribeiro, com 160 lotes, perfazendo um total de R\$ 48.000,00.

**Tabela 54 – Custo da regularização administrativa dos loteamentos clandestinos e irregulares (em reais)**

	Número de lotes	Preço unitário	Preço total
<b>Lotes a serem regularizados</b>	973	300,00	291.900,00

**3.1.1.2. Urbanização e regularização de loteamentos de interesse social**

Dentre os loteamentos irregulares contabilizados, há alguns de interesse social, destinado a população de menor renda. O valor utilizado para cada lote com os gastos referentes à infraestrutura é de R\$ 6.000,00, valor este adotado no Plano de Habitação de Amparo, tendo como parâmetro o utilizado na urbanização de favelas do Programa Guarapiranga em 2000. No caso será citado aqui apenas o loteamento Jardim São José Cachoeirinha (no distrito de Potunduva), pois é o único, dentre os loteamentos irregulares levantados, que está em processo de urbanização e com verba do PAC 1. A favela Baiano da Bomba e a invasão Colonial Fepasa não estão aqui inclusas pois estão sendo transferidas para o Conjunto Habitacional Baiano da Bomba (Jaú M), em construção pela CDHU.

**Tabela 55 – Custo total da infraestrutura a ser instalada nos loteamentos irregulares de interesse social considerando o parâmetro de preço por hectare (em reais)**

Loteamento	Número de lotes	Área (ha)	Parâmetro de custo (ha)	Custo total da infraestrutura
<b>Contrato nº 0.233.60-86/2007 – Jardim São José Cachoeirinha</b>	167	3,58	140.538,66	503.128,42

**Tabela 56 – Custo total da infraestrutura instalada nos loteamentos irregulares de interesse social considerando o parâmetro de preço por lote urbanizado (em reais)**

Loteamento	Número de lotes	Area (ha)	Parâmetro de custo / lote	Custo total da infraestrutura
<b>Contrato nº 0.233.60-86/2007 – Jardim São José Cachoeirinha</b>	167	3,58	6.000,00	1.002.000,00

O valor expresso na Tabela 55 foi o montante gasto com a infraestrutura no loteamento Jardim São José Cachoeirinha, segundo dados fornecidos pela Secretaria de Habitação, sendo praticamente a metade do valor caso utilizado o parâmetro de custo/lote unitário de R\$ 6.000,00 (Tabela 56). A tabela a seguir mostra o custo final, considerando os itens que foram feitos no loteamento citado.

**Tabela 57 – Custo total da infraestrutura a ser instalada nos loteamentos irregulares de interesse social considerando os itens que deverão ser complementares (em reais)**

Loteamento	Custo total da infraestrutura	Pav/guia e sarjetas	Rede de drenagem	Rede de água	Rede de esgoto	Rede de energia elétrica	calçadas	Recuperação Ambiental	Total
<b>Contrato nº 0.233.60-86/2007 – Jardim São José Cachoeirinha</b>	503.128,42	174.068,69	137.612,41	7.070,48	17.791,89	45.000,00	62.500,00	59.085,00	503.128,42

*Fonte: Secretaria de Habitação da Prefeitura Municipal de Jahu*

### 3.1.1.3. Provisão de unidades para famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos

Pelo que foi diagnosticado pela Secretaria de Habitação, a **faixa de 0 a 3 s.m.**, na grande maioria dos casos vem sendo atendida pelo governo estadual através do CDHU; e a faixa acima de 3 s.m. vem sendo atendida pelo governo federal através do Programa "Minha Casa Minha Vida" (MCMV). Os valores das unidades habitacionais praticadas pelo CDHU, que geralmente são inferiores aos praticados pelo governo federal, tem grandes variações nas cidades que compõem a região de governo de Jahu, conforme demonstra tabela abaixo (Tabela 58). O valor total investido pelo CDHU nas cidades da região de governo de Jahu (exceto a própria cidade de Jahu) no período de 2005 a 2007, foi de R\$ 23.651.037,16. Como o valor total investido em Jahu foi de R\$ 17.890.073,42, este valor corresponde a 43,06% do total investido na região de governo de Jahu (total de R\$ 41.541.110,58).

Outro dado que chama a atenção é a diferença de valores para a modalidade de autoconstrução assistida (mutirão), cujo valor indicado pelo PLANHAB é de R\$ 18.000,00 por unidade, e as unidades construídas por mutirão em Jahu atingiram o valor de R\$ 25 a R\$ 29 mil por unidade (Tabela 59). Mais discrepantes se tornam os valores se compararmos os valores das unidades construídas por mutirão e por construtoras, chegando a ser praticamente o dobro do valor. Entretanto, em que pese a diferença de valores, os técnicos da Secretaria de Habitação levantaram os prós e contras. No jardim Orlando Ometo II, dividido em duas fases, na primeira, iniciada em 2005 foi escolhida a modalidade mutirão, e ainda está em andamento. Na segunda fase, iniciada em 2008, em que foi feita uma licitação do CDHU por empresa de São Paulo, prevê-se o sorteio das unidades já para o ano de 2012.

Dentre os loteamentos para famílias com renda de 0 a 3 s.m. em estudo para aprovação, teremos, conforme tabela seguinte (Tabela 60), **um total de 5.596 unidades**, o que ainda demandaria um **déficit de 1.154 unidades**. Entretanto, não foram todos os loteadores e construtores que deram entrada com carta proposta em 2009 (manifestando interesse em construir projetos habitacionais para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos) que levaram adiante os projetos. Portanto, teria-se, ainda, um grande estoque

de terras para implantação de outras unidades habitacionais. Caberá ao poder público definir melhor as estratégias para que se reservem áreas para implantação de habitações para esta faixa de renda.

**Tabela 58 – Valores praticados pela CDHU na produção habitacional da Região de Governo de Jahu (2005-2007)**

Município	Área da unidade em m2	Projeto e obra R\$	Número de Unidades	Total R\$
<b>Bariri</b>	42,71	35.428,17	22	779.419,74
<b>Bocaina</b>	52,36	55.223,03	152	8.393.899,88
<b>Boracéia</b>	52,36	41.295,84	62	2.560.341,94
<b>Dois Córregos</b>	45,77	38.583,92	66	2.546.538,46
<b>Igaraçu do Tietê</b>	43,18	37.211,90	232	8.633.161,14
<b>Itajú</b>	43,18	14.753,52	50	737.676,00
<b>Jahu</b>	43,18 a 44,77	38.390,71	466	17.890.073,42
<b>Total</b>				<b>41.541.110,58</b>

Fonte: CDHU

Obs:

- Tabela preenchida com os empreendimentos da CDHU, entregues ou em andamento.
- Não foram entregues os valores referentes a Barra Bonita, Itapuí e Mineiros do Tietê, que estão inseridas na Região de Governo de Jahu.

Tabela 59 – Valores praticados pela CDHU na produção habitacional do Município de Jahu (2005-2008)

Loteamento	Faixa Salarial (s.m.)	Quantidade de unidades	Área da unidade em m2	Tamanho terreno	Custo Terreno	Projeto e obra	Custos indiretos	Forma de execução	Custo total por unidade	Custo total
<b>Jaú M – Conj Habitacional Baiano da Bomba</b> (início convênio: dez 2002 / situação: em andamento)	0 - 3	173 (sendo 83 construídas)	43,18	10 x 20	4.845,87	20.802,06	-	mutirão	25.647,93	4.437.091,89
<b>Jaú O – Jardim Orlando Ometto II</b> (início convênio: dez 2005 / situação: em andamento)	0 - 3	135	45,77	7 x 20	2.896,49	26.396,76	-	mutirão	29.293,25	3.954.588,75
<b>Jaú N – Jardim Orlando Ometto II</b> (início convênio: set 2008 / situação: sorteio em 2012)	0 - 3	158	45,23	7 x 20	2.896,49	54.659,19	2.560,73	Licitação CDHU por São Paulo	60.116,41	9.498.392,78
<b>TOTAL</b>									<b>17.890.073,42</b>	

Obs: No caso do Jaú N, o custos indiretos envolvem a CND (Certidão Negativa de Débito) e Planta Cadastral. Nos demais os custos indiretos não estavam separados do total.

Fonte: Secretaria de Habitação da Prefeitura Municipal de Jahu, 2011.

Tabela 60 – Provisão de unidades habitacionais em andamento e futuras ( 0 a 3 s.m.)

Nome do loteamento	Faixa de renda	Quant. de unidades	Tipo (casa ou apto)	Promotor	Situação	Contrapartida da Prefeitura
Jahu M (*)	0 - 3	173	Casa 83 unid (Baiano da Bomba) Casa 90 unid ( Colonial Fepasa )	CDHU	andamento	Doação do terreno
Jahu N	0 - 3	158	Casa 80 unid (45,23 m2) Casa 78 unid (53,61m2)	CDHU	andamento	Doação do terreno
Jahu O (*) (Jd. Orlando Ometo II)	0 - 3	135	Casa	CDHU	andamento	Doação do terreno
Jahu P	0 - 3	117	Casa	CDHU	Em estudo	Doação do terreno
Conj. Frei Galvão	0 - 3	777	Casa (42,20 m2)	MCMV	andamento	Infra-estrutura (R\$ 6.000,00 x 777 = R\$ 4.662.000,00)
Continuidade Conj. Frei Galvão	0 - 3	1.150	Casa (42,20m2)	MCMV	Aguardando aprovação	Infraestrutura (R\$ 6.000,00 x 1.150 = R\$ 6.900.000,00)
Fazenda Santana (*)	0 - 3	550	Casa	MCMV	Aguardando aprovação	Compra da área (R\$ 2.030.000,00) + infraestrutura (R\$ 6.000,00 x 550 = R\$ 3.300.000,00) = 5.330.000,00
Resid. Angelo Grizzo II	0 - 3	2.500	Casa	MCMV	Aguardando aprovação	Infraestrutura (R\$ 6.000,00 x 2.500 = R\$ 15.000.000,00)
Jd São José Cachoeirinha (*)	0 - 3	36	Casa	Gov Federal PAC 1	andamento	A contrapartida de R\$ 309.608,26 da Prefeitura, segundo dados da Secretaria de Habitação, inclui a regularização fundiária (R\$300,00 por moradia = R\$ 300,00 x 131 = R\$ 39.300,00), aquisição do terreno das 36 uhs a serem construídas (R\$ 68.000,00), infraestrutura, trabalho técnico social e apoio técnico
<b>TOTAL = 5.596 unidades</b>						<b>Total a investir Prefeitura = R\$ 32.201.608,00 (*)</b>

Fonte: Secretaria de Habitação da Prefeitura Municipal de Jahu, 2012.

**Informação e correção da Tabela 60:**

( \* ) Na entrega do Diagnóstico, a Secretaria de Planejamento havia nos informado que o valor da compra da Fazenda Santana havia sido feita no valor de R\$ 4.000.000,00. Assim, o montante final de investimento no PPA de 2010-2013 era de R\$ 10.117.608,00. Posteriormente à entrega do Diagnóstico, a Secretaria de Finanças nos informou que houve a Desapropriação da Fazenda Santana e no valor de R\$ 2.030.000,00.

Na entrega do Diagnóstico, na soma total de unidades de 0 a 3 s.m. não haviam sido computadas as unidades em andamento. Neste presente Relatório computamos as unidades em andamento, pois tratam-se de obras que vem sendo executadas. Também incluímos na somatória, as 36 unidades que serão construídas no Jardim São José Cachoeirinha (Distrito de Potunduva), bem como as 173 uhs do Jahu M e as 135 uhs do Jahu O (Jd Orlando Ometo II) Só não somamos as regularizações.

A soma total dos investimentos da Prefeitura também não estava correta e teve alterações em função destes novos dados inseridos.



Fig. – Implantação Residencial Angelo Grizzo II (total de 2.500 unidades)



**Fig. – Planta e Perspectiva unidade residencial**  
**Residencial Angelo Grizzo II (total de 2.500 unidades)**



#### 3.1.1.4. Provisão de unidades para famílias com renda entre 3 a 6 salários mínimos

Dentre os loteamentos para famílias com **renda de 3 a 6 s.m.** aguardando aprovação, teremos, conforme tabela seguinte (Tabela 61), um total de 2.002 unidades, o que ainda demandaria um **déficit de 248 unidades**. Entretanto, esta é a faixa de renda com maior interesse para o investidor e, portanto, com menor preocupação quando ao seu déficit se comparado à faixa de renda de 0 a 3 s.m. Há também, como salientado anteriormente, um grande estoque de terras para implantação de outras unidades habitacionais.

Não foi colocado um valor de contrapartida para a Prefeitura pois há a prioridade para as habitações de interesse social, que já exigirá da Prefeitura um aporte de gastos vultoso se comparado ao até então destinado ao provimento de habitações nos PPAs.

Tabela 61 – Provisão de unidades habitacionais em andamento e futuras ( 3 a 6 s.m.)

Nome do loteamento	Faixa de renda	Quant. de unidades	Tipo (casa ou apto)	Promotor	Situação	Contrapartida da Prefeitura
Resid Angelo Grizzo I	3 - 4	585	Casa (47m2)	MCMV	Aguardando aprovação	-
Residencial Itatiaia	3 - 6	317	Casa (40,20 m2)	MCMV	Aguardando aprovação	-
Residencial Cap. Abel	3 - 6	108	Casa	MCMV	Aguardando aprovação	-
Residencial Porto do Sol	3 - 6	144	Casa	MCMV	Aguardando aprovação	-
Residencial dos Calçadistas	3 - 6	240	Casa	MCMV	Aguardando aprovação	-
Resid Indusbank	3 - 6	288	Casa	MCMV	Aguardando aprovação	-
Jd Bernardi II	3 - 6	170	Casa	MCMV	Aguardando aprovação	-
Resid Cap. Auler	3 - 6	150	Casa	MCMV	Aguardando aprovação	-
<b>TOTAL = 2.002 unidades</b>						

Fonte: Secretaria de Habitação da Prefeitura Municipal de Jahu, 2012.

