



ambienta

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe

Relatório FINAL

Dezembro 2009



Ficha Técnica

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA BALNEARIA DE PERUÍBE

MILENA XISTO BARGIERI
Prefeita Municipal

EQUIPE TÉCNICA

MARIA DO CARMO ROSALIN DE OLIVEIRA	<i>Diretora da divisão de Dep. Habitação</i>
MÁRCIA MARCONDES SODRÉ DE PAULA	<i>Arquiteta</i>
MAURÍCIO MARANHÃO SANCHES	<i>Arquiteto</i>
JOSÉ PEDRO SERAFIM	<i>Assessor de serviços</i>

AMBIENTA- Assessoria e Desenvolvimento Local

EQUIPE TÉCNICA

CLAUDIA VIRGINIACABRAL DE SOUZA	Coordenadora
LUCIA CAVENDISH	Coordenadora
ELZA NEIDE CASTRO CORREIA	Arquiteta
RAFAEL PAULO AMBROSIO	Arquiteto
RAFAEL BISCHOF DOS SANTOS	Advogado
PAULA AGUINA	Estagiária/arquitetura

CONSULTORES

ROSANA DENALDI
RENATA DA ROCHA GONÇALVES



APRESENTAÇÃO

O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe, desenvolvido ao longo do ano de 2009, chega à sua forma final no último mês do mesmo ano. Participaram de sua elaboração a equipe da AMBIENTA – Assessoria e Desenvolvimento Local e da Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, em estreito contato durante todo processo de construção do Plano. As duas grandes etapas que constituem o processo de planejamento – Diagnóstico e Estratégias de Ação foram submetidas à apreciação do Conselho Municipal de Habitação criado formalmente no ano de 2003 com sua última eleição em 10 de Agosto de 2009.

Este Relatório Final reúne todos os produtos elaborados acrescidos das contribuições advindas do processo de discussão entre as equipes das duas instituições e destas com o Conselho Municipal de Habitação.

O DIAGNÓSTICO apresenta-se em dois grandes blocos de informação: Contextualização e Necessidades Habitacionais. A Contextualização delinea um quadro geral da situação do município com o intuito de fornecer pistas e respaldo tanto para as investigações específicas no campo habitacional como para a análise e interpretação destas últimas, o que é básico para a tomada de decisões: identifica a posição ocupada pelo município dentro do contexto regional, acompanha sua evolução urbana, analisa os marcos normativos, investiga as condições institucionais e a trajetória da ação municipal no campo da habitação de interesse social. O conhecimento gerado por este painel subsidia a condução de todas as demais etapas do Plano. As Necessidades Habitacionais já encerra um mergulho específico no campo habitacional, felizmente iluminado pela contextualização, em três capítulos que desvendam e dimensionam esta problemática: investiga o problema da precariedade habitacional, seus tipos, características, abrangência e perspectivas de consolidação; dimensiona as carências acumuladas e as demandas geradas pelo futuro; exercita formas de atendimento e custos com referências e parâmetros claros.

As ESTRATÉGIAS DE AÇÃO desenham o projeto de futuro da habitação de interesse social no município. Definem os objetivos do PLHIS e oferece as coordenadas necessárias para atingi-lo – as estratégias. Dimensionam-se as metas financeiras e as prioridades de investimento, combinadas com as ações institucionais, operativas e normativas que lhe darão suporte.

O Plano está feito. Resta agora trazê-lo para o campo da realidade.



SUMÁRIO

PARTE I - DIAGNÓSTICO

CONTEXTUALIZAÇÃO	10
1. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO MUNICÍPIO	11
1.1. Dados Gerais	11
1.2. O Meio Natural: Aspectos Físico-Territoriais	12
1.3. O Meio Urbano e o Ambiente Natural Antropizado	14
1.3.1. O Ambiente Natural Antropizado	17
1.3.2. O Meio Urbano	17
1.4. Aspectos Socioeconômicos	19
2. INSERÇÃO REGIONAL	22
3. EVOLUÇÃO URBANA E HISTÓRIA DA HABITAÇÃO EM PERUÍBE	26
3.1. Evolução Urbana	26
3.2. Atores Sociais	35
4. ANÁLISE DOS MARCOS NORMATIVOS VIGENTES	37
4.1. Legislação Municipal Relacionada à Habitação de Interesse Social	38
4.1.1. As Disposições do Plano Diretor	39
4.1.2. Instrumentos Urbanísticos Relacionados à Política Habitacional	44
4.1.3. Conteúdo da Lei de Uso do Solo e do Código de Obras com Relação à Habitação de Interesse Social	48
4.2. Legislação de Outros Entes Federativos Aplicável ao Município	49
4.2.1. Legislação Ambiental	49



4.2.2. Legislação Estadual para Aprovação de Empreendimentos Habitacionais	51
4.3. Considerações Gerais e Recomendações	51
5. CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS	52
5.1. Planejamento e Gestão Habitacional: Competências e Recursos	52
5.2. Capacidade de Aplicação de Recursos Próprios para Melhorias Habitacionais	55
6. HABITAÇÃO E AÇÃO GOVERNAMENTAL	59
6.1. Parceria com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU)	59
6.2. Atendimento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal (CEF)	60
6.3. A Ação do Governo Municipal	61
6.4. Projeto de Recuperação Ambiental do Rio Preto	62
NECESSIDADES HABITACIONAIS	65
7. PRECARIIDADE HABITACIONAL EM PERUÍBE	66
7.1. Tipos e Características dos Assentamentos Precários	67
7.1.1. Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados	68
7.1.2. Ocupação de Áreas Públicas de Loteamentos Aprovados (Sistema de Recreio e Áreas Verdes; Áreas Institucionais e Ruas)	70
7.1.3. Assentamentos Precários em APPs ou APAs	71
7.1.4. Ocupação de Loteamentos Implantados em Desconformidade	72
7.1.5. Parcelamentos Clandestinos de Baixa Renda e Invasão de Glebas	73