### 3.2. Definição das linhas de ação e metas de investimento e execução até 2021

Através dos quadros anteriormente expostos foi possível estabelecer as linhas de ação e metas de execução e investimento para os PPAs relativos ao período de 2010 a 2013, 2014 a 2017 e 2018 a 2021. Como demonstrado, alguns dos loteamentos previstos já encontram-se praticamente finalizados, outros em andamento, outros aguardando aprovação e outros ainda em estudo. O dinamismo da cidade, as diferentes conjunturas políticas, além das dificuldades inerentes à elaboração de um trabalho desta envergadura, somados ao tempo e interrupções em que perpassou sua elaboração (iniciado no final do ano de 2009), trouxe, por outro lado, a possibilidade de várias reuniões conjuntas entre a equipe do Grupo SITU (responsável pela elaboração do PLHIS), os técnicos e secretários da Secretaria de Habitação e da Secretaria de Planejamento e Obras, para a finalização do mesmo. Nestas reuniões ficou clara a necessidade de um trabalho conjunto entre as secretarias que estão separadas não só fisicamente, mas também operativamente. Isso naturalmente compromete a agilidade das informações e da própria gestão da cidade.

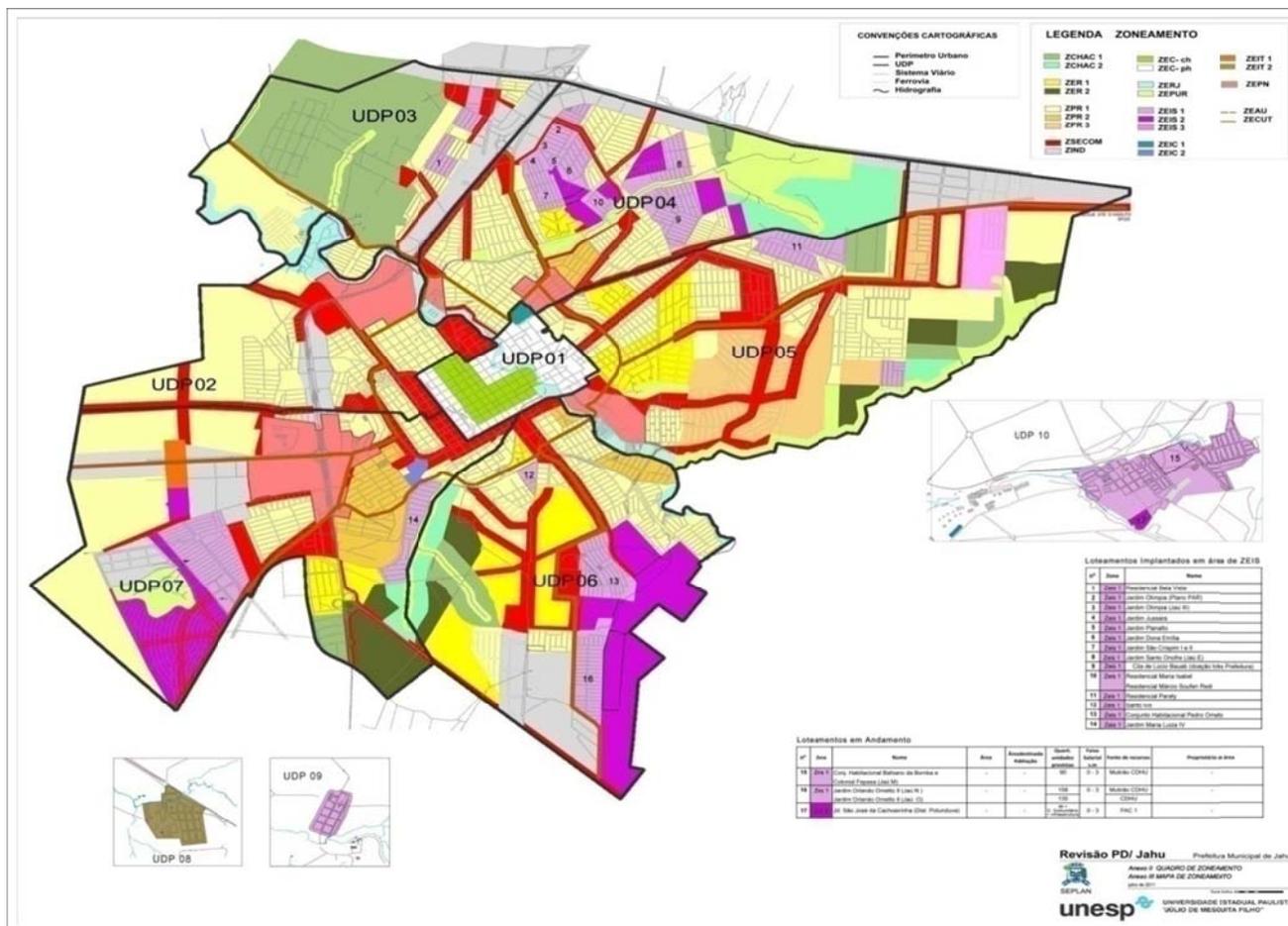
Os dados expostos na seqüência trazem um resumo das linhas de ação e metas de investimento e execução à luz destas discussões e foram exaustivamente debatidas. Poderá ser visto, também, que foram definidos apenas os custos da contrapartida financeira da Prefeitura para os casos de loteamentos de interesse social, objeto de maior interesse para o Plano de Habitação. Procurou-se, também, dividir equitativamente os empreendimentos, principalmente aqueles destinados a famílias de 0 a 3 s.m., de modo que a contrapartida financeira da Prefeitura possa também ser distribuída equitativamente entre os três períodos dos PPAs de 2010 a 2021, e assim ter um melhor equilíbrio dos gastos públicos.

As áreas onde estão localizados os loteamentos de interesse social, estão todas em áreas de ZEIS, como pode ser visto no mapa da Revisão do Zoneamento de 2007, proposto na Revisão do Plano Diretor de Jahu (ainda não aprovado)<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Apesar de estar pintado no mapa, mas não consta na legenda, estão as áreas do Conjunto Habitacional Frei Galvão (acima e a direita do mapa) e a Fazenda Santana (abaixo e a esquerda do mapa)

Mapa 29 – Mapa da Revisão do Zoneamento de 2007 (ainda não aprovado)



Fonte: Secretaria de Planejamento e Obras da Prefeitura Municipal de Jahu

Tabela 62 – Metas de execução no PPA 2010-2013 ( F. 1/2)

Ação / Operação	Faixa de renda	Quant. de unidades	Tipo (casa ou apto)	Promotor	Situação	Observações	Contrapartida da Prefeitura
<b>Regularização bairro Vila Ribeiro</b>	0 – 3 3 - 6	160	casa	Prefeitura / Governo do Estado	início	Convênio de cooperação técnica celebrado entre o Governo do Estado de São Paulo por intermédio da Secretaria de Habitação do Programa Estadual para Regularização de Núcleos Habitacionais (Cidade Legal).	Regularização Valor: R\$ 300 x 160 = R\$ 48.000,00
<b>Construção do loteamento Baiano da Bomba (Jahu M)</b>	0 - 3	173	casa	Prefeitura / CDHU	Em andamento	Convênio firmado em 2002, para a produção de 173 unidades habitacionais, pelo sistema de mutirão, para abrigar a favela Baiano da Bomba e a invasão Colonial Fepasa. Já foram edificadas 83 unidades habitacionais, restando 90 unidades para serem concluídas.	Doação do terreno
<b>Construção do loteamento Jardim Orlando II (Jahu N)</b>	0 - 3	158	casa	Prefeitura / CDHU	Em andamento	Convênio firmado em 2008, com previsão de sorteio para 2012. Licitação CDHU por São Paulo.	Doação do terreno
<b>Construção do loteamento Jardim Orlando II (Jahu O)</b>	0 - 3	135	casa	Prefeitura / CDHU	Em andamento	Convênio firmado em 2005, ainda em andamento pelo sistema de mutirão.	Doação do terreno
<b>Construção e Regularização Jardim São José Cachoeirinha (distrito de Potunduva) (*)</b>	0 - 3	131	casa	Prefeitura / Ministério das Cidades	Em andamento	Convênio firmado com o Ministério das Cidades – PAC 1 / FNHIS, para Regularização Fundiária de 131 unidades, construção de 36 casas para famílias residentes em área de risco, infraestrutura e construção do centro comunitário.	R\$ 309.608,25 (incluindo regularização fundiária – R\$ 300,00 x 131 = R\$ 39.300,00), aquisição do terreno das 36 uhs (R\$ 88.000,00), infraestrutura, trabalho técnico social e apoio técnico

Tabela 62 – Metas de execução no PPA 2010-2013 ( F. 2/2)

Ação / Operação	Faixa de renda	Quant. de unidades	Tipo (casa ou apto)	Promotor	Situação	Observações	Contrapartida da Prefeitura
Construção Residencial Angelo Grizzo I	3 - 4	292 (1/2 do total de 585)	casa	Privado/MCMV	Aguardando aprovação	Previsão de construção de ½ do total de 585 unidades no período 2010-2013. Unidades com 47 m2	-
Construção Conj Frei Galvão	0 - 3	777	casa	Privado/Pref MCMV	Em andamento		Infraestrutura = R\$ 6.000,00 x 777 = R\$ 4.662.000,00
Construção moradias na Fazenda Santana (*)	0 - 3	183 (1/3 de 550)	casa	Prefeitura/MCMV	Em estudo	Compra da fazenda por R\$ 4.000.000,00 em 2009, para a construção de habitações de cunho social	Desapropriação da área (R\$ 2.030.000,00)* + Infraestrutura (R\$ 6.000,00 x 183 = R\$ 1.098.000,00) = R\$3.128.000,00
Construção Residencial Itatiaia	3 - 6	317	casa	Privado/MCMV	Aguardando aprovação		
Construção Residencial Capitão Abel	3 - 6	108	casa	Privado/MCMV	Aguardando aprovação		
Construção Residencial dos Calçadistas	3 - 6	240	casa	Privado/MCMV	Aguardando aprovação		
Construção Residencial Indusbank	3 - 6	144 (1/2 do total de 288)	casa	Privado/MCMV	Aguardando aprovação	A outra metade do loteamento está previsto para o período 2014-2017	
Construção Jardim Bernardi II	3 - 6	170	casa	Privado/MCMV	Aguardando aprovação		
						<b>TOTAL INVESTIMENTO</b>	<b>8.147.608,20 (*)</b>
<b>Total previsto 0 – 3 = 1.462 unidades (*)</b>						<b>CONSTRUÇÃO MORADIAS</b>	
<b>Total previsto 3 – 6 = 1.271 unidades</b>							
<b>TOTAL = 2.733 unidades</b>							

**Informação e correção da Tabela 62:**

( \* ) Na entrega do Diagnóstico, a Secretaria de Planejamento havia nos informado que o valor da compra da Fazenda Santana havia sido feita no valor de R\$ 4.000.000,00. Assim, o montante final de investimento no PPA de 2010-2013 era de R\$ 10.117.608,00. Posteriormente à entrega do Diagnóstico, a Secretaria de Finanças nos informou que houve a Desapropriação da Fazenda Santana no valor de R\$ 2.030.000,00. Assim, o montante final de investimento no PPA de 2010-2013 caiu para R\$ 8.147.608,20.

Na entrega do Diagnóstico, a soma total de unidades de 0 a 3 s.m. no PPA 2010-2013 foi de 960 unidades, pois não haviam sido computadas as unidades em andamento. Neste presente Relatório computamos as unidades em andamento, pois tratam-se de obras que vem sendo executadas. Também incluímos na somatória, as 36 unidades que serão construídas no Jardim São José Cachoeirinha (Distrito de Potunduva). Só não somamos as regularizações. Por este motivo, a soma total de unidades para a faixa salarial de 0 a 3 s.m. prevista para o PPA de 2010-2013 é de 1.462 unidades.

Tabela 63 – Metas de execução no PPA 2014-2017

Ação / Operação	Faixa de renda	Quant. de unidades	Tipo (casa ou apto)	Promotor	Situação	Observações	Contrapartida da Prefeitura
Construção Jahu P	0 - 3	117	casa	Prefeitura/ CDHU	Em estudo		Doação do terreno
Construção Continuidade do Conj Frei Galvão	0 - 3	575 (1/2 do total de 1150)	casa	Pref/Priv MCMV	Aguardando aprovação	Trata-se da continuidade do Conjunto Frei Galvão, este com previsão de término da outra metade no período de 2018-2021	Infraestrutura (R\$ 6.000,00 x 575 = R\$ 3.450.000,00)
Construção Residencial Angelo Grizzo II	0 - 3	1250 (1/2 do total de 2.500)	casa	Privado/ Prefeitura/ MCMV	Aguardando aprovação	A outra 1/2 do loteamento está previsto para o período 2018-2021	Infraestrutura (R\$ 6.000,00 x 1250 = R\$ 7.500.000,00)
Construção moradias na Fazenda Santana	0 - 3	183 (1/3 de 550)	casa	Prefeitura/ MCMV	Em estudo	Construção de 1/3 do loteamento para cada período do PPA	Infraestrutura =R\$ 6.000,00 x 183 = R\$ 1.098.000,00
Construção Residencial Angelo Grizzo I	3 - 4	293 (1/2 do total de 585)	casa	Privado/ MCMV	Aguardando aprovação	A outra metade do loteamento está previsto para término até 2013	
Construção Residencial Porto do Sol	3-6	144	casa	Privado/ MCMV	Aguardando aprovação		
Construção Resid Indusbank	3 - 6	144 (1/2 do total de 288)	casa	Privado/ MCMV	Aguardando aprovação	A outra metade do loteamento está previsto para término em 2013	
Residencial Capitão Auler	3 - 6	150	casa	Privado/ MCMV	Aguardando aprovação		
<b>Total previsto 0 – 3 = 2.125 unidades</b>						<b>TOTAL INVESTIMENTO</b>	<b>R\$ 12.048.000,00</b>
<b>Total previsto 3 – 6 = 731 unidades</b>							
<b>TOTAL = 2.856</b>							

Tabela 64 – Metas de execução no PPA 2018-2021

Ação / Operação	Faixa de renda	Quant. de unidades	Tipo (casa ou apto)	Promotor	Situação	Observações	Contrapartida da Prefeitura
<b>Continuidade Construção Conj Frei Galvão</b>	0 - 3	575 (1/2 do total de 1150)	casa	Privado/ Prefeitura/ MCMV	Aguardando aprovação	Trata-se da continuidade do Conjunto Frei Galvão, este com previsão de término da outra metade no período de 2018-2021	Infraestrutura (R\$ 6.000,00 x 575 = R\$ 3.450.000,00)
<b>Construção Residencial Angelo Grizzo II</b>	0 - 3	1250 (1/2 do total de 2.500)	casa	Privado/ Prefeitura/ MCMV	Aguardando aprovação	A outra 1/2 do loteamento está previsto para o período 2018-2021	Infraestrutura (R\$ 6.000,00 x 1250 = R\$ 7.500.000,00)
<b>Construção moradias na Fazenda Santana</b>	0 - 3	184 (1/3 de 550)	casa	Prefeitura/ MCMV	Em estudo	Construção de 1/3 do loteamento para cada período do PPA	Infraestrutura =R\$ 6.000,00 x 183 = R\$ 1.098.000,00
<b>Total previsto 0 – 3 = 2.009 unidades</b>						<b>TOTAL INVESTIMENTO</b>	<b>R\$ 12.048.000,00</b>
<b>Total previsto 3 – 6 = 0 unidades</b>							
<b>TOTAL = 2.009</b>							

### **3.3. Quadro geral da execução de habitações até 2021**

A partir dos quadros anteriormente expostos pode-se apresentar um quadro contendo todos os valores sintetizados, de modo a se ter uma visualização do planejamento para a execução das habitações ao longo dos 3 PPAs, de 2010 a 2021, conforme pode ser visto na Tabela 65.