7.2. Irregularidade Fundiária	76
7.2.1. Situação Fundiária nos Assentamentos Precários	76
7.3. Classificação dos Assentamentos Precários	77
7.3.1. Classificação quanto ao Estágio ou Perspectiva de Consolidação	77
7.3.2. Classificação quanto ao Tipo de Intervenção	81
8. DÉFICIT HABITACIONAL E DEMANDA DEMOGRÁFICA FUTURA	84
8.1. Metodologia	86
8.2. Déficit Habitacional ou Déficit Quantitativo	87
8.3. Déficit Qualitativo ou Déficit por Inadequação	92
8.4. Necessidades Habitacionais	95
8.5. Demanda Futura por Novas Moradias	96
8.6. Síntese das Necessidades Habitacionais	104
9. NECESSIDADES HABITACIONAIS: ATENDIMENTO E CUSTOS	105
9.1. Atendimento da Demanda por Novas Moradias	105
9.1.1. Localização de Terras Aptas para HIS	106
9.1.2. Formas de Atendimento e Parâmetros para Dimensionamento	108
9.1.3. Síntese do Atendimento da Demanda por Novas Moradias	111
9.2. Atendimento do Déficit por Inadequação	113
9.3. Custos de Atendimento da Demanda por Novas Moradias	114
9.3.1. Referências e Parâmetros	114
9.3.2. Custos Parciais e Totais	116
9.4. Custos de Atendimento do Déficit Qualitativo	118



9.4.1. Referências e Parâmetros	118
9.4.2. Custos Parciais e Totais	119
9.5. Resumo Geral dos Custos	120
PARTE II - ESTRATÉGIAS DE AÇÃO	122
INTRODUÇÃO	123
10. OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS E DIRETRIZES DO PLHIS	124
11. LINHAS PROGRAMÁTICAS E PROGRAMAS: PROVISÃO, ADEQUAÇÃO E URBANIZAÇÃO	129
11.1. Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais	129
11.1.1. Urbanização de Assentamentos Precários e Informais	130
11.1.2. Regularização Fundiária de Assentamentos Precários e Informais	131
11.1.3. Produção Habitacional - Grupo A	131
11.1.4. Outras Ações	132
11.2. Produção Habitacional - Grupo B	133
11.3. Melhoria Habitacional	134
12. RECURSOS E METAS DE ATENDIMENTO	135
12.1. Recursos e Fontes	135
12.2. Metas Financeiras	140
12.3. Metas de Atendimento	142
13. AGENDA DE AÇÕES INSTITUCIONAIS, OPERACIONAIS E NORMATIVAS	147
13.1. Agenda de Ações do Primeiro Quadriênio 2009-2012	147



13.1.1. Estruturação do Departamento de Habitação	147
13.1.2. Equacionamento das Ações nos Assentamentos Precários em Áreas Ambientalmente Sensíveis, de Risco e Periféricas	148
13.1.3. Planejamento e Implantação de Fase-piloto de Ações Integradas de Controle Urbano nas Áreas de Proteção Ambiental e nos Focos de Invasão na Área Urbana	150
13.1.4. A Consolidação do Conselho Municipal de Habitação	151
13.1.5. Implantação de Banco de Terras e Imóveis para Habitação de Interesse Social	152
13.1.6. Delimitação das ZEIS e Elaboração do Projeto de Lei Complementar	152
13.1.7. Elaboração do Projeto de Trabalho Social na Área de Habitação	153
13.1.8. Implantação das Obras Contratadas - FNHIS	154
13.2. Agenda de Ações do Segundo Quadriênio 2013-2016	154
13.2.1. Equacionamento das Ações nos Assentamentos Precários Consolidáveis	154
13.2.2. Abertura do Ciclo de Produção Habitacional Destinadas a Atender o Déficit Fora dos Assentamentos e a Demanda Demográfica Futura.	155
13.2.3. Elaboração de Plano Municipal de Regularização Fundiária	156
14. MONITORAMENTO, REVISÃO E AVALIAÇÃO DO PLHIS	157
ANEXOS	
I - Ficha de Caracterização dos Assentamentos Precários	158
II - Mapa de Localização dos Assentamentos Precários	159
III - Mapa de Setores de HIS	160
IV - Tabela de Assentamentos Precários	161
V - Tabela de Irregularidade Jurídica	162
VI - Memória do Levantamento de Fontes e Recursos de Investimento	163



Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe



PARTE I
DIAGNÓSTICO



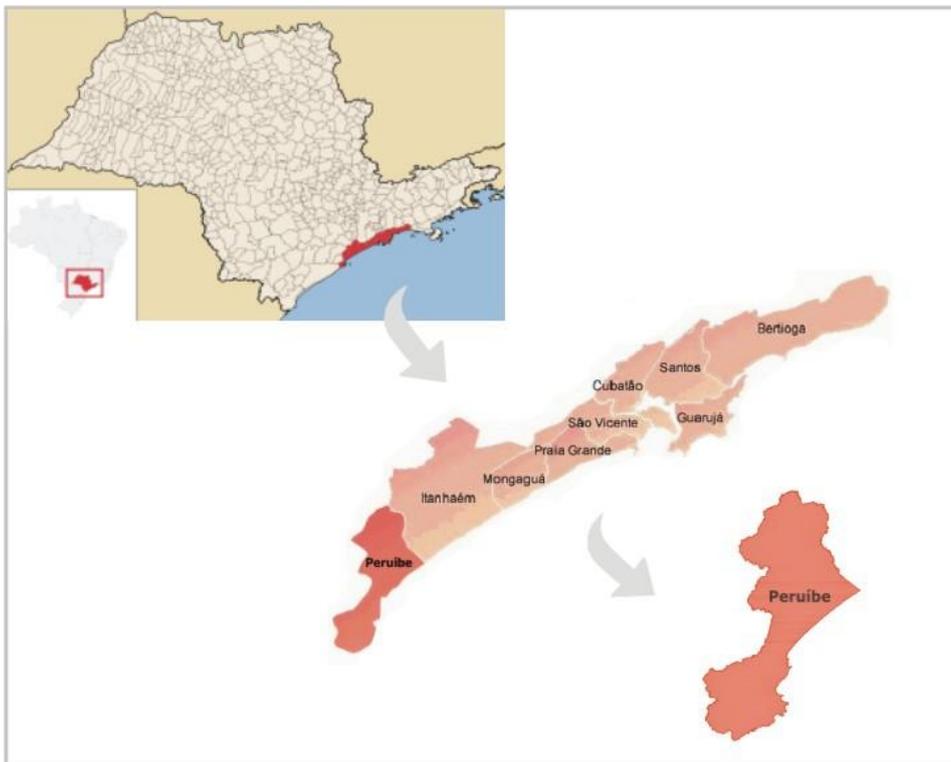
CONTEXTUALIZAÇÃO

1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

1.1. Dados Gerais

Peruíbe é um município litorâneo com 326,21 km² e 57.161 habitantes em 2008,¹ o que perfaz densidade populacional de 175,22 hab/km². Em 2000 o grau de urbanização era de 97,90%.² Localizado no extremo sul da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS), tem limites comuns com Itanhaém, Pedro de Toledo, Itariri e Iguape.

Mapa 01 – Localização de Peruíbe na RMBS e desta no Estado de São Paulo



Situa-se a 148 km da cidade de São Paulo e sua principal ligação rodoviária com a capital faz-se por meio da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, até São Vicente, e em seguida pelo Sistema Anchieta - Imigrantes. Há uma alternativa de acesso pela Rodovia Régis Bittencourt.

¹ Conforme “Estimativas de população para 1 de julho de 2008 enviadas ao TCU em 31/10/2008”, disponível em <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2008/default.shtm>

² SEADE/IBGE



1.2. O Meio Natural: Aspectos Físico-Territoriais

O centro urbano principal está 5 metros acima do nível do mar e a altitude média é de 5,8 metros. São duas grandes feições geológicas: a primeira formada pelas escarpas da Serra do Mar, os maciços e morros isolados; e a segunda pela ampla planície sedimentar litorânea. A orla marítima estende-se por 35,5 km, ao longo dos quais há 18 praias. Os solos, cuja fertilidade varia de baixa a moderada, são indicados para atividades agrícolas de baixo impacto ambiental.

O município se insere na Bacia Hidrográfica da Baixada Santista (BHBS)³ e em seu território encontram-se as sub-bacias do Rio Preto Sul,⁴ do Rio Perequê e da Praia do Una. As duas primeiras têm sofrido processos intensos de assoreamento, cujas conseqüências são as inundações, as restrições à navegabilidade e impactos sobre a pesca. Na sub-bacia do Rio Preto Sul, na área central de Peruíbe, é que se faz a captação de água para o abastecimento do município; seus principais cursos d'água são os rios Preto, Branco e Caepupu. Nela, exatamente, são preocupantes os níveis das enchentes.

A vegetação compõe-se pelos seguintes ecossistemas: Floresta Ombrófila Densa (Floresta Atlântica), vegetação de restinga, de mangue e de várzeas, além de áreas com vegetação secundária ou em regeneração. O Bioma Floresta Atlântica é extremamente relevante, de tal forma que foi declarado como Reserva da Biosfera pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO).

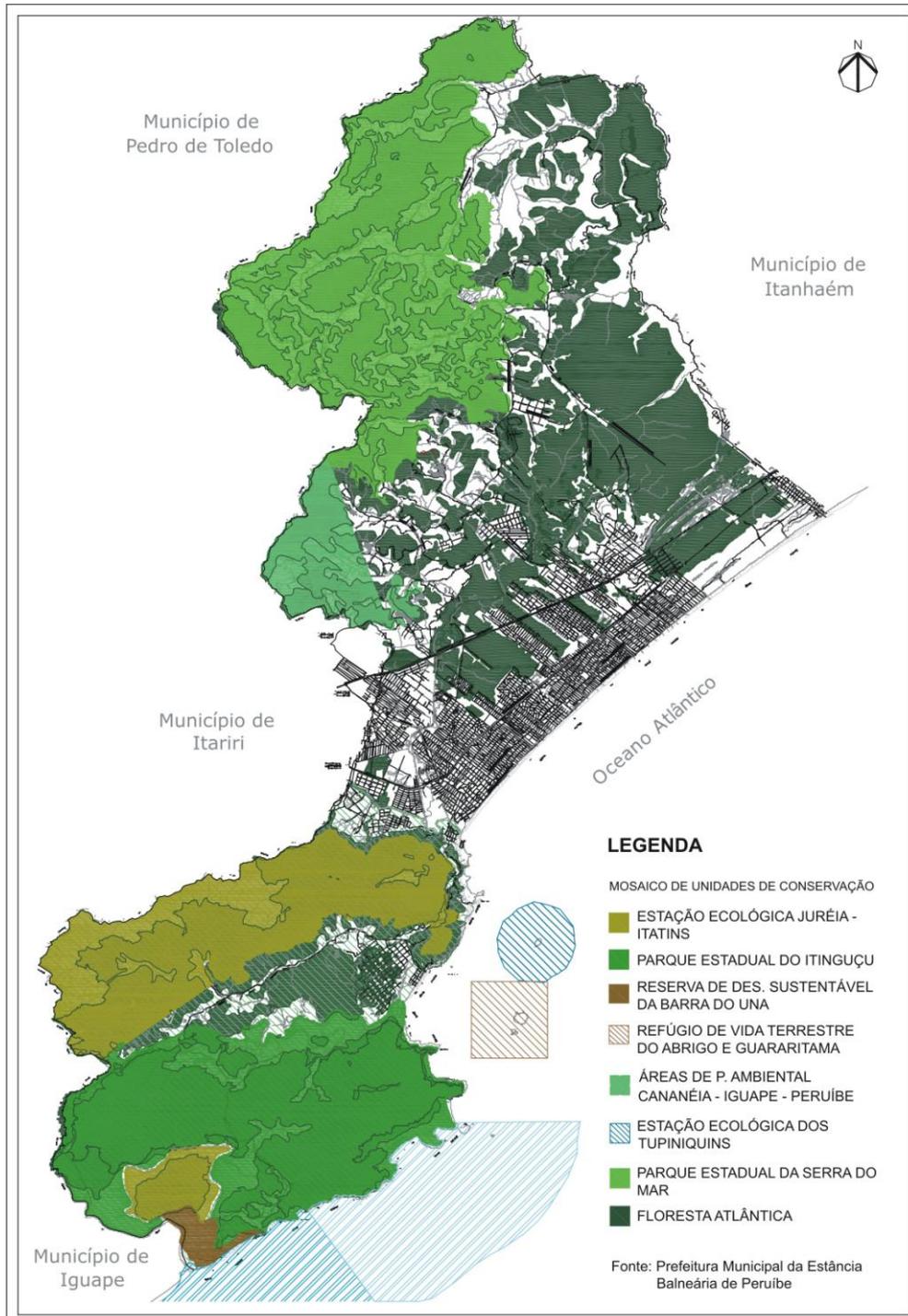
Aproximadamente 50% do território municipal são protegidos por unidades de conservação (UC), que formam um mosaico complexo, com 06 unidades de proteção integral e 03 unidades de uso sustentável, como demonstra o Mapa 02 – Mosaico das Unidades de Conservação⁵ :

³ A BHBS compreende a região do estuário de Santos, São Vicente e Cubatão e as bacias do litoral norte (Bertioga) e litoral sul/centro-sul.