Tabela 65 – Quadro sintético de previsão de unidades habitacionais de 2010 a 2021

2010 – 2013	2014 - 2017	2018 – 2021
Resid. Angelo Grizzo I (½ do total de 585) = 292(3-4)	Resid. Angelo Grizzo I (½ do total de 585) = 293 (3-4)	Resid. Angelo Grizzo II (½ do total de 2.500) = 1250 (0-3)
Conj. Frei Galvão = 777 (0-3)	Resid. Angelo Grizzo II (½ do total de 2.500) = 1250(0-3)	Continuidade Conj.Frei Galvão (½ do total de 1150) = 575 (0-3)
Residencial Itatiaia = 317 (3-6)	Continuidade Conj. Frei Galvão (½ do total de 1150) = 575 (0-3)	Fazenda Santana (1/3 de 550) = 184 (0-3)
Residencial Capitão Abel = 108 (3-6)	Jau P – 117 (0-3)	
Residencial dos Calçadistas = 240 (3-6)	Resid. Indusbank (½ do total de 288) = 144 (3-6)	
Resid. Indusbank (½ do total de 288) = 144 (3-6)	Resid. Capitão Auler = 150 (3-6)	
Jd. Bernardi II= 170 (3-6)	Residencial Porto do Sol = 144 (3-6)	
Fazenda Santana (1/3 de 550) = 183 (0-3)	Fazenda Santana (1/3 de 550) = 183 (0-3)	
Loteam Baiano da Boma (Jahu M) = 173 (0-3)		
Jd. Orlando II (Jahu N) = 158 (0-3)		
Jd. Orlando II (Jahu O) = 135 (0-3)		
Jd. São José Cachoeirinha = 36 (0-3)		
<b>Total previsto 0-3 = 1.462</b>	<b>Total previsto 0-3 = 2.125</b>	<b>Total previsto 0-3 = 2.009</b>
<b>Total previsto 3-6 = 1.271</b>	<b>Total previsto 3-6 = 731</b>	<b>Total previsto 3-6 = 0</b>
<b>TOTAL = 2.733</b>	<b>TOTAL = 2.856</b>	<b>TOTAL = 2.009</b>

TOTAL GERAL 0 a 3 = 5.596 unidades

TOTAL GERAL 3 a 6 = 2.002 unidades

TOTAL = 7.598 unidades

DÉFICIT TOTAL = 9.000 unidades

PREVISÃO DE CONSTRUÇÃO 2010 – 2021 = 7.598 unidades

DÉFICIT AINDA RESTANTE = 9.000 – 7.598 = 1402 unidades (sendo 1.154 de 0 a 3 s.m. e 248 de 3 a 6 s.m.)

### **3.4. Estimativa da quantidade líquida de terrenos necessários para o atendimento às necessidades habitacionais presentes e futuras**

Pela tabela anteriormente apresentada, tem-se a previsão de construção de 7.598 unidades habitacionais (uh) no prazo de 2010 a 2021. Levando-se em consideração que o déficit habitacional total estimado no município de Jahu é de 9.000 unidades, tem-se, ainda, um **déficit de 1402 unidades**. A Tabela 18 traz a relação dos proprietários que protocolaram seus projetos /áreas junto à Prefeitura Municipal em 2009, manifestando seu interesse em implantar loteamentos de interesse social. O Mapa 10 consta a localização destes terrenos. O Mapa 29 (anterior), mostra a espacialização da Revisão do Zoneamento de 2007 (ainda não aprovado e que foi objeto de discussão junto a Revisão do Plano Diretor), onde algumas destas áreas que deram andamento aos projetos já constam como ZEIS. Observa-se também que toda área rosa na parte inferior do mapa (lado direito), também está demarcada como ZEIS e constitui um grande estoque de área para atender não só as unidades que ainda restam para sanar o déficit habitacional, mas também para atender as demandas futuras.

Até a data de fechamento do presente Relatório não havia sido votada a Lei de Zoneamento. A mesma foi aprovada recentemente, no dia 12.12.2012, com 23 emendas, do qual só tivemos conhecimento pelo jornal. Frente a esta votação, a Secretaria de Planejamento nos enviou uma relação atualizada da Tabela 18, onde constavam os números dos processos e proprietários que encaminharam à Prefeitura Municipal de Jahu seu interesse em implantar projetos habitacionais, conforme consta na tabela abaixo (Tabela 66).

Outros dados que foram atualizados e encaminhados pela Secretaria de Economia e Finanças, diz respeito aos investimentos estimados no PPA 2010-2013 (Tabela 67) e os investimentos executados, empenhados ou na previsão orçamentária de 2010-2013 (Tabela 68), que serão abordados adiante.

**Tabela 66 - Relação com os números dos processos, proprietários e projetos encaminhados à Prefeitura Municipal de Jahu com interesse em implantar projetos habitacionais (2012)**

	Nº Processo	Proprietário	Situação em 2012
01	13.381/RP 2009	Regina do Amaral Pacheco	<b>333 uh</b> – intenção de construção
02	13.388 / RP 2009	Engenharia Ferreira Dias Ltda.	Devido a mudança da lei de zoneamento, área está em zona que não permite implantação de conjuntos habitacionais
03	13.389 / RP 2009	Luciano Decio P. de Almeida Prado	Devido a mudança da lei de zoneamento, área está em zona que não permite implantação de conjuntos habitacionais
04	13.390 / RP 2009	Luciano Decio P. de Almeida Prado	Não está em ZEIS, mas poderá ser implantado conjunto habitacional. Não há projeto para informar o número de uh.
05	13.391 / RP 2009	Mario Minatel	Devido a mudança da lei de zoneamento, área está em zona que não permite implantação de conjuntos habitacionais
06	13.392 / RP 2009	Guido Vitti	Não está em ZEIS, mas poderá ser implantado conjunto habitacional. Não há projeto para informar o número de uh.
07	13.393 / RP 2009	Reinaldo Grizzo	<b>2.258 uh</b> – intenção de construção
08	13.395/RP 2009	Paulo Eduardo Ferrucci	Devido a mudança da lei de zoneamento, área está em zona que não permite implantação de conjuntos habitacionais
09	13.398 / RP 2009	União Classic Empreendimentos Imob.	<b>680 uh</b> – intenção de construção
10	13.405/RP 2009	Ulisses Pacheco de Almeida Prado	Não está em ZEIS, mas poderá ser implantado conjunto habitacional. Não há projeto para informar o número de uh.
11	13.602 / RP 2009	Rodrigo Cruzera	Não tem projeto ainda
12	13.616 / RP 2009	Nilo Andre Bernardi	170 uh - Está inserido na tabela de metas de execução PPA 2010 - 2021
14	13.647/RP 2009	Octavio Celso Pacheco de Almeida Prado	Devido a mudança da lei de zoneamento, área está em zona que não permite implantação de conjuntos habitacionais
15	13.725 / RP 2009	União Classic Empreendimentos Imob.	Devido a mudança da lei de zoneamento, área está em zona que não permite implantação de conjuntos habitacionais
16	15.852 / RP 2009	Laerte Parra Junior	585 uh - Está inserido na tabela de metas de execução PPA 2010 - 2021
17	14.856 / RP 2009	Marco Adriano Imoveis Ltda. ME	Não está em ZEIS, mas poderá ser implantado conjunto habitacional. Não há projeto para informar o número de uh.
18	14.946 / RP 2009	Reinaldo Grizzo	2.500 uh - Está inserido na tabela de metas de execução PPA 2010 - 2021

Fonte: Secretaria de Planejamento e Obras da Prefeitura Municipal de Jahu (2012)

Tabela 67 – Investimento em habitação no município de Jahu – Plano Plurianual 2010 -2013

ESTIMADO PPA / POR PROGRAMA 2010 - 2013	2010	2011	2012	2013	TOTAL
<b>505 – Habitação de Interesse Social</b>	R\$ 1.015.000,00	R\$ 453.110,00	R\$ 473.670,00	R\$ 496.200,00	R\$ 2.437.970,00
<b>509 – Gestão Habitacional</b>	R\$ 650.800,00	R\$ 818.000,00	R\$ 858.000,00	R\$ 901.000,00	R\$ 3.227.800,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.665.000,00</b>	<b>R\$ 1.271.000,00</b>	<b>R\$ 1.331.000,00</b>	<b>R\$ 1.397.200,00</b>	<b>R\$ 5.665.780,00</b>

Fonte: Secretaria de Economia e Finanças da Prefeitura Municipal de Jahu, 2013.

Tabela 68 – Investimentos em habitação – executado (período 2010 a 2013)

INVESTIMENTO HABITAÇÃO - EXECUTADO - 2010 - 2013	2010	2011	2012 (empenhado)	2013 (previsão orçamentária)	TOTAL
<b>505 – Habitação de Interesse Social</b>	R\$ 547.406,04	R\$ 51.690,77	R\$ 827.782,88	R\$ 772.100,00	R\$ 2.198.979,69
<b>509 – Gestão Habitacional</b>	R\$ 668.876,33	R\$ 650.716,01	R\$ 722.853,37	R\$ 211.000,00	R\$ 2.262.139,31
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.224.975,97</b>	<b>R\$ 702.406,78</b>	<b>R\$ 1.550.636,25</b>	<b>R\$ 983.100,00</b>	<b>R\$ 4.461.119,00</b>

Fonte: Secretaria de Economia e Finanças da Prefeitura Municipal de Jahu, 2013.

Os dados atualizados da Tabela 18 (Tabela 66) permitem verificar que há a previsão de **construção de mais 3.191 uh**. Como ainda havia um déficit de 1402 uh (para resolver o déficit total de 9.000 uh), agora há um **excedente de 1.789 uh**. Naturalmente que com o dinamismo da cidade e com tempo em que vem sendo elaborado este Relatório, os números vão sendo alterados constantemente e, neste caso, é um dado positivo frente à constante demanda de habitações com o crescimento da cidade. Contudo, há que se notar que, conforme foi salientado anteriormente, para o déficit de 1402 uh, 1154 uh correspondem ao déficit para a faixa de renda de 0 a 3 s.m. , e 248 uh correspondem ao déficit para a faixa de renda de 3 a 6 s.m. A administração municipal portanto, tem que criar mecanismos para incentivar a produção de unidades habitacionais para a faixa de renda de 0 a 3 s.m.

#### **4. Definição dos objetivos, metas, diretrizes, operações e indicadores**

Diante dos dados apresentados no diagnóstico e a constatação das necessidades habitacionais presentes e futuras, há a possibilidade de estabelecer eixos temáticos (\*) como eixos estruturadores do plano de habitação, aos quais estarão vinculados os objetivos, metas, diretrizes, operações e indicadores. A idéia é poder ter um quadro geral com os objetivos e as diretrizes, para que todos os envolvidos na elaboração e implementação do PLHIS possam saber com exatidão os caminhos a percorrer até 2021. É também um quadro síntese para debater e poder ser complementado pelos setores competentes da administração municipal.

Com os objetivos e as diretrizes claras, há que se definir as estratégias e as metas para alcançá-los, bem como os indicadores propostos para realizar o monitoramento das metas. O monitoramento do Plano consiste no acompanhamento das operações e verificação se as diretrizes estão corretas e se estão possibilitando que as metas sejam cumpridas. Mudanças, reorientações de operações ou mesmo de metas são comuns em um processo de planejamento onde há a participação efetiva de todos os envolvidos.

(\*) Tal qual estruturado no PLHIS do município de Amparo, um dos colocados como exemplos a serem vistos pelo Ministério das Cidades.

O próprio período de elaboração da presente proposta já sofreu varias alterações em função da própria dinâmica da cidade ou mesmo das alterações políticas habitacionais nas esferas estaduais e federais.

#### 4.1. O sistema de monitoramento

O sistema de monitoramento tem a intenção de ser o mecanismo que permitirá a avaliação periódica do PLHIS. Sugere-se que o mesmo seja feito a cada quatro anos, ao iniciar um novo PPA, para que se faça uma avaliação das metas que foram efetivamente implantadas. Assim, a cada quatro anos, o governo municipal poderá propor adequações e mudanças nas metas inicialmente propostas.