⁴ Na Sub-Bacia do Rio Preto Sul, onde se encontra a área central da cidade, faz-se a captação de água, nos rios Guarau e Quatinga, para o abastecimento de Peruíbe.

⁵ De acordo com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), as unidades de conservação dividem-se em duas categorias: (1) as unidades de proteção integral, em que as restrições ao uso são mais rigorosas, admitindo-se apenas o uso indireto dos recursos naturais, grupo em que se enquadram as estações ecológicas, os parques naturais, os monumentos naturais e os refúgios de vida silvestre; e (2) as unidades de uso sustentável, que tem como objetivo compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais, tais como as Áreas de Proteção Ambiental (APA), as Áreas de Relevante Interesse Ecológico (ARIE), as florestas nacionais, reservas extrativistas, reservas de fauna, Reservas de Desenvolvimento Sustentável (RDS) e Reservas Particulares de Patrimônio Natural (RPPN).

Mapa 02 – Mosaico das Unidades de Conservação



Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe.



O Quadro 01 relaciona as UC, ressaltando os instrumentos legais de criação, a superfície e as sobreposições parciais existentes entre as mesmas.

Quadro 01 – Unidades de Conservação

Unidade de conservação		Instrumento legal de criação
Denominação	Categoria	
Parque Estadual da Serra do Mar	unidade de proteção integral	-LE 10.251/77 -DE 32.283
Estação Ecológica Juréia - Itatins	unidade de proteção integral	-LE 12.406/06
Parque Estadual do Itinguçu	unidade de proteção integral	-LE 12.406/06
Reserva de Desenv. Sustentável do Barra do Una	unidade de proteção integral	-LE 12.406/06
Refúgio da Vida Silvestre do Abrigo e Guararitama	unidade de proteção integral	-LE 12.406/06
Estação Ecológica Tupiniquins	unidade de proteção integral	-DF 92.964/86
APA Cananéia - Iguape - Peruíbe	unidade de uso sustentável	- LF 6.902/81 -DF 90.347/84 -DF 91.892/85
ARIE das Ilhas Queimada Grande e Queimada Pequena	unidade de uso sustentável	-DF 91.887/85
ARIE da Ilha do Ameixal	unidade de uso sustentável	-DF 91.889/85
Floresta Atlântica	-	-DF 750/93

Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe

1.3. O Meio Urbano e o Ambiente Natural Antropizado

Estudo da Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM) sobre os padrões sócio-espaciais dos municípios da região identificou em Peruíbe seis unidades territoriais, delimitadas com base nas características funcionais e urbanas predominantes. Duas delas – a UIT 5 (Domínio da Serra do Mar / Peruíbe) e a UIT 6 (APA / CIP) – são formadas por um conjunto de unidades de conservação que, como informado, abrangem quase 80% do território. São áreas com baixíssima densidade populacional, sem infra-estrutura e onde o acesso se faz por caminhos de terra que ligam algumas pequenas localidades ao restante do território. Portanto, ali não há ambiente urbano, embora a presença do homem caracterize um ambiente natural parcialmente antropizado.



Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe

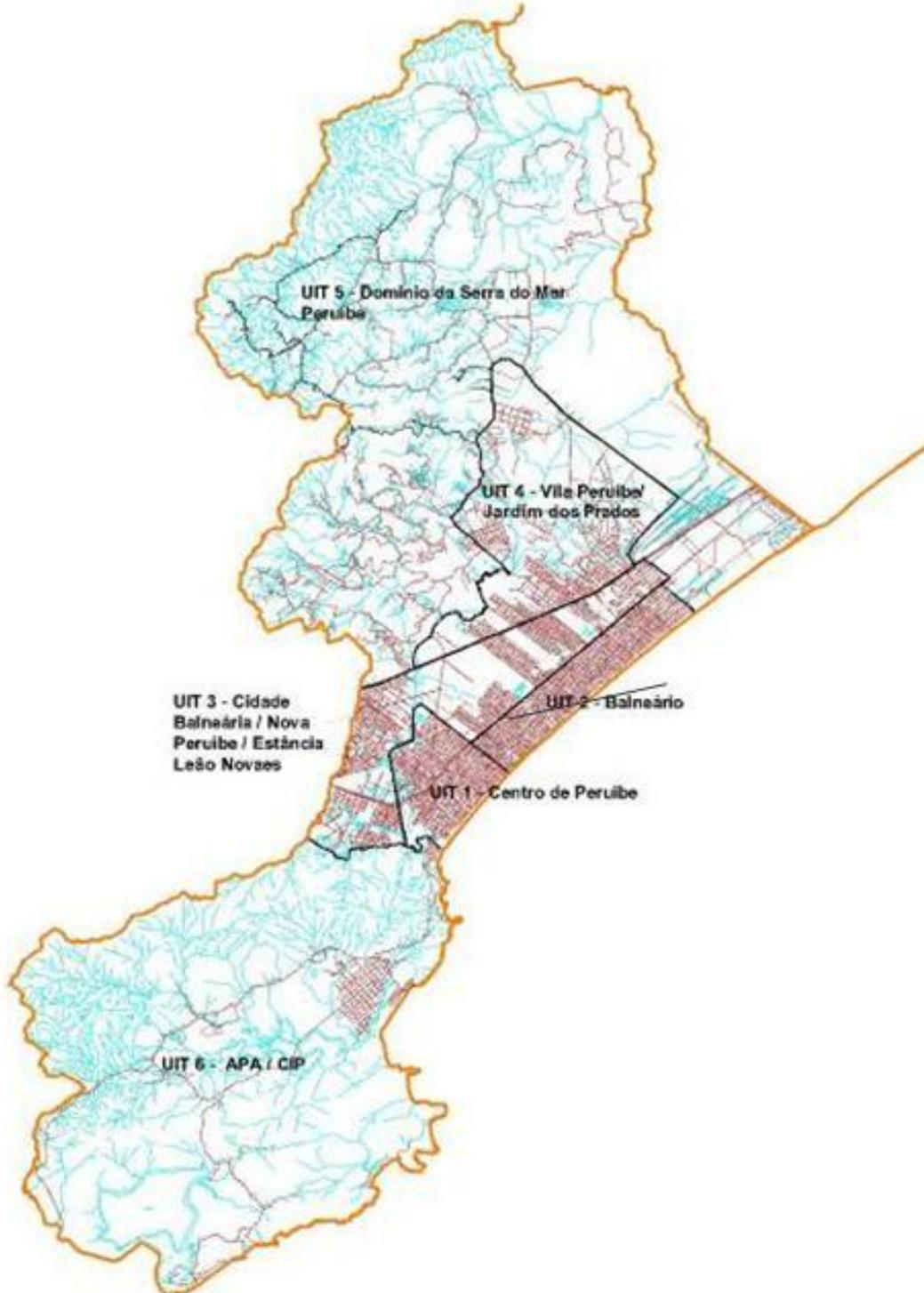


O restante do território corresponde ao que podemos chamar de meio urbano. O padrão de ocupação é predominantemente horizontal, a densidade é baixa e a infraestrutura é deficitária (principalmente a coleta e o tratamento de esgotos), mesmo onde é mais completa, como nas UIT 1 e 2.

Das quatro UIT identificadas, duas (UIT 3 e 4) são ocupadas por população de baixa renda, enquanto que as duas UIT situadas na orla tem população de média e alta renda (UIT 1 e 2).



Mapa 03 - Divisão do Município em UIT - Unidades de Informações Territorializadas



Fonte: Agência Metropolitana de Desenvolvimento - AGEM



1.3.1. O Ambiente Natural Antropizado

A UIT 5 - Domínio da Serra do Mar / Peruíbe abrange a porção norte do município e estende-se por uma faixa que acompanha o limite com Itanhaém do lado leste, onde as terras são baixas e planas, enquanto que ao norte há uma larga faixa montanhosa de declividades acentuada coberta com mata tropical.

No Parque Estadual da Serra do Mar, ao longo de caminhos de terra que acompanham o curso dos rios, há pequenas localidades isoladas, com características rurais, onde é desenvolvida agricultura de subsistência. Também no Parque Estadual, em 480 ha, encontra-se uma aldeia indígena (Aldeia Bananal ou Terra Indígena Peruíbe) com 150 índios.

A UIT 6 - APA CIP, que compreende a Estação Ecológica Juréia - Itatins e a APA Cananéia - Iguape - Peruíbe, localiza-se no extremo sul do município.

A Estação Ecológica Juréia - Itatins é a que apresenta maior grau de restrição quanto ao uso. Destinada ao desenvolvimento de pesquisas científicas, com área aproximada de 82.000 ha, nela somente é permitida a entrada de cientistas e pesquisadores. Funciona como uma barreira física junto à costa, que impede a expansão urbana em direção ao litoral sul. No entanto, há dois núcleos de população caiçara (Núcleo Itinguçu e Vila Barra do Una) em seu interior, já existentes antes da proteção legal como estação ecológica, o que ocorreu em 1987; há, também, posseiros isolados que, da mesma forma, já se encontravam estabelecidos no local antes de 1987.

Na APA encontram-se dois loteamentos residenciais de padrão popular / médio, um ocupado por população fixa (Quinta do Guaraú) e outro apenas parcialmente ocupado por população flutuante.

1.3.2. O Meio Urbano

A UIT 1 – Centro é a área de ocupação urbana mais antiga, do início do século XX, e onde reside a maior parcela de população fixa. Localiza-se entre a UIT 6, tendo como divisa o Rio Preto, e a Av. Carlos Gomes, com o mar ao sul e sudoeste.

O uso residencial horizontal é predominante, mas é a unidade onde há maior heterogeneidade de usos e de padrões construtivos. Estão presentes comércio e serviços diversificados, inclusive aquele voltado ao turismo sazonal como as redes de hotéis, restaurantes, grandes supermercados e bares, além da maior parte das



pequenas empresas industriais do município. Os equipamentos públicos acham-se ali concentrados, prestando atendimento a todo o município; encontram-se, ainda, vários espaços e atividades de lazer nesta área.

Por ser a unidade territorial mais consolidada também é aquela onde a infraestrutura básica é a mais completa. Porém, a ocupação irregular às margens dos rios, em especial do Rio Preto, onde ocorre lançamento de esgotos diretamente no curso d'água, vem contribuindo para a destruição da vegetação de mangue.

A UIT 2 – Balneário, na porção centro-leste do município, corresponde à faixa de terras planas entre a Praia Central (ou de Peruíbe) e a Av. Luciano de Bona.

Ocupada majoritariamente por população flutuante, nela predominam o uso residencial unifamiliar e os padrões de renda média e alta. Nas últimas décadas foram implantados alguns condomínios residenciais fechados de alto padrão. Comércio e serviços estão presentes em estabelecimentos de pequeno porte e a infra-estrutura básica apresenta índices satisfatórios de atendimento.

Diferentemente, as UIT 3 e 4 são ocupadas por população de baixa renda, formada por população caiçara expulsa da orla pelo mercado imobiliário e por trabalhadores imigrantes.

A UIT 3, de grandes dimensões, se divide em duas porções: ao sul, Cidade Balneária Nova Peruíbe (A); e ao norte, Estância Leão Novaes.⁶ A primeira (A) é o setor que apresenta a mais alta densidade populacional do município – de 50 a 75 hab/ha, enquanto que na segunda (B) a densidade é baixa, devido às glebas não loteadas, aos vazios urbanos em loteamentos implantados e aos loteamentos não ocupados. Em ambas as porções (ou em toda a UIT 3) a população é de baixa renda e a infra-estrutura deficitária. Menos de 10% dos domicílios são atendidos por rede de esgoto e a maior parte das vias não é pavimentada. Simultaneamente à grande quantidade de terrenos vagos, verifica-se ocupação irregular de áreas impróprias: fundos de vale, margens de rios, mangues, morros e áreas sujeitas à inundações. A UIT 4 - Vila Peruíbe / Jardim dos Prados corresponde a uma porção de terra triangular situada na porção centro-norte do município, e cuja base do triângulo é a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, limite sul da UIT. Estão inclusos nesta unidade o bairro Vila Peruíbe, loteamentos rurais, loteamentos clandestinos e irregulares e algumas

⁶ A UIT 3 tem como limites: Rodovia Padre Manoel da Nóbrega (ao norte), Av. Luciano de Bona, Av. Carlos Gomes, Rio Preto e o município de Itariri.



chácaras de moradores fixos e de lazer. Predominam o uso residencial horizontal de baixa renda em ocupações de baixas densidades. Os lotes são de dimensões reduzidas e há carência de infra-estrutura. A rede de esgoto passa por uma única via e não há pavimentação.