Os eixos temáticos definidos têm relação com as problemáticas levantadas no diagnóstico, e estão organizados em 5 temas:

1. Acesso à terra urbanizada
2. Promoção pública de habitação
3. Promoção privada de habitação
4. Arranjo institucional
5. Financiamento

Cada um destes eixos temáticos são interdependentes e permitem, inclusive, detectar mais facilmente quais apresentam falhas e/ou dificuldades para implementar a política habitacional no município de Jahu.

O quadro síntese de cada eixo temático, abordará os seguintes itens:

#### EIXO TEMÁTICO 1 – Acesso à terra urbanizada

<b>PROBLEMA:</b>
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO:</b>
<b>METAS:</b>
<b>RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO:</b>

<b>INDICADORES:</b>
<b>DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS:</b>
<b>OPERAÇÕES:</b>

**EIXO TEMÁTICO 1 – Acesso à terra urbanizada (1a)**

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
<p>Em Jahu há cerca de 7 loteamentos irregulares, totalizando 973 lotes. Destes 2 são loteamentos com maior precariedade e concentração de famílias de baixa renda e devem ter prioridade. No caso, estes loteamentos já possuem recursos públicos garantidos e estão em andamento, como é o caso da favela Baiano da Bomba (já removidos para o Conjunto Habitacional Baiano da Bomba - Jaú M – 83 uh) e a invasão Colonial Fepasa (em construção também no Conjunto Habitacional Baiano da Bomba – Jaú M – 90 uh).</p>	<p>Remoção das 173 uhs precárias para loteamentos a serem construídos</p>	<p>- 90 uhs construídas até 2013.</p>	<p>SEC HABITAÇÃO</p>
<p>Alguns loteamentos irregulares provavelmente sairão do Programa Cidade Legal, do Governo Estadual, para regularização de imóveis. Trata-se do Jardim Concorde (344 lotes), pois é área particular irregular; e a Vila Santo Ivo (30 lotes), pois as pessoas possuem domínio de posse.</p> <p>Também está inserido no Programa Cidade Legal o bairro rural de Vila Ribeiro, e cuja contrapartida da Prefeitura Municipal será a regularização dos 160 lotes.</p>	<p>Regularizar administrativamente todos os loteamentos em área particular e pública</p>	<p>- 160 lotes da Vila Ribeiro regularizados até 2013, dando prioridade às famílias de 0 a 3 s.m.          - 30 lotes da Vila Santo Ivo regularizados até 2013.          - 344 lotes do Jardim Concorde regularizados até 2014.</p>	<p>SEC HABITAÇÃO</p>

**EIXO TEMÁTICO 1 – Acesso à terra urbanizada (1b)**

INDICADORES	DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS	OPERAÇÕES
Número de lotes regularizados (registrados e com todas as obras de infraestrutura exigidas pela Prefeitura Municipal instaladas)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estabelecer novas regras e procedimentos administrativos para agilizar a regularização dos loteamentos.</li> <li>- Estabelecer novas regras e procedimentos administrativos para agilizar o andamento dos projetos que entram em licitação, de forma a garantir a execução da obra com a verba originalmente destinada.</li> <li>- estabelecer instrumentos de compensação para permitir a regularização dos casos com ações judiciais</li> <li>- aplicar novos instrumentos legais voltados à regularização como a Lei Federal 9.785/99; o Estatuto da Cidade; a MP 2.220/2001 (da Concessão de Uso Especial); Resolução 369/05 do CONAMA e a Lei Federal 11.977/09.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estruturar o Conselho Municipal de Habitação de forma a articular as ações necessárias para implementar a política habitacional.</li> <li>- Estruturar a Secretaria de Habitação e de Planejamento e Obras com ações conjuntas e ocupando o mesmo espaço físico.</li> </ul>
Número de lotes regularizados (registrados e com todas as obras de infraestrutura exigidas pela Prefeitura Municipal instaladas)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estabelecer novas regras e procedimentos administrativos para agilizar a regularização dos loteamentos.</li> <li>- Estabelecer novas regras e procedimentos administrativos para agilizar o andamento dos projetos que entram em licitação, de forma a garantir a execução da obra com a verba originalmente destinada.</li> <li>- estabelecer instrumentos de compensação para permitir a regularização dos casos com ações judiciais</li> <li>- aplicar novos instrumentos legais voltados à regularização como a Lei Federal 9.785/99; o Estatuto da Cidade; a MP 2.220/2001 (da Concessão de Uso Especial); Resolução 369/05 do CONAMA e a Lei Federal 11.977/09.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estruturar o Conselho Municipal de Habitação de forma a articular as ações necessárias para implementar a política habitacional.</li> <li>- Estruturar a Secretaria de Habitação e de Planejamento e Obras com ações conjuntas e ocupando o mesmo espaço físico.</li> </ul>

**EIXO TEMÁTICO 1 – Acesso à terra urbanizada (2 a)**

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
<p>Regularização fundiária das 131 unidades do Jardim São José Cachoeirinha (distrito de Potunduva), obra de infraestrutura, construção do centro comunitário e construção de 36 casas para famílias residentes em área de risco, com verba do PAC 1 e contrapartida da Prefeitura Municipal de Jahu de aproximadamente R\$309.608,26. Também em andamento de regularização está o Jardim Orlando Ometo II (Jaú O), onde foram construídas 135 unidades pelo CDHU.</p>	<p>Regularização fundiária de 131 uhs, construção de novas uhs e infraestrutura</p>	<p>Jd São José Cachoeirinha (até 2013):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 131 uh regularizadas</li> <li>- construção 36 casas</li> <li>- construção do centro comunitário</li> </ul> <p>Jd Orlando Ometo II (Jaú O):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 135 uh construídas e regularizadas até 2013</li> </ul>	<p>SEC HABITAÇÃO</p>
<p>Segundo a Secretaria de Planejamento havia cerca de 200 processos solicitando regularização de lotes, pois são lotes de 10 x 25m que foram desmembrados em 5x25 e estavam em desacordo com a Lei de Zoneamento até então vigente. Com a nova Lei de Zoneamento votada pela Câmara Municipal em 12/12/12, foi conjuntamente aprovada a emenda que regulariza os desmembramentos feitos anteriores à referida Lei.</p>	<p>Elaborar um cadastro imobiliário atualizado georeferenciado de todo município.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- elaborar um cadastro multifinalitário, incluindo o a atualização do cadastro imobiliário:</li> <li>- do distrito de potunduva até 2013</li> <li>- da área urbana até 2014</li> <li>- dos demais bairros rurais até 2015</li> </ul>	<p>SEC PLANEJAMENTO</p>

**EIXO TEMÁTICO 1 – Acesso à terra urbanizada (2b)**

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
O déficit habitacional básico em Jahu, incluindo as famílias com renda salarial de até 6 s.m. é de 9.000 uh, segundo avaliação a partir das fichas do CDHU e Caixa Econômica Federal, feita em conjunto com técnicos da Secretaria de Habitação e Secretaria de Planejamento e Obras. Deste total de 9.000 uh estima-se um déficit de 6.750 uh para famílias com renda de 0 a 3 s.m. e 2.250 uh para famílias com renda de 3 a 6 s.m.	Produzir unidades de habitação de interesse social (HIS), com subsídio parcial, para o atendimento ao déficit habitacional básico de Jahu	- 293 HIS produzidas até 2013 para famílias com renda de 0 a 3 s.m. - 300 HIS produzidas até 2017 para famílias com renda de 0 a 3 s.m. - 184 HIS produzidas até 2021 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.	Secretaria de Habitação e Secretaria de Planejamento e Obras
Em Jahu há 3 loteamentos que exigem reassentamento de famílias por situação de risco ou por estimativa de remoção por invasão. No caso de risco trata-se da favela Baiano da Bomba, em área de APP (já removidos para o Conjunto Habitacional Baiano da Bomba – Jaú M, com 83 uh construídas pelo CDHU) e 36 casas que estavam em área de risco no loteamento Jardim Nova Cachoeirinha (distrito de Potunduva e já em andamento com verba do PAC 1). No caso de remoção por invasão trata-se do Colonial Fepasa (também em andamento para remoção para o Conjunto Habitacional Baiano da Bomba – Jaú M, com 90 uh a serem construídas pelo CDHU). Estes 3 loteamentos já foram citados no Eixo Temático 1 – acesso à terra urbanizada e foram novamente citados aqui pois tratam-se de novas unidades de habitação de interesse social construídas e com a contrapartida da Prefeitura Municipal.	Produzir unidades de habitação de interesse social (HIS), com subsídio parcial, para o atendimento ao déficit habitacional básico de Jahu	- 36 HIS produzidas até 2013 para abrigar famílias em área de risco no Jd. São José Cachoeirinha - 90 HIS produzidas até 2013 para abrigar as famílias do Colonial Fepasa no Conjunto Habitacional Baiano da Bomba (Jaú M – CDHU)	Secretaria de Habitação e Secretaria de Planejamento e Obras

**EIXO TEMÁTICO 2 – Promoção pública de habitação de interesse social (1a)**

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
O déficit habitacional básico em Jahu, incluindo as famílias com renda salarial de até 6 s.m. é de 9.000 uh, segundo avaliação a partir das fichas do CDHU e Caixa Econômica Federal, feita em conjunto com técnicos da Secretaria de Habitação e Secretaria de Planejamento e Obras. Deste total de 9.000 uh estima-se um déficit de 6.750 uh para famílias com renda de 0 a 3 s.m. e 2.250 uh para famílias com renda de 3 a 6 s.m.	Produzir unidades de habitação de interesse social (HIS), com subsídio parcial, para o atendimento ao déficit habitacional básico de Jahu	- 293 HIS produzidas até 2013 para famílias com renda de 0 a 3 s.m. - 300 HIS produzidas até 2017 para famílias com renda de 0 a 3 s.m. - 184 HIS produzidas até 2021 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.	Secretaria de Habitação e Secretaria de Planejamento e Obras
Em Jahu há 3 loteamentos que exigem reassentamento de famílias por situação de risco ou por estimativa de remoção por invasão. No caso de risco trata-se da favela Baiano da Bomba, em área de APP (já removidos para o Conjunto Habitacional Baiano da Bomba – Jaú M, com 83 uh construídas pelo CDHU) e 36 casas que estavam em área de risco no loteamento Jardim Nova Cachoeirinha (distrito de Potunduva e já em andamento com verba do PAC 1). No caso de remoção por invasão trata-se do Colonial Fepasa (também em andamento para remoção para o Conjunto Habitacional Baiano da Bomba – Jaú M, com 90 uh a serem construídas pelo CDHU). Estes 3 loteamentos já foram citados no Eixo Temático 1 – acesso à terra urbanizada e foram novamente citados aqui pois tratam-se de novas unidades de habitação de interesse social construídas e com a contrapartida da Prefeitura Municipal.	Produzir unidades de habitação de interesse social (HIS), com subsídio parcial, para o atendimento ao déficit habitacional básico de Jahu	- 36 HIS produzidas até 2013 para abrigar famílias em área de risco no Jd. São José Cachoeirinha - 90 HIS produzidas até 2013 para abrigar as famílias do Colonial Fepasa no Conjunto Habitacional Baiano da Bomba (Jaú M – CDHU)	Secretaria de Habitação e Secretaria de Planejamento e Obras

**EIXO TEMÁTICO 2 – Promoção pública de habitação de interesse social (1b)**

INDICADORES	DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS	OPERAÇÕES
Número de unidades de habitação de interesse social produzidas para o atendimento ao déficit habitacional básico (até 6 s.m.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizar gestão junto ao governo federal e estadual para viabilizar os recursos necessários para os empreendimentos necessários para a construção de HIS;</li> <li>- articular a implantação dos loteamentos juntamente com o Plano Diretor, de forma a garantir um equilíbrio, inclusive, com o sistema viário pré-existente e ou em estudo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizar o cadastro das famílias a serem atendidas, mas com um programa que possa cruzar dados;</li> <li>- regulamentar o Fundo Municipal de Habitação e estabelecer regras e critérios de atendimento para as linhas programáticas (subsídio parcial e integral, se for o caso);</li> <li>- aferir os desdobramentos feitos com a aprovação da nova lei de uso, ocupação e parcelamento do solo, principalmente no tocante às áreas verdes e o sistema de contenção e dissipação de águas pluviais;</li> <li>- solicitar recursos do governo federal e estadual a partir dos programas existentes (FNHIS, Minha Casa Minha Vida, FAR);</li> <li>- contratar projetos e obra;</li> <li>- realizar pesquisa sobre imóveis e terrenos vagos públicos e privados existentes no perímetro urbano, distrito e bairros rurais de Jahu, com vistas a selecionar alguns para aquisição, desapropriação (se necessário) e/ou incidência do IPTU progressivo.</li> </ul>
Número de unidades de habitação de interesse social produzidas para o atendimento ao déficit habitacional básico (até 6 s.m.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizar gestão junto ao governo federal e estadual para viabilizar os recursos necessários para os empreendimentos necessários para a construção de HIS;</li> <li>- articular a implantação dos loteamentos juntamente com o Plano Diretor, de forma a garantir um equilíbrio, inclusive, com o sistema viário pré-existente e ou em estudo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizar o cadastro das famílias a serem atendidas, mas com um programa que possa cruzar dados;</li> <li>- regulamentar o Fundo Municipal de Habitação e estabelecer regras e critérios de atendimento para as linhas programáticas (subsídio parcial e integral, se for o caso);</li> <li>- aferir os desdobramentos feitos com a aprovação da nova lei de uso, ocupação e parcelamento do solo, principalmente no tocante às áreas verdes e o sistema de contenção e dissipação de águas pluviais;</li> <li>- solicitar recursos do governo federal e estadual a partir dos programas existentes (FNHIS, Minha Casa Minha Vida, FAR);</li> <li>- contratar projetos e obra;</li> <li>- realizar pesquisa sobre imóveis e terrenos vagos públicos e privados existentes no perímetro urbano, distrito e bairros rurais de Jahu, com vistas a selecionar alguns para aquisição, desapropriação (se necessário) e/ou incidência do IPTU progressivo.</li> </ul>