Quadro 02 – Unidades de Informações Territorializadas: dados demográficos

UIT	ÁREA		POPULAÇÃO		DENSIDADE	DOMICÍLIOS	
	ha	%	Nº Hab	%	Hab/ha	Nº	%
1	771,18	2,40	16.561	32,19	21,47	4.949	33,74
2	839,65	2,42	6.005	11,67	7,15	2.055	14
3	2.063,55	6,45	15.107	29,36	7,32	3.863	26,34
4	2.772,75	8,5	6.531	12,69	2,35	1.756	11,97
5	14.941,00	46,67	1.790	3,48	0,12	539	3,67
6	10.676,70	33,35	5.458	10,61	0,51	1.506	10,26

Fonte: Agência Metropolitana de Desenvolvimento - AGEM

1.4. Aspectos Socioeconômicos

Segundo dados do IBGE, Peruíbe possuía em 2006 um total de 2.543 estabelecimentos econômicos, assim distribuídos:



Quadro 03 - Estrutura empresarial de Peruíbe (2006)

Setor	Atividades	N. de unidades	Pessoal ocupado
Primário	Agricultura, pecuária, silvicultura e exploração florestal	7	29
	Pesca	1	ND
	SUB-TOTAL 1	8	
Secundário	Indústrias extrativas	6	4
	Indústrias de transformação	81	216
	Produção e distribuição de eletricidade, gás e água	2	ND
	Construção	62	561
	SUB-TOTAL 2	151	
Terciário	Comércio, reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos	1421	3.959
	Alojamento e alimentação	418	991
	Transporte, armazenagem e comunicações	32	163
	Serviços financeiros	20	92
	Atividades imobiliárias	172	483
	Administração pública, defesa e seguridade social	2	ND
	Educação	29	191
	Saúde e serviço social	26	119
	Outros serviços coletivos, sociais e pessoais	264	502
	SUB-TOTAL 3	2.382	
	TOTAL	2.543	

Fonte: IBGE: Cidades @. Dados disponível em <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>

O setor terciário se projeta tanto em número de estabelecimentos quanto em número de pessoas ocupadas em suas atividades. O mesmo ocorre com relação a sua participação no Produto Interno Bruto (PIB). Em 2006, a preço de mercado corrente, o PIB de Peruíbe foi de R\$ 453.678.000,00, sendo R\$ 11.685.000,00 (2,58%)



provenientes do setor agropecuário, R\$ 64.402.000,00 (14,20%) devidos ao setor industrial e R\$ 345.143.000,00 (76,08%) ao setor de serviços.⁷

A preponderância do terciário deve-se, principalmente, aos serviços de turismo, principalmente pelo fenômeno de 2ª residência, cujo público alvo tem sido historicamente os residentes no Estado de São Paulo e, em especial, os provenientes da capital e dos municípios das duas regiões metropolitanas contíguas – a RMBS e a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) -, que vão em busca de recreação e lazer. O segmento de sol e praia é o principal. O turismo ecológico também é importante do ponto de vista econômico; já o turismo cultural ainda é pouco explorado.

Graças a suas peculiaridades naturais, que conjugam mar e serras, cobertura vegetal e clima, o município foi reconhecido como estância balneária em 1974, o que passou a lhe garantir maior repasse de verbas estaduais para apoio e promoção do turismo.

Não obstante, entre 1991 e 2000 cresceu o percentual de renda proveniente de transferências governamentais (de 10,75% para 15,15%), diminuindo a parcela representada pelos rendimentos do trabalho – de 84,84% para 61,67%. O percentual de pessoas com mais de 50% da renda proveniente de transferências governamentais, que era de 7,59% em 1991 atingiu 13,98% em 2000; e o percentual de pobres cresceu no período: de 20,6% em 1991 para 24,8% em 2000.⁸

A desigualdade social, medida pelo Índice de Gini, evoluiu de 0,57 em 1991 para 0,58 em 2000, ficando muito próxima da média estadual – 0,59 – nesse último ano. Em 2000 os 20% mais ricos se apropriavam de 62% da renda gerada, enquanto que aos 20% mais pobres competia, apenas 1,9% da renda.⁹

Todo esse conjunto de dados, que indica perda de poder econômico ao menos de uma parcela da população, terá reflexos certos na questão habitacional.

Embora no período 1991-2000 o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) tenha crescido 6,82%, passando de 0,733 para 0,783, observa-se que a dimensão que mais contribuiu para esse crescimento foi a educação (seguida pela longevidade e pela renda). O IDH de Peruíbe situa-se no grupo de médio desenvolvimento humano e sua situação no conjunto dos municípios paulistas é intermediária.

⁷ IBGE: Cidades @. Dados disponível em <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>

⁸ PNUD. Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil (2000).

⁹ Idem nota anterior.



2. INSERÇÃO REGIONAL

O território de Peruíbe, com seus 326,21km², corresponde a 13,46% dos 2.422,78 km² da RMBS, enquanto que a população atinge apenas 3,45% do total de 1.651.906 habitantes dos nove municípios que compõem a região.¹⁰

Formada por nove municípios – Santos, São Vicente, Cubatão, Guarujá, Bertioga, Praia Grande, Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe – a RMBS destaca-se nos contextos estadual e nacional por sua importância econômica associada ao porto de Santos – o mais importante complexo portuário da América do Sul – e às indústrias de refino de petróleo e processamento de derivados, além da indústria siderúrgica pesada especializada na produção de chapas planas, todas localizadas em Cubatão. A RMBS também se sobressai por ser o maior pólo de turismo do Estado de São Paulo.

Em Peruíbe, como procuramos mostrar no capítulo anterior, o turismo tem um grande potencial no tocante ao desenvolvimento econômico local. Porém, atualmente, os indicadores econômicos revelam uma situação bastante desfavorável para o município em comparação ao quadro do desenvolvimento regional.