**EIXO TEMÁTICO 2 – Promoção pública de habitação de interesse social (2a)**

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
<p>Nas audiências realizadas em cada UdP (unidade de paisagem) do município de Jahu, foram distribuídos questionários para dar suporte ao PLHIS. Um dado constatado foi a UdP 1, que corresponde à área central, é a região que tem maior incidência de imóveis alugados e, segundo os corretores (também conforme pesquisa aplicada), onde há grande procura de imóveis para alugar. Por outro lado, segundo dados do setor de patrimônio histórico (conforme dados levantados no Diagnóstico do presente Relatório), apesar da grande quantidade de imóveis históricos (alguns desocupados), indicaram apenas 2 em condições de se destinarem à provisão de habitação de interesse social. Há que se ter, portanto, uma pesquisa mais atualizada sobre o assunto para se conferir eventuais imóveis ou terrenos vazios que possam se destinar à habitação de interesse social.</p>	<p>Realizar pesquisa atualizada de imóveis e ou terrenos vazios que possam ser destinados à habitação de interesse social</p>	<p>- Instalar o cadastro multifinalitário para corrigir o cadastro imobiliário do município, incluindo nas diferentes camadas de informações o cadastro atualizado dos imóveis históricos, desocupados e terrenos vazios da área central e conferir se estão sendo aplicados os instrumentos definidos no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento vigentes.</p>	<p>Secretaria de Habitação e Secretaria de Cultura</p>

**EIXO TEMÁTICO 2 – Promoção pública de habitação de interesse social (2b)**

INDICADORES	DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS	OPERAÇÕES
Promover estudo efetivo para a inserção de habitações de interesse social na área central de Jahu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dar andamento ao Plano Particularizado para a área central, previsto na Revisão do Plano Diretor, de forma a inserir a questão habitacional</li> <li>- discriminar os imóveis, terrenos vazios passíveis de serem utilizados para habitação de interesse social</li> <li>- criar um parque público de moradias que poderão ser destinadas para a locação social.</li> <li>- estabelecer parcerias com as entidades assistencialistas, acoplando-as a programas públicos de locação social</li> <li>- acompanhar as famílias durante a participação no programa, verificando-se melhorias nos padrões de renda e possibilidade de se desvincular do programa e adquirir moradia própria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- regulamentar o Fundo Municipal de Habitação e estabelecer regras e critérios de atendimento para as linhas programáticas (subsídio parcial e integral, se for o caso). No caso específico para a área central, trabalhar em conjunto com o Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo;</li> <li>- aferir os desdobramentos feitos com a aprovação da nova lei de uso, ocupação e parcelamento do solo, principalmente no tocante aos incentivos na área central</li> <li>- solicitar recursos do governo federal e estadual a partir dos programas existentes (FNHIS, Minha Casa Minha Vida, FAR);</li> <li>- contratar projetos e obras;</li> <li>- realizar pesquisa sobre imóveis e terrenos vagos públicos e privados existentes na área central com vistas a selecionar alguns para aquisição, desapropriação (se necessário) e/ou incidência do IPTU progressivo.</li> </ul>

**EIXO TEMÁTICO 3 – Promoção parceria público/privado para habitação (1a)**

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
<p>O loteamento é a forma de produção habitacional predominante no município de Jahu. Segundo dados fornecidos, desde a década de 1980 até 2009 foram aprovados apenas 1.444 unidades condominiais no município, onde apenas 16,8% são de padrão popular, 18,5% de padrão médio e 64,6% de padrão médio alto/alto. Como 44% da população tem renda inferior a 3 s.m., vê-se a necessidade de implantar uma política habitacional condizente com a porcentagem populacional e sua respectiva faixa salarial. No caso de Jahu, vê-se que a faixa salarial de 0 a 3 s.m. é atendida em sua maioria pelos imóveis produzidos pelo CDHU, onde a contrapartida da Prefeitura é a doação do terreno e a faixa de 3 a 6 s.m. é atendida pelos imóveis produzidos através do programa MCMV, pela iniciativa privada.</p>	<p>Estimular a produção privada de habitação diversificada e voltada para o mercado popular, principalmente para a faixa de 0 a 3 s.m.</p>	<p>- 777 HIS produzidas até 2013 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.            - 1.825 HIS produzidas até 2017 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.            - 1.826 HIS produzidas até 2021 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.</p>	<p>Secretaria de Habitação e            Secretaria de Planejamento e Obras</p>

**EIXO TEMÁTICO 3 – Promoção parceria público/privado para habitação (1b)**

INDICADORES	DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS	OPERAÇÕES
Número de unidades habitacionais de mercado popular produzidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade como o parcelamento e a edificação compulsórios, as ZEIS e outros para estimular/pressionar a produção de habitação de mercado popular;</li> <li>- realizar gestão junto aos empreendedores privados para apresentar soluções possíveis e rentáveis de empreendimentos privados, mostrando alternativas no tocante à disposição das áreas verdes e o sistema de contenção e dissipação de águas pluviais; articulando a implantação dos loteamentos juntamente com o Plano Diretor, de forma a garantir um equilíbrio, inclusive, com o sistema viário pré-existente e ou em estudo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizar reuniões com os empreendedores para demonstrar as alternativas e linhas de financiamento possíveis de serem combinadas para a produção da habitação de mercado popular;</li> <li>- realizar estudos de viabilidade técnico-econômicos para subsidiar as articulações com proprietários e empreendedores interessados em produzir habitação de mercado popular;</li> <li>- realizar capacitações de técnicos municipais para atuar nas articulações dos empreendedores com o sistema financeiro da habitação</li> </ul>

**EIXO TEMÁTICO 4 – Promoção privada de habitação (1a)**

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
<p>O loteamento é a forma de produção habitacional predominante no município de Jahu. Segundo dados fornecidos, desde a década de 1980 até 2009 foram aprovados apenas 1.444 unidades condominiais no município, onde apenas 16,8% são de padrão popular, 18,5% de padrão médio e 64,6% de padrão médio alto/alto. Como 44% da população tem renda inferior a 3 s.m., vê-se a necessidade de implantar uma política habitacional condizente com a porcentagem populacional e sua respectiva faixa salarial. No caso de Jahu, há também uma grande parcela da população na faixa salarial de 3 a 6 s.m., que é atendida pela iniciativa privada através do programa MCMV. Para atender o déficit previsto de 9.000 uhs, ainda faltam 1.402 uhs, onde 1.1154 uhs seriam para a faixa de 0 a 3 s.m. e 248 uhs para a faixa de 3 a 6 s.m. Este montante poderá ser sanado pelos vários empreendedores que manifestaram interesse em implantar loteamentos (Tabela 66), mas a Prefeitura deve estimular a construção principalmente para a faixa de 0 a 3 s.m.</p>	<p>Estimular a produção privada de habitação diversificada e voltada para o mercado popular, principalmente para a faixa de 0 a 3 s.m.</p>	<p>- 1.271 HIS produzidas até 2013 para famílias com renda de 3 a 6 s.m..            - 731 HIS produzidas até 2017 para famílias com renda de 3 a 6 s.m.</p>	<p>Secretaria de Habitação e Secretaria de Planejamento e Obras</p>

**EIXO TEMÁTICO 3 – Promoção privada de habitação (1b)**

INDICADORES	DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS	OPERAÇÕES
Número de unidades habitacionais de mercado popular produzidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade como o parcelamento e a edificação compulsórios, as ZEIS e outros para estimular/pressionar a produção de habitação de mercado popular;</li> <li>- realizar gestão junto aos empreendedores privados para apresentar soluções possíveis e rentáveis de empreendimentos privados, mostrando alternativas no tocante à disposição das áreas verdes e o sistema de contenção e dissipação de águas pluviais; articulando a implantação dos loteamentos juntamente com o Plano Diretor, de forma a garantir um equilíbrio, inclusive, com o sistema viário pré-existente e ou em estudo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizar reuniões com os empreendedores para demonstrar as alternativas e linhas de financiamento possíveis de serem combinadas para a produção da habitação de mercado popular;</li> <li>- realizar estudos de viabilidade técnico-econômicos para subsidiar as articulações com proprietários e empreendedores interessados em produzir habitação de mercado popular;</li> <li>- realizar capacitações de técnicos municipais para atuar nas articulações dos empreendedores com o sistema financeiro da habitação</li> </ul>

**EIXO TEMÁTICO 5 – Arranjo institucional (1a)**

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
<p>A Prefeitura Municipal de Jahu ainda não se institucionalizou como um agente promotor de habitação. As unidades produzidas até hoje em Jahu foram vinculadas à parcerias com o CDHU e o MCMV. Recentemente, através do PAC 1, a administração municipal conseguiu verba para a aquisição de 36 lotes para a construção de 36 uhs em áreas de risco no Jardim Nova Cachoeirinha. Também através do PAC 2, com os trabalhos de macrodrenagem, conseguiram beneficiar, indiretamente, vários loteamentos de interesse social.</p> <p>Embora o município tenha instituído o Fundo Municipal de Habitação, sua aplicação está comprometida por falta de regulamentação.</p> <p>Não há recursos ordinários previstos na sua composição e não se constitui como uma rubrica específica na estrutura orçamentária municipal.</p> <p>A Secretaria de Habitação tem como uma de suas atribuições conduzir a política habitacional do município. A sua capacidade institucional de conduzir a política e implementar programas é, hoje, limitada.</p> <p>Além disso, no campo da regularização fundiária, os entraves jurídicos dificultam o andamento dos procedimentos e a celeridade das soluções.</p>	<p>Institucionalizar a Prefeitura Municipal de Jahu como agente promotor de habitação.</p>	<p>100% dos programas municipais realizados como ações institucionalizadas e regulamentadas pela Prefeitura Municipal.</p>	<p>Secretaria de Habitação, Secretaria de Planejamento e Obras</p>

**EIXO TEMÁTICO 5 – Arranjo Institucional(1b)**

INDICADORES	DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS	OPERAÇÕES
<p>Número de programas instituídos com regras específicas e rubricas orçamentárias</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolidar as regras do Fundo Municipal de Habitação consoantes aos objetivos do Plano de Habitação</li> <li>- Definir a estrutura administrativa necessária para tornar a Prefeitura Municipal o agente promotor da habitação em Jahu</li> <li>- Estruturar a Secretaria de Habitação para se tornar o principal órgão da promoção habitacional de Jahu e trabalhando conjuntamente com a Secretaria de Planejamento e Obras, Saneamento, de Transportes e de Cultura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- regulamentar o Fundo Municipal de Habitação e os programas municipais a serem estabelecidos;</li> <li>- analisar e avaliar outros exemplos de leis de fundos municipais de habitação para constituir referências;</li> <li>- indicar todas as fontes de recursos que passarão pelo Fundo Municipal de Habitação;</li> <li>- regulamentar o Conselho Municipal de Habitação de forma a participar ativamente na implantação e avaliação constante do Plano de Habitação;</li> <li>- estabelecer contatos e reuniões com os órgãos e agentes estaduais e federais (Ministério das Cidades, CEF, CDHU, etc) para conhecer e permitir a operação dos recursos nas três esferas governamentais;</li> <li>- capacitar os técnicos municipais a conhecer e operar os programas instituídos nas três esferas governamentais;</li> <li>- organizar um cadastro informatizado, atualizado, e que possa cruzar informações acerca das famílias que se inscreverem para ter acesso à moradia;</li> <li>- organizar a estrutura administrativa da Secretaria de Habitação levando em conta que, como agente promotor da habitação, a Prefeitura deverá realizar a gestão da carteira de créditos; promover moradias (licitar e acompanhar projetos e obras); prestar assistência técnica em várias linhas programáticas; implementar os programas de regularização fundiária; avaliar e aprovar os projetos habitacionais tendo como referência os parâmetros dispostos na Revisão do Plano Diretor e na nova lei de zoneamento, discutidos conjuntamente com a Secretaria de Planejamento e Obras, Saneamento, Trânsito e Transportes. Nos casos de projetos habitacionais em áreas centrais, discuti-los conjuntamente com a Secretaria de Cultura e Turismo (onde está locado o Departamento de Patrimônio Histórico), etc.</li> </ul>

## EIXO TEMÁTICO 5 – Arranjo institucional (2a)

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
<p>O Conselho Municipal de Habitação, que anteriormente teve uma participação ativa e decisiva, agora está alheio aos debates pela falta de interlocução de informações. As questões políticas permeiam o andamento da elaboração e implementação do plano e mudanças de gestão por oposições partidárias entre governos de várias esferas atrapalham o processo. Um monitoramento e um efetivo controle social da implementação do plano habitacional torna-o menos vulnerável às mudanças de rota trazidas pelas diversidades partidárias.</p>	<p>- Expandir a participação e o controle social da política habitacional de Jahu;            - Efetivar um sistema de monitoramento, avaliação e controle do plano de habitação.</p>	<p>- 100% das metas monitoradas e avaliadas pelo poder público e sociedade civil</p>	<p>Conselho Municipal de Habitação, Secretaria de Habitação</p>
<p>Apesar do esforço da Secretaria de Habitação em dar andamento aos projetos e obras existentes ou em projeto, há uma falta de comunicação com a Secretaria de Planejamento e Obras. Muitas vezes os projetos são aprovados na Secretaria de Planejamento e Obras e demora a chegar a informação de sua aprovação. Outras Secretarias que necessitam de um diálogo próximo com a Secretaria de Habitação é a de Saneamento (interface entre o Plano de Habitação e o Plano de Saneamento), de Transito e Transportes (corredores urbano-territoriais debatidos na Revisão do Plano Diretor) e Cultura e Turismo (imóveis potenciais para habitação de interesse social na área central, setor que margeia o Depto de Patrimônio Histórico, frente à grande quantidade de imóveis tombados nesta área)</p>	<p>- expandir a participação de outras secretarias na política habitacional de Jahu (Secretaria de Habitação, Planejamento e Obras, Saneamento, Cultura e Turismo)</p>	<p>100% dos programas habitacionais municipais realizados com ações conjuntas entre a Secretaria de Habitação e demais Secretarias (Planejamento e Obras, Saneamento, Cultura e Turismo)</p>	<p>Gabinete</p>

**EIXO TEMÁTICO 5 – Arranjo Institucional(2b)**

INDICADORES	DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS	OPERAÇÕES
Número de metas monitoradas, avaliadas e controladas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- consolidar o Conselho Municipal de Habitação como um interlocutor da sociedade para assuntos ligados à política habitacional;</li> <li>- disseminar ao máximo as definições estabelecidas pelo plano municipal de habitação;</li> <li>- estabelecer canais de comunicação com a população de Jahu, utilizando-se de todos os meios de comunicação disponíveis;</li> <li>- realizar reuniões com segmentos e setores específicos ligados à política habitacional para fomentar, difundir e ampliar a rede de participantes;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- desenvolver cartilhas, painéis, panfletos contendo as principais definições traçadas no plano municipal de habitação;</li> <li>- incluir no Conselho Municipal de Habitação atores eminentemente representativos dos segmentos que atuam na produção habitacional;</li> <li>- estruturar site na internet, informações em programas de rádio e no jornal local, estabelecendo-se um fórum de discussão sobre habitação e política habitacional;</li> <li>- estabelecer agendas de reuniões com setores e segmentos importantes para dialogar e debater questões inerentes à implementação do plano municipal de habitação e sua interface com o plano diretor e lei de zoneamento.</li> </ul>
Número de metas monitoradas, avaliadas e controladas entre as várias secretarias envolvidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- estabelecer um sistema de monitoramento das metas do plano municipal de habitação pelo Poder Público;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- criar uma estrutura de acompanhamento do plano contendo técnicos das diferentes Secretarias envolvidas, com a revisão constante dos indicadores;</li> </ul>

**EIXO TEMÁTICO 5 – Arranjo institucional (3a)**

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
Jahu está inserida na Região Administrativa de Bauru e na Região de Governo de Jahu. As cidades lindeiras ao rio Tietê, tal qual Jahu, têm a Hidrovia Tietê-Paraná como a promessa de ser o grande eixo de desenvolvimento do estado de São Paulo e sua integração com o Mercosul. Entretanto, a ausência de uma política e de uma organização administrativa regional mais sólida, torna ainda frágil o potencial da proposta. O Distrito de Potunduva, lindeiro ao Rio Tietê, é o que mais se beneficia desta proximidade. O bairro rural de Pouso Alegre também acaba tendo uma dinâmica própria e são claros os eixos de ligação destes com a área urbana de Jahu e outros municípios do entorno, configurando os eixos urbano-territoriais conforme apontado na Revisão do Plano Diretor.	Constituir uma política de habitação territorial e urbana, entendendo a dinâmica do município de Jahu e dos municípios que fazem parte da Região de Governo de Jahu	- 10% da demanda identificada e quantificada da região atendida por política regional de habitação até 2021. - Atender a demanda identificada e quantificada da área urbana de Jahu e seus bairros rurais e distrito até 2016	Gabinete

**EIXO TEMÁTICO 5 – Arranjo Institucional (3b)**

INDICADORES	DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS	OPERAÇÕES
Numero de demanda atendida por política regional	- estabelecer uma articulação com os municípios para tratar da problemática habitacional da região; - combinar e coordenar esforços no sentido de enfrentar a mobilidade do déficit e demanda (migrações internas) e o déficit nos bairros rurais e distrito (Potunduva)	- estabelecer uma agenda de reuniões para debater e discutir a problemática habitacional regional; - avaliar os rumos da política habitacional a partir de 2016 (após 4 anos do início da implantação do presente Plano Habitacional), frente à dinâmica regional do município de Jahu; - desenvolver um plano regional de habitação, identificando as problemáticas regionais ligadas ao déficit e demanda

## EIXO TEMÁTICO 6 – Financiamento (1a)

PROBLEMA	OBJETIVO ESPECÍFICO	METAS	RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO
<p>Os gastos com habitação representaram 0,57% dos gastos municipais totais em 2007, 0,69% em 2008 e 1,85% em 2009. A última produção pública de Jahu que se tem registrado é do ano 2000, após esta, através de parceria público-privado, principalmente através do CDHU (governo estadual) e mais recentemente através do MCMV (governo federal). Houve um aumento significativo da receita nos últimos anos, sendo que a maior fatia da arrecadação é a transferência da cota parte do ICMS Estadual. Os investimentos previstos no Plano Plurianual de 2010 a 2013 da Prefeitura Municipal (vide Tabela 67), estão aquém dos investimentos requeridos de acordo com o planejamento por PPA do Plano Habitacional (vide Tabelas 62 a 64). Levando em consideração que há um aumento anual crescente da receita municipal nos últimos 10 anos (vide Tabela 26), o último dado que temos, referente a receita de 2010 (R\$ 206.690.869,33) permite projetar a necessidade de destinar 3,94% do orçamento municipal só para o PPA de 2010-2013, e 5,82% para o PPA de 2014-2017 e 5,82% para o PPA de 2018-2021 de acordo com a projeção do Plano Habitacional.</p>	<p>Aumentar o fluxo de recursos das três esferas governamentais para viabilizar a implementação do Plano Municipal de Habitação.</p>	<p>- 3,94% da receita municipal total destinado à habitação no PPA 2010-2013            - 5,82% da receita municipal total destinado à habitação nos PPAs de 2014-2017 e 2018-2021            - destinar parte da arrecadação estadual do ICMS, do IPTU ou mesmo dos maiores devedores da dívida ativa do município para implementar o Plano Municipal de Habitação.            - solicitar verba do Governo Federal mediante os editais em voga no tocante à questão habitacional</p>	<p>Secretaria de Finanças e Secretaria de Habitação</p>
<p>A produção habitacional em Jahu vem se dando prioritariamente através do CDHU e do programa MCMV. No caso do CDHU a Prefeitura Municipal de Jahu tem dado como contrapartida a doação do terreno. No caso do MCMV, a contrapartida dos loteamentos voltados para a faixa de renda de 0 a 3 s.m. é a infraestrutura dos lotes, calculada em R\$ 6.000,00/lote. A maioria da iniciativa privada prefere investir em loteamentos para faixa de renda de 0 a 3 s.m.</p>	<p>Aumentar as fontes de investimentos na promoção habitacional, potencializando e absorvendo recursos da iniciativa privada</p>	<p>- estimular a participação da iniciativa privada na oferta de moradias para a faixa de renda de 0 a 3 s.m.</p>	<p>Secretaria de Finanças e Secretaria de Habitação</p>

## EIXO TEMÁTICO 6 – Financiamento (1b)

INDICADORES	DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS	OPERAÇÕES
<p>Relação entre o montante de recursos gastos com habitação e recursos totais nas três esferas de governo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- consolidar a política municipal de habitação e reservar os recursos financeiros planejados nos três PPAs para investimentos em habitação de interesse social;</li> <li>- garantir que o percentual e origem dos recursos seja reservado para a implementação do plano, incluindo não só nos PPAs, mas na lei de diretrizes orçamentárias (LDO) e Lei do Orçamento Anual (LOA);</li> <li>- estabelecer gestão junto aos governos federal e estadual para garantir a participação dos recursos programados para as duas esferas;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aprovar as três PPAs incluindo os valores programados em habitação para o plano municipal de habitação;</li> <li>- avaliar o impacto desta meta no orçamento municipal;</li> <li>- aprovar a LDO e LOA inserindo os valores programados para o plano municipal de habitação;</li> <li>- realizar pesquisa nos imóveis urbanos para verificar em quais incidem a aplicação dos instrumentos sobre tributação como o IPTU progressivo;</li> <li>- estabelecer agenda de reuniões com representantes do governo federal e estadual de forma a estruturar e garantir os recursos planejados.</li> </ul>
<p>Relação entre o número de unidades habitacionais produzidas com recursos da iniciativa privada ou de parcerias e número de unidades produzidas com recursos públicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- estabelecer gestão com os setores de produção (proprietários, incorporadores, empreendedores) para viabilizar empreendimentos de interesse público ou potenciais parceiros;</li> <li>- possibilitar a aplicação de instrumentos urbanísticos que estimulem a parceria público-privado como as ZEIS, IPTU Progressivo, etc,</li> <li>- em alguns casos estabelecer novas regras de parcelamento do solo e de ocupação para possibilitar a compra de terrenos pelas camadas baixas e médias da população mas mediante avaliação dos técnicos da Secretaria de Habitação , Planejamento e Obras, e Saneamento.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- articular proprietários e incorporadores interessados em edificar seus lotes com habitação para utilizarem linhas de crédito específicas;</li> <li>- fomentar a criação de assessorias técnicas voltadas para agilizar os processos de criação e aprovação de projetos arquitetônicos</li> </ul>

**EIXO TEMÁTICO 6 – Financiamento (2a)**

<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVO ESPECÍFICO</b>	<b>METAS</b>	<b>RESPONSÁVEL PELO MONITORAMENTO</b>
<p>No caso do CDHU, os subsídios para a aquisição da casa própria estão vinculados à prestação mensal do financiamento – mínimo de 15% para famílias com renda de até 3 s.m., chegando até 30% para rendas acima de 3,1 s.m. O CDHU aceita a utilização do FGTS para quitação do saldo devedor e amortização das parcelas mensais, desde que não seja alienação fiduciária.</p> <p>No caso do MCMV, são dados subsídios para rendas de 3 a 10 s.m. Sendo que o subsídio máximo é de R\$ 17.960,00 (variável de acordo com a renda do proponente), com taxas de juros de 4,5 a 6,66%. O valor máximo do financiamento é de R\$ 115.000,00, com prazo de financiamento mínimo de 120 meses e máximo de 360 meses. Neste caso a CEF aceita a utilização do FGTS para quitação do saldo devedor e amortização das parcelas mensais.</p>	<p>- Aumentar a divulgação das diferentes modalidades de subsídios para aquisição da casa própria</p> <p>- traçar um perfil preciso</p>	<p>- Ver outras alternativas de subsídios para aquisição da casa própria nos casos em que a família não consegue atender as prestações mensais de financiamento</p>	<p>Secretaria de Finanças e Secretaria de Habitação</p>

**EIXO TEMÁTICO 6 – Financiamento (2b)**

<b>INDICADORES</b>	<b>DIRETRIZES / ESTRATÉGIAS</b>	<b>OPERAÇÕES</b>
<p>Renda familiar e quantidade de subsídios pelo CDHU e pelo MCMV</p>	<p>- montar cartilhas explicativas, reuniões com a população para explicar as diferentes modalidades de subsídios</p>	<p>- instalar o cadastro multifinalitário onde umas das camadas de informações contenha os dados sobre a renda familiar, o tipo de subsídio e o programa em que está atrelado (CDHU ou MCMV)</p>

## 5. Definição dos programas e subprogramas habitacionais e linhas de ação

Diante dos dados apresentados no diagnóstico e a constatação das necessidades habitacionais presentes e futuras, há a possibilidade de estabelecer duas linhas programáticas de habitação para o município de Jahu.

### 5.1. Linha Programática 1

A Linha Programática 1 refere-se à regularização de loteamentos irregulares e clandestinos. Deverá ser concebida como uma linha de financiamento para ações de regularização executadas pela Prefeitura Municipal, execução de obras de infraestrutura, além das ações de caráter administrativo. As atividades necessárias para implementar a linha de ação estão apresentadas no quadro dos objetivos e metas. A aplicação desta linha programática deve ser imediata.

<b>LINHA PROGRAMÁTICA 1</b>
<b>Regularização dos loteamentos irregulares e clandestinos</b>
<p><b>Objetivo geral:</b></p> <p>Promover a regularização dos loteamentos irregulares e clandestinos presentes em Jahu e abertos até novembro de 2012 (*)</p>
<p><b>Objetivos específicos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- urbanizar e regularizar os loteamentos irregulares e clandestinos de interesse social, promovendo a urbanização e instalação de obras de infraestrutura.</li> <li>- regularizar os loteamentos irregulares e clandestinos em Jahu através de gestão e ações administrativas.</li> </ul>

(\*) data de aprovação da Lei de Zoneamento que permitiu desmembramentos em loteamentos nos parcelamentos anteriores à lei. No caso, os lotes de 5x25 que foram desmembrados de lotes de 10x25.

**Metas do Programa:**

4 loteamentos e 665 lotes regularizados e/ou obras de infraestrutura instaladas pela Prefeitura Municipal sendo:

- 160 lotes regularizados da Vila Ribeiro até 2013, dando prioridade às famílias de 0 a 3 s.m.
- 131 lotes regularizados do Jd. São José Cachoeirinha (Distrito de Potunduva) até 2013
- 30 lotes regularizados da Vila Santo Ivo (área particular) até 2013
- 344 lotes regularizados do Jardim Concorde (área particular) até 2014

**Valor total previsto:**

- Vila Ribeiro – 160 x R\$ 300,00 = R\$ 48.000,00 (inserido no Programa Cidade Legal do Governo Estadual, mas só com apoio técnico, o custo da regularização é arcado pela Prefeitura Municipal)
- Jd. São José Cachoeirinha – 131 lotes – gasto de R\$ 503.128,42 (valor gasto com infraestrutura e verba vinda do PAC 1)
- Vila Santo Ivo e Jardim Concorde são áreas particulares e a regularização é uma obrigatoriedade dos proprietários

**Metas financeiras do Programa:**

R\$ 48.000,00 no PPA 2010- 2013 para regularização da Vila Ribeiro

**Fontes de recursos:**

Governo Municipal: R\$ 48.000,00

Governo Federal: R\$ 503.128,42 (verba já vinda do PAC 1 para regularização do Jd. São José Cachoeirinha)

## 5.2. Linha Programática 2

A Linha Programática 2 abrange toda provisão habitacional (demanda básica e futura) para famílias de faixa salarial entre 0 e 6 salários mínimos. Deverá ser realizada em parceria com as três esferas de governo sendo que, no caso da produção pelo governo do estado, a Prefeitura deverá realizar gestão em relação à demanda, já que toda a produção será realizada pela CDHU. No caso da produção com recursos municipais e federais, na maior parte dos casos, a Prefeitura será responsável por todas as etapas de produção e seleção da demanda. Em ambos os casos a contrapartida da Prefeitura poderá ser com terrenos. No caso da produção com recursos municipais, federais e particulares, para os casos de 0 a 3 s.m., a contrapartida da Prefeitura será a infraestrutura, calculada em R\$ 6.000,00 por lote. A aplicação desta linha programática também deve ser imediata.