Quadro 04 - Indicadores econômicos: comparativo entre o desempenho de Peruíbe e o da RMBS

INDICADOR	ANO	REFERÊNCIA	RMBS	PERUÍBE
Taxa de Atividade	2004	Empregos / hab.	16,73	8,98
PIB per capita	2003	R\$ / hab.	11.872	5.003
Receita arrecadada / hab.	2004	R\$	1.402	1.196
Despesa Realizada / hab.	2004	R\$	1.363	1.213
VA fiscal / hab.	2004	R\$	10.082	1.613

Fonte: AGEM. Indicadores Metropolitanos da Baixada Santista.

Todos os indicadores mostram Peruíbe numa posição inferior à da média da RMBS, com acentuadas diferenças nos indicadores Taxa de Atividade e PIB per capita, cujos números ficam em torno de 50% dos encontrados na RMBS. No indicador VA fiscal/hab a disparidade é ainda mais flagrante: o indicador regional é 6,25 vezes maior que o local.

¹⁰ Os dados se referem à estimativa populacional do IBGE para 2008.



A renda per capita em Peruíbe, em 2000, situada em 2,07 salários mínimos, tal como em anos anteriores, mostrou-se inferior à da RMBS e a do Estado, que registraram, respectivamente, 2,89 e 2,92 salários mínimos.

Com relação aos rendimentos médios dos trabalhadores por setor econômico, encontramos situação desfavorável em todos eles tanto com relação à RMBS quanto com relação ao Estado de São Paulo.

O Quadro 05 informa o comportamento dos setores econômicos em Peruíbe com a RMBS e o Estado de São Paulo, em termos da estrutura de vínculos empregatícios e do rendimento médios dos trabalhadores.

Quadro 05 - Comportamento dos setores econômicos em Peruíbe, RMBS e Estado de São Paulo: vínculos empregatícios e rendimento médio dos trabalhadores

Setor Econômico	Participação do setor no total de vínculos empregatícios em 2007 (%)			Rendimento médio dos trabalhadores do setor em 2006 (R\$)		
	Peruíbe	RMBS	Est. SP	Peruíbe	RMBS	Est. SP
Agropecuária	1,77	0,48	3,30	416,09	846,31	701,54
Indústria	2,67	9,31	24,01	988,14	2361,67	1698,00
Construção Civil	5,47	5,34	3,90	897,73	1042,66	1093,45
Comércio	39,26	21,83	18,82	679,07	834,06	1007,85
Serviços	50,83	63,04	49,96	1152,63	1450,04	1557,85

Fonte: Fundação SEADE: Perfil Municipal

No que diz respeito às estimativas de assentamentos precários, a situação da RMBS, em termos médios, não diverge da encontrada no país, segundo o estudo do CEM/Cebrap. Porém, esse mesmo estudo alerta

“para as desigualdades existentes entre os municípios que compõem a região. Em média, as estimativas estão próximas das médias nacionais, mas alguns municípios apresentam uma intensidade do problema muito maior, similares às piores



situações nacionais, como a de Belém, e excepcionais em relação aos demais municípios do estado de São Paulo.”¹¹

Em números absolutos, segundo o CEM/Cebrap, Peruíbe não apresenta domicílios em setores subnormais; os domicílios em setores precários são 966 e a população é de 3.638 habitantes. Trata-se da menor população nesses assentamentos na RMBS, enquanto que o número de domicílios é apenas ligeiramente superior ao de Mongaguá. Relativamente ao universo municipal, Peruíbe apresenta 6,88% dos domicílios (índice superior somente aos de Praia Grande e Itanhaém) e 7,31 da população em assentamentos precários, inferior apenas ao de Itanhaém.¹²

¹¹ CEM/Cebrap (2007:236)

¹² Em Bertioga, Cubatão e Guarujá a proporção de domicílios e de população em assentamentos precários ficam acima da média regional de 16,34% e 18,14%, respectivamente. Em São Vicente as médias locais são similares às regionais. Nos demais municípios são inferiores.



Quadro 06 – Estimativa de domicílios e população residente em assentamentos precários em áreas urbanas dos municípios da RMBS (2000)

Município	Domicílios e população em setores subnormais (A)		Domicílios e população em setores precários (B)		Domicílios e população em assentamentos precários (A+B)		Domicílios e população em todos os tipos de setores urbanos		Domicílios e de população em assentamentos precários (%)	
	Dom.	Pop.	Dom.	Pop.	Dom.	Pop.	Dom.	Pop.	Dom.	Pop.
Bertioga	1.552	6.138	100	320	1.652	6.458	8.425	29.284	19,61	22,05
Cubatão	9.116	32.991	4.870	17.059	13.986	50.050	29.993	107.851	46,63	46,61
Guarujá	21.889	86.084	2.886	10.576	24.775	96.660	72.008	263.134	34,41	36,73
Itanhaém	0	0	1.126	4.448	1.126	4.448	20.559	70.674	5,56	6,29
Mongaguá	0	0	940	3.673	940	3.673	9.770	33.784	9,62	10,87
Peruíbe	0	0	966	3.638	966	3.638	14.035	49.774	6,88	7,31
Praia Grande	755	2.958	2.970	11.085	3.725	14.763	55.018	192.404	6,77	7,67
Santos	5.998	22.482	3.134	11.346	9.132	33.828	130.478	413.524	7,00	8,18
São Vicente	9.690	39.082	3.207	12.497	12.897	51.579	83.431	300.749	15,46	17,15
TOTAL	49.000	189.735	20.199	75.362	69.199	265.097	423.417	1.461.178	16,34	18,14

Fonte: CEM/Cebrap

A posição privilegiada que Peruíbe ocupa no ranking regional não significa inexistência de problemas no campo habitacional. Em comum com a RMBS, o município apresenta várias situações de informalidade e precariedade habitacional: ocupação de Áreas de Proteção Permanente (APPs), como as faixas marginais dos cursos d'água e dos mangues, e invasões em diferentes espaços ambientalmente protegidos. Apesar da significativa porção de terra urbanizada e vazia, as ocupações irregulares são comuns, o que de acordo com documento organizado com vistas ao plano diretor ¹³ configura uma “contradição urbana” entre, de um lado, um “banco de terras urbano” produzido e vazio e, de outro, a proliferação de assentamentos

¹³ Plano Diretor participativo de Peruíbe: Etapa 02 – Elaboração técnica da realidade municipal, março de 2006.



precários em áreas impróprias, qualificado como um “problema estrutural da urbanização brasileira.”¹⁴

3. EVOLUÇÃO URBANA E HISTÓRIA DA HABITAÇÃO EM PERUÍBE

3.1. Evolução Urbana

Antes da chegada dos colonizadores a região era ocupada por pequenas aldeias indígenas típicas da “Pátria dos Tapuias” (Tapui-Rama), constando da historiografia local a existência de uma aldeia dos índios “Peroíbe”¹⁵ no local onde hoje se localiza o território do município de Peruíbe.