<b>LINHA PROGRAMÁTICA 2</b>
<b>Provisão de Habitação de Interesse Social</b>
<p><b>Objetivo Geral</b></p> <p>Promover a construção de unidades habitacionais de interesse social para o atendimento às demandas de baixa renda por novas moradias presentes e futuras.</p>
<p><b>Objetivo específico</b></p> <p>- produzir unidades de habitação de interesse social com subsídio parcial, para o atendimento ao déficit habitacional básico e futuro de Jahu.</p>
<p><b>Público alvo</b></p> <p>Famílias ou indivíduos moradores de Jahu há pelo menos 2 anos com renda mensal familiar de até 6 salários mínimos.</p>
<p><b>Metas do Programa</b></p> <p>Promoção Pública de habitação (Prefeitura, CDHU, MCMV)</p> <p>- 293 uhs até 2013 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.</p>

- 300 uhs até 2017 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.
- 184 uhs até 2021 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.

Promoção parceria público/privado para habitação (Prefeitura, Privado, MCMV)

- 777 uhs até 2013 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.
- 1825 uhs até 2017 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.
- 1825 uhs até 2017 para famílias com renda de 0 a 3 s.m.

Promoção privada de habitação

- 1271 uhs até 2013 para famílias com renda de 3 a 6 s.m.
- 731 uhs até 2017 para famílias com renda de 3 a 6 s.m.

**Valor previsto até 2021**

R\$ 31.886.000,00 (contrapartida da Prefeitura)

**Metas financeiras do Programa:**

R\$ 7.790.000,00 no PPA 2010-2013

R\$ 12.048.000,00 no PPA 2014-2017

R\$ 12.048.000,00 no PPA 2018-2021

**Fonte dos recursos:**

Governo Federal: buscar fontes de recursos nos programas disponíveis, entre eles o MCMV

Governo Estadual: CDHU

### 5.3. Linha Programática 2 (Subprograma 1)

A Linha Programática 2 (Subprograma 1) refere-se à relocação de famílias de áreas de risco (áreas ambientalmente sensíveis ou cuja construção apresente perigo aos moradores). Deverá ser concebida como um subprograma da Linha Programática 2, pois trata-se da construção de novas habitações de interesse social para abrigar estas famílias. A aplicação desta linha programática deve ser imediata.

<b>LINHA PROGRAMÁTICA 2 (Subprograma 1)</b> <b>Relocação de famílias de áreas de risco</b>
<b>Objetivo Geral</b> Promover a construção de unidades habitacionais de interesse social para o atendimento às moradias de baixa renda localizadas em áreas de risco
<b>Objetivo específico</b> - produzir unidades de habitação de interesse social com subsídio parcial, para o atendimento à relocação de famílias de áreas de risco.
<b>Público alvo</b> Famílias ou indivíduos moradores de Jahu instalados em áreas de risco
<b>Metas do Programa</b> - construção de 83 uhs até 2013 (já construídas) no Conjunto Habitacional Baiano da Bomba (denominado Jaú M/CDHU) para abrigar famílias que residiam na Favela Baiano da Bomba (em área de APP) - construção de 36 casas até 2013 no Jd. São José Cachoeirinha (Distrito de Potunduva), localizadas em área de risco - construção de 90 uhs até 2013 no Conjunto Habitacional Baiano da Bomba (denominado Jaú M/CDHU) para abrigar famílias que moravam na área denominada Colonial Fepasa (invasão)

**Valor previsto até 2021**

Já foi recebida verba do PAC 1 para aquisição do terreno e construção das 36 casas no Jd. São José Cachoeirinha e para as uhs do Conjunto Habitacional Baiano da Bomba a contrapartida da Prefeitura foi a doação do terreno

**Metas financeiras do Programa:**

As verbas já foram requeridas e vindas do Governo Federal

**Fonte dos recursos:**

Governo Federal: PAC

Governo Estadual: CDHU

## ANEXO

### 1. Programas existentes nas esferas federal e estadual<sup>31</sup>

#### 1.1. Da União

##### 1.1.1. Fundos FAR e FDS – Linha programática para produção e aquisição da habitação

###### Programa de Arrendamento Residencial - PAR

Este Programa, financiado com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), tem por objetivo a oferta de unidades habitacionais para a população de baixa renda por meio de arrendamento com opção de compra. O programa atua nas capitais estaduais, regiões metropolitanas e municipais com mais de 100.000 habitantes.

A demanda é composta por famílias com renda de 3 até 6 salários mínimos (s.m.), as quais devem participar de um grupo de pessoas ou associação. Nos casos de proponentes ao arrendamento de unidades habitacionais de empreendimentos reformados, inseridos ou não em programas de requalificação de centros urbanos ou recuperação de sítios históricos o limite da renda mensal é de R\$2.100,00. No caso do atendimento de militares das forças armadas e profissionais da área de segurança pública esse valor sobe para R\$ 2.800,00

Podem ser construídas unidades habitacionais novas em áreas indicadas pela Prefeitura, governo estadual ou construtoras e podem ser reformados prédios em áreas centrais, as quais estejam degradados e ocupados. As unidades são arrendadas às famílias por um prazo de 15 anos; após este período, o valor pago mensalmente é subtraído do valor de venda do imóvel. A mensalidade varia conforme o valor de venda do imóvel: para famílias com renda de até 4 s.m., o valor da mensalidade é de 0,5% do valor de venda do imóvel; para famílias com renda superior a 4 s.m., o valor da mensalidade equivale a 0,7% do valor de venda do imóvel.

As seguintes atribuições cabem aos Estados, DF e Municípios: identificar os locais para implantação dos projetos; indicar as famílias a serem beneficiadas; promover ações facilitadoras e redutoras dos custos de implantação dos projetos, tais como, redução de tributos, contribuições e taxas; apontar recursos financeiros, bens ou serviços

---

<sup>31</sup> Como levantado e descrito no PLHIS de Amparo. Em alguns casos, os valores descritos alteraram em função do aumento do Salário Mínimo ou aumento dos valores estipulados pelo Governo Federal.

economicamente mensuráveis, necessários à realização das obras e serviços do empreendimento.

### **Programa Crédito Solidário**

Este programa, financiado pelo Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), volta-se para o atendimento da população de baixa renda, com renda de até 3 s.m., residente em áreas urbanas ou rurais, que esteja organizada por cooperativas, associações e entidades da sociedade civil. É admitida a participação de famílias com renda bruta mensal superior a 3 e até 5 s.m., limitadas a: 36% da composição do grupo associativo, no caso de propostas em municípios de regiões metropolitanas e capitais estaduais; e 20% de composição do grupo, no caso de propostas apresentadas nos demais municípios ou em áreas rurais.

Fornece crédito diretamente ao beneficiário para: aquisição de material de construção; aquisição de terreno e construção; construção em terreno próprio; conclusão, ampliação ou reforma de unidade habitacional. A contrapartida mínima do mutuário é de 5% do valor do investimento habitacional, que poderá ser integralizada com recursos próprios, com itens do investimento não financiados com recursos do FDS.

O poder público não participa diretamente do programa, mas sua participação é desejável no sentido de apoiar a inclusão das famílias no programa e de reduzir exigências construtivas, taxas ou emolumentos.

### **1.1.2. Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) – Linha programática para produção e aquisição da habitação, melhoria habitacional e integração urbana de assentamentos precários e informais**

#### **Carta de Crédito Individual**

Neste Programa são utilizados recursos do FGTS para: aquisição habitacional nova, construção de unidade habitacional, aquisição de unidade habitacional usada, conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional, aquisição de material de construção, ou ainda, aquisição de lote urbanizado.

O poder público não participa diretamente do programa, mas sua participação é desejável, especialmente nas operações efetuadas de forma coletiva, com aquisição de

material de construção e para fins de redução de exigências construtivas, taxas e/ou emolumentos.

A demanda deste programa é constituída por famílias com renda mensal bruta de até R\$ 3,9 mil, os quais devem contratar operação de financiamento habitacional junto às instituições financeiras e retornar os encargos mensais. No caso de financiamento de imóveis em municípios integrantes de Regiões Metropolitanas do estado de São Paulo, são admitidas famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4.000,00. Nestes casos, o valor de venda/avaliação/investimento também se eleva atingindo R\$ 130.000,00. O prazo de amortização máximo é de 30 anos.

#### **Carta de Crédito Associativo**

Este Programa tem por objetivo conceder financiamentos a pessoas físicas, organizadas sob a forma de grupos associativos (condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional e Companhias de Habitação – COHAB-, ou órgãos assemelhados).

Com a utilização de recursos do FGTS, ele permite a produção de lote urbanizado, a construção de unidade habitacional ou a aquisição de unidade nova produzida no âmbito do próprio programa.

Os empreendimentos de reabilitação urbana objetivam a aquisição de imóveis, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso. Os projetos deverão estar comprovadamente inseridos em planos municipais de reabilitação de áreas urbanas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos.

Assim como na Carta de Crédito Individual, aqui o poder público não participa diretamente do programa, mas sua participação é desejável, especialmente nas operações efetuadas de forma coletiva, com aquisição de material de construção e para fins de redução de exigências construtivas, taxas e/ou emolumentos.

A demanda deste programa é constituída por famílias com renda mensal bruta de até R\$ 3,9 mil, as quais devem contratar operação de financiamento habitacional junto às instituições financeiras e retornar os encargos mensais. No caso de financiamento de imóveis em municípios integrantes de Regiões Metropolitanas do estado de São Paulo, são

admitidas famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4.900,00. Nestes casos, o valor de venda/avaliação/investimento também se eleva atingindo R\$ 130.000,00. O prazo de amortização máximo é de 30 anos. Há contrapartida para o financiamento.

Os projetos desenvolvidos que busquem recursos neste programa devem seguir às diretrizes estipuladas tais como o atendimento às recomendações do Plano Diretor Municipal, do Estatuto do Idoso e às normas de preservação ambiental.

### **Programa de Apoio à Produção de Habitações – Pró-Moradia**

Este Programa financia, com recursos do FGTS, empreendimentos de produção habitacional ou reabilitação urbana, voltados à população-alvo do FGTS, por intermédio de financiamentos a pessoas jurídicas do ramo da construção civil. Os empreendimentos de reabilitação urbana objetivam a aquisição de imóveis, conjugada com a execução de obras e serviços voltados à recuperação e ocupação para fins habitacionais, admitidas ainda obras e serviços necessários à modificação de uso. Os projetos deverão estar comprovadamente inseridos em planos municipais de reabilitação de áreas urbanas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos.

A demanda deste programa é constituída por famílias com renda mensal bruta de até R\$ 3,9 mil, as quais devem contratar operação de financiamento habitacional junto às instituições financeiras e retornar os encargos mensais.

O valor de financiamento poderá chegar a R\$ 78.000,00, nos casos de empreendimentos situados nos municípios integrantes das regiões metropolitanas dos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro e no Distrito Federal.

Para obter recursos deste Programa, os projetos deverão seguir às diretrizes estipuladas tais como o atendimento às recomendações do Plano Diretor Municipal, do Estatuto do Idoso e às normas de preservação ambiental.

### **1.1.3. Orçamento Geral da União (OGU) – Linha Programática para produção e aquisição da habitação e integração urbana de assentamentos precários e informais**

#### **Programa intervenções em Favelas**

Este Programa tem como objetivo implantar ações integradas de habitação, saneamento e inclusão social necessárias à regularização fundiária, segurança, salubridade e habitabilidade da população que habita áreas inadequadas à moradia.

Além dos recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OGU), este Programa também conta com recursos dos Agentes Executores (contrapartida) e de outras fontes que vierem a ser definidas.

São destinatários finais deste programa as áreas ocupadas há mais de 5 anos, com pelo menos 60% das famílias residentes com renda até R\$ 1.050,00 e localizadas em áreas de situação que configure risco ou insalubridade, ou seja, áreas nas quais seja proibido o uso para fins habitacionais.

Cabe ao poder público na qualidade de proponente e agente executor: elaborar a proposta de intervenção acompanhada de toda a documentação necessária, em resposta às demandas e necessidades sociais, bem como incentivar a participação dos beneficiários nas principais etapas do projeto e administrar e fiscalizar a execução dos trabalhos necessários à consecução do objeto contratado, observando critérios de qualidade técnica, prazos e custos previstos contratualmente.

O repasse dos recursos da União aos estados ou municípios para a execução de ações integradas de urbanização com construção/aquisição de unidades habitacionais, em municípios integrantes de regiões metropolitanas, fica limitado a R\$ 23.000,00 por família beneficiada. Este valor pode ser acrescido em até 20% nos casos de construção ou aquisição de unidades habitacionais verticalizadas.

#### **Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH)**

Este Programa do governo federal, que utiliza recursos do Orçamento Geral da União (OGU), concede subsídios à população de baixa renda – pessoas físicas com rendimento mensal familiar bruto não superior a R\$ 1.140,00, visando facilitar seu acesso à moradia adequada.

Os subsídios são concedidos aos cidadãos por contrato de crédito habitacional junto às instituições financeiras habilitadas a operar no programa. Estes indivíduos devem ser organizados em grupos pelos governos dos estados ou dos municípios. Visa a complementação do preço de compra/venda ou produção de unidades habitacionais e varia de acordo com a localização das mesmas.

Além dos recursos provenientes do OGU, o PSH conta também com a contrapartida dos estados e municípios envolvidos com o Programa. Estes também devem se responsabilizar pela organização dos grupos de cidadãos a serem beneficiados pelo programa e pela apresentação da proposta do empreendimento habitacional às instituições financeiras habilitadas.

Nos municípios integrantes de Regiões Metropolitanas o valor máximo de subsídio por família para a produção de moradias é de R\$ 8.000,00. No caso da aquisição de moradia, o valor do imóvel não será superior a R\$ 28.000,00 e o subsídio não irá superar R\$ 4.500,00.

#### **1.1.4. FNHIS (OGU + FAZ) – Linha programática para produção e aquisição da habitação, melhoria habitacional e integração urbana de assentamentos precários e informais**

##### **Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade em Assentamentos Precários**

Utilizando recursos do Fundo nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), este programa apóia os estados, municípios e o Distrito Federal nas ações destinadas a melhorar as condições de habitabilidade dos assentamentos humanos precários e na execução de intervenções necessárias à segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em área inadequada à moradia, visando a sua permanência ou realocação.

Os beneficiários deste Programa devem ter renda de até R\$ 1.050,00, residentes em assentamentos humanos precários.

As unidades da Federação beneficiárias devem aportar contrapartida constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento, em respeito ao cronograma físico-financeiro estabelecido para o

empreendimento. O aporte de contrapartida é obrigatório e calculado em valor correspondente aos percentuais estabelecidos pelo Ministério das Cidades sobre o valor do repasse da União, em conformidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) vigente à assinatura do contrato. Obras e serviços executados antes da assinatura do contrato de repasse de recursos da União não poderão ser aceitos como contrapartida, nem compor o valor do investimento.

Cabe ao poder público na qualidade de proponente e agente executor: elaborar a proposta de intervenção acompanhada de toda a documentação necessária, em resposta às demandas e necessidades locais, bem como incentivar a participação dos beneficiários nas principais etapas do projeto e administrar e fiscalizar a execução dos trabalhos necessários à consecução do objeto contratado, observando critérios de qualidade técnica, prazos e custos previstos contratualmente.

O repasse dos recursos da União aos estados ou municípios para a execução de ações integradas de urbanização com construção/aquisição de unidades habitacionais, em municípios integrantes de regiões metropolitanas, fica limitado a R\$ 23.000,00 por família beneficiada. Além disso, há um limite ao repasse de recurso por intervenção de acordo com o tamanho do assentamento em questão:

- assentamentos com até 100 domicílios: R\$ 2.000.000,00 por intervenção;
- assentamentos entre 100 e 4.000 domicílios: R\$ 5.000.000,00 por intervenção;
- assentamentos com mais de 4.000 domicílios: R\$ 10.000.000,00 por intervenção.

Deverá ser aberta uma conta na Caixa Econômica Federal para o depósito dos recursos.

### **Ação Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social<sup>32</sup>**

Esta Ação tem por objetivo apoiar os estados, Distrito Federal, municípios e entidades privadas sem fins lucrativos na viabilização do acesso à habitação digna, regular e dotada de serviços públicos, em localidades urbanas ou rurais, mitigando as desigualdades sociais e contribuindo para a ocupação urbana planejada.

---

<sup>32</sup> Ação que integra o Programa de Habitação de Interesse Social

Utiliza recursos do FNHIS para a: construção ou aquisição de unidades habitacionais; produção ou aquisição de lotes urbanizados; e requalificação de imóveis existentes para fins habitacionais.

As unidades da Federação beneficiárias devem aportar contrapartida constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento, em respeito ao cronograma físico-financeiro estabelecido para o empreendimento. O aporte de contrapartida é obrigatório e calculado em valor correspondente aos percentuais estabelecidos pelo Ministério das Cidades sobre o valor do repasse da União, em conformidade com a Lei de Diretrizes Orçamentais (LDO) vigente à assinatura do contrato. Obras e serviços executados antes da assinatura do contrato de repasse de recursos da União não poderão ser aceitos como contrapartida, nem compor o valor do investimento.

Este Programa destina-se às famílias com renda mensal de até R\$ 1.050,00.

As Unidades da Federação beneficiárias devem aportar contrapartida constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento, em respeito ao cronograma físico-financeiro estabelecido para o empreendimento. O aporte de contrapartida é obrigatório e calculado em valor correspondente aos percentuais estabelecidos pelo Ministério das Cidades sobre o valor do repasse da União, em conformidade com a LDO vigente à assinatura do contrato. Obras e serviços executados antes da assinatura do contrato de repasse de recursos da União não poderão ser aceitos como contrapartida, nem compor o valor do investimento.

Possui três modalidades de atendimento: 1) produção ou aquisição de unidades habitacionais; 2) produção ou aquisição de lotes urbanizados; e 3) requalificação de imóveis.

O repasse dos recursos da União aos estados ou municípios para a construção ou aquisição de unidades habitacionais, em municípios integrantes de regiões metropolitanas, fica limitado a R\$ 23.000,00 por família beneficiada. No caso de produção ou aquisição de lote urbanizado e requalificação de imóvel, o valor do repasse é de R\$ 9.000,00 por família beneficiada. Nos casos em que houver a construção ou aquisição de unidades verticalizadas, poderá haver um aumento de até 20%.

O limite ao repasse de recurso por intervenção de acordo com o tamanho do déficit habitacional do município em questão:

- Municípios com déficit habitacional de até 4.999 domicílios: R\$ 50.000,00 por intervenção;
- Municípios com déficit habitacional entre 5.000 e 9.999 domicílios: R\$ 1.000.000,00 por intervenção;
- Municípios com déficit habitacional entre 10.000 e 29.999 domicílios: R\$ 2.500.000,00 por intervenção; e
- Municípios com déficit habitacional acima de 30.000: R\$ 5.000.000,00 por intervenção.

Deverá ser aberta uma conta na Caixa Econômica Federal para o depósito dos recursos.

#### **1.1.5. FNHIS (OGU + FAZ) – Linha programática para assistência técnica em arquitetura, engenharia, direito, serviço social e contabilidade**

##### **Apoio à Prestação de Serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social**

Este Programa, que utiliza recursos do FNHIS, objetiva melhorar o padrão mínimo de salubridade, segurança e habitabilidade das edificações produzidas no âmbito do processo de auto-gestão habitacional, por intermédio de apoio à prestação de serviços de assistência técnica. Contempla:

- Assistência técnica individual para o desenvolvimento de projeto técnico e o acompanhamento da execução das obras e serviços;
- Assistência técnica coletiva para o desenvolvimento de projeto técnico e jurídico e de trabalho social;
- Assistência técnica para mobilização e organização comunitária ou projetos e ações de regularização fundiária.

O repasse dos recursos da União a estados e municípios fica limitado aos seguintes parâmetros:

- Assistência técnica individual: R\$ 40.000,00 para a faixa de atendimento entre 100 e 200 famílias;
- Assistência técnica coletiva: R\$ 40.000,00 para a faixa de atendimento entre 100 e 200 famílias;

- Assistência técnica para mobilização e organização comunitária: R\$ 30.000,00 para a faixa de atendimento entre 100 e 200 pessoas.

Para a modalidade Prestação de Serviços e Assistência Técnica, o limite de ações de atendimento a que os municípios componentes de Região Metropolitana (ou assemelhado) têm é de 6 ações e os municípios com mais de 1 milhão de habitantes de até 15 ações (Estados ou Distrito Federal: até 20 ações).

#### **1.1.6. FNHIS (OGU + FAZ) – Linha programática para desenvolvimento institucional, realização de planos e projetos**

##### **Apoio à elaboração de Planos Habitacionais de Interesse Social**

Este programa, financiado pelo FNHIS, tem como objetivo apoiar os municípios na elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social, requisito previsto na Lei n. 11.124 para adesão ao SNHIS. Destina-se ao poder público estadual, municipal e do Distrito Federal.

As unidades da federação beneficiárias devem aportar contrapartida constituída por recursos financeiros, bens ou serviços financeiramente mensuráveis, passíveis de compor o investimento, em respeito ao cronograma físico-financeiro estabelecido para o empreendimento. O aporte de contrapartida é obrigatório e calculado em valor correspondente aos percentuais estabelecidos pelo Ministério das Cidades sobre o valor do repasse da União, em conformidade com a LDO vigente à assinatura do contrato. Obras e serviços executados antes da assinatura do contrato de repasse de recursos da União não poderão ser aceitos como contrapartida, nem compor o valor do investimento.

O valor a ser repassado para os municípios fica entre R\$ 10.000,00 (mínimo) e R\$ 60.000,00 (máximo); já para os estados e o DF este valor pode ser de até R\$ 250.000,00.

## **1.2. ESTADO DE SÃO PAULO**

### **1.2.1. Programa Parceria com Municípios – Administração Direta e Autoconstrução**

Este Programa da Companhia Estadual de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) tem como objetivo atender a famílias com renda entre 1 a 10 salários mínimos, com prioridade para aquelas com renda familiar de até 3 salários mínimos, idosos e portadores de necessidades especiais. Adota a tipologia de 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical). Os recursos financeiros são repassados para as prefeituras, visando a construção de unidades habitacionais novas, sob administração direta ou autoconstrução. O município deve doar o terreno à CDHU e executar o trabalho de organização social e ações complementares.

#### **1.2.2. Programa Parceria com Municípios – Empreitada Global**

Neste Programa, a CDHU estabelece parceria com os municípios para a construção de unidades habitacionais (UHs), diretamente pela Companhia, para o atendimento de famílias com renda entre 1 a 10 salários mínimos, com prioridade para aquelas com renda familiar de até 3 salários mínimos, idosos e portadores de necessidades especiais. Adota a tipologia de 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical). O município deve doar o terreno à CDHU e executar o trabalho de organização social e ações complementares; poderão também se responsabilizar pela execução da infraestrutura.

#### **1.2.3. Programa Parceria com Associações e Cooperativas – Gestão Compartilhada**

Este Programa tem como objetivo a construção de UHs novas, com 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical), em empreendimentos de até 160 UHs. Objetiva atender famílias com renda mensal de 2 a 10 salários mínimos, dando prioridade àquelas que recebem até 3 s.m. A CDHU faz a gestão do empreendimento junto com as entidades sociais.

#### **1.2.4. Programa Parceria com Associações e Cooperativas – Mutirão Associativo/Autogestão**

Este Programa tem como objetivo a construção de UHs novas, com 2 ou 3 dormitórios (horizontal ou vertical), por meio de mutirão e com autogestão. A demanda desse programa é composta por famílias com renda mensal de 2 a 10 salários mínimos, mas dá-se prioridade àquelas que recebem até 3 s.m. Os recursos são repassados às entidades

sociais para a aquisição de material de construção e para o pagamento de serviços a cargo da entidade.

#### **1.2.5. Moradias indígenas**

Visa a construção de unidades habitacionais destinadas às comunidade indígenas localizadas em terras da União. Recursos aplicados diretamente pela CDHU ou repassados às Prefeituras Municipais. A FUNASA deve se responsabilizar pela implantação da infraestrutura.

#### **1.2.6. Moradia quilombola**

Programa destinado à construção de unidades habitacionais destinadas às comunidades indígenas localizadas em áreas reconhecidas como remanescentes de quilombos. Recursos aplicados diretamente pela CDHU ou repassados às Prefeituras Municipais.

#### **1.2.7. Moradia rural**

Programa destinado á construção de UHs novas em lotes rurais e/ou em conjuntos habitacionais inseridos na malha urbana, que pode ser efetuada pela administração direta ou por autoconstrução. As famílias a que se destina este programa devem ter chefe ou cônjuge trabalhador rural, cuja renda familiar mensal esteja entre 1 e 10 salários mínimos.

#### **1.2.8. Programa Habitacional de Integração (PHAI)**

Destina-se a servidores públicos estaduais ativos lotados nos órgãos da administração direta e indireta dos poderes executivo, legislativo e judiciário e do Ministério Público, os quais devem ter uma renda entre R\$ 1.000,00 e R\$ 4.150,00 (ano). São cartas de crédito para aquisição de unidades habitacionais, novas ou usadas, no mercado (financiamento Banco Nossa Caixa). O valor máximo de avaliação do imóvel é de R\$ 80.000,00 e o valor máximo de financiamento é de R\$ 60.000,00. A prestação mensal é fixa ao longo do financiamento no valor mínimo de R\$ 250,00 e o prazo máximo de amortização pela Tabela Price é de 300 meses.

### **1.2.9. Atuação em cortiço**

Este programa tem como objetivo atender as famílias com renda familiar mensal de 1 a 10 s.m. moradoras de cortiços em áreas pré-identificadas. São ofertadas cartas de crédito para: aquisição de unidades habitacionais no mercado; aquisição de imóveis encortiçados para demolição e construção de novo empreendimento habitacional para a demanda encortiçada; aquisição de imóveis vazios já existentes na área dos cortiços afetados ou em outra área aceita pelos beneficiários e reforma e/ou ampliação desses imóveis mediante a emissão de cartas de crédito associativas e certificados de subsídios; aquisição de terrenos na área de origem do cortiço, ou em outras áreas aceita pelos beneficiários; e construção de imóveis destinados à moradia dos beneficiários nessas áreas; ajuda de custo para famílias ou pessoas sem renda ou que não estejam interessadas em assumir financiamento habitacional moradoras em cortiços erradicados.

### **1.2.10. Urbanização integrada – Intervenção CDHU**

Este Programa visa atender as famílias moradoras de áreas de favelas e assentamentos precários, objeto de urbanização, recuperação ambiental e obras públicas de estruturação urbana, as quais constituem demanda de interesse social. As intervenções são executadas diretamente pela CDHU.

### **1.2.11. Urbanização integrada – parceria com municípios**

Este Programa visa atender as famílias moradoras de áreas de favelas e assentamentos precários, objeto de urbanização, recuperação ambiental e obras públicas de estruturação urbana, as quais constituem demanda de interesse social. A CDHU repassa os recursos financeiros aos municípios para que executem as intervenções propostas.

### **1.2.12. Reassentamento – repasse aos municípios**

Este Programa visa atender as famílias provenientes de remoção de áreas de risco, favelas e assentamentos precários, bem como áreas sobre influência de intervenções de obras públicas. Os recursos são repassados aos municípios que constroem novas UHS – administração direta, autoconstrução ou empreitada.

**1.2.13. Reassentamento – intervenção direta CDHU**

Este Programa visa atender às famílias provenientes de remoção de áreas de risco, favelas e assentamentos precários, bem como áreas sobre influência de intervenções de obras públicas. A CDHU pode construir UHs novas ou repassar os recursos ao beneficiário para que adquira uma unidade no mercado.