Segundo RIBEIRO (2006) o marco inicial da ocupação colonial foi a edificação, em 1533, da ermida de barro dedicada a Nossa Senhora da Conceição, às margens do rio Itanhaém, no morro Itaguaçu, com frente para sudoeste. Como assinala a mesma autora, “é importante considerar as características fisiográficas da região como elemento condicionador da ocupação dessas terras...”, explicando que em direção ao litoral sul a Serra do Mar vai se afastando da costa e abrindo espaço para a extensa planície que, em Peruíbe, é intercalada por maciços isolados como o de Itatins e o da Juréia. Segundo ela, as características naturais do sítio e a acessibilidade fizeram com que a baixada santista fosse um dos primeiros lugares povoados pelos europeus.

O povoamento só se iniciará, de fato, a partir de 1549, quando chegam os missionários da Companhia de Jesus, entre eles o padre Leonardo Nunes,¹⁶ a quem se atribui a implantação do primeiro povoado na praia de Peruíbe, denominado, de início, Nossa Senhora da Conceição de Itanhaém e, posteriormente, a partir de 1640, São João Batista de Peruíbe. É provável que esse assentamento tenha se localizado nas proximidades das “Ruínas do Abarebebê”, sítio arqueológico tombado pelo CONDEPHAAT, onde foi erguida a igreja de São João Batista, construção iniciada em

¹⁴ O município tem grande preocupação com a existência de loteamentos que foram aprovados e implantados, mas que se encontram desocupados, por considerá-los sujeitos a invasões.

¹⁵ No site da Câmara Municipal de Peruíbe – <http://www.camaraperuibe.sp.gov.br/historia.php>, lê-se que: “O nome Peruíbe é derivado da palavra indígena Iperuiybe, que significa ‘rio do tubarão’. Por este motivo o brasão da cidade é composto pela faixa prateada, que representa o Rio Preto, e o tubarão que dá significado ao nome do município. Algumas versões diferentes sobre a origem do nome são apontadas e levantadas por historiadores. Uma delas é a saudação dos meninos indígenas que ao receber os portugueses diziam Pêro – Yba, que em Tupi significa ‘Seja bem vindo’. Outros sustentam a hipótese de que a denominação estaria relacionada ao nome de um cacique da aldeia dos índios Pátria dos Tapuias, sendo seu principal cacique conhecido por Piriri Goa Ob Yg.” Há, ainda, outras interpretações, como a que consta do site da Fundação SEADE, de que “o nome nome estaria associado ao modo como José de Anchieta se referia ao lugar, chamando-o de Tapirema do Peru, por suas semelhanças com a região peruana, onde os jesuítas haviam enfrentado dificuldades no exercício da catequese”.

¹⁶ O padre Leonardo Nunes era tratado pelos índios pela alcunha de Abarebebê, que significa “padre voador”, pois em suas atividades dava aos nativos a impressão de estar ao mesmo tempo em diversos lugares.



1561, no mesmo ano em que o povoado foi reconhecido como Vila pelo então governador da capitania de São Vicente, Martim Afonso de Souza.



Fonte: <http://www.peruibe.tur.br/historia/abarebebe.htm> Ruínas do Abarebebe

Os jesuítas, que permaneceram na região até sua expulsão do Brasil no século XVII, impulsionaram o crescimento inicial, mas a partir do século seguinte o povoado sofre total abandono, em função do progresso e da forte atração que passa a exercer a Vila de Piratininga (cidade de São Paulo). No local, mais tarde, vai se formando uma aldeia de pescadores até que, no início do século XX, com a implantação da estrada de ferro, a localidade volta a crescer.

Em 1914 foi inaugurado o ramal ferroviário Santos – Juquiá da Southern São Paulo Railways e, com ela, a chegada dos primeiros imigrantes. Os trens que saiam de Santos faziam longas paradas na estação de Peruíbe para o abastecimento de lenha das fornalhas das locomotivas e, no entorno da estação, foi se formando o embrião da Peruíbe atual.



Foto : Adriano Martins



Nessa mesma época foi inaugurada a ponte pênsil em São Vicente, facilitando ainda mais o acesso ao litoral sul e tornando as terras mais valorizadas. Na década de 1920 começaram a chegar os pioneiros do cultivo da banana e a população alcançava 4.227 habitantes, a maior parte residindo da estação de Peruíbe para o sul.

A partir da década de 1950 inicia-se a ocupação turística em Peruíbe, facilitada pela abertura da primeira pista da Anchieta em 1947 e motivada pela saturação e deterioração das praias santistas. Em decorrência, crescem as atividades imobiliárias e comerciais. Em 1959 o até então distrito de Itanhaém emancipou-se, sendo criado o Município de Peruíbe (Lei 5.285, de 18 de fevereiro de 1959).



Fonte: Instituto Geográfico e Geológico, 1959



Com a inauguração da rodovia padre Manoel da Nóbrega na década de 1960, acentua-se a ocupação turística, cresce a população fixa e inicia-se um movimento inusitado de aprovação de loteamentos no município, o que é registrado por RIBEIRO (2006), numa série histórica que percorre desde os mais antigos loteamentos (aprovados no município de Itanhaém, anteriormente à criação do município de Peruíbe) até a atualidade, nos permitindo perceber a intensidade do fenômeno no tempo e seus desdobramentos no espaço.

Quadro 07 - Loteamentos aprovados até 2001 no território de Peruíbe

Período de aprovação	N. de ordem	Denominação	Data de aprovação	Observações
Anterior à criação do município de Peruíbe (loteamentos aprovados no município de Itanhaém)	1	Balneário Pampas	SD	
	2	Chácaras São Francisco	SD	
	3	Estância Santa Cruz – Gleba 2 (fundo)	SD	
	4	Estância Santa Cruz – Gleba 3 (praia)	SD	
	5	Jardim Fonte Grande	SD	
	6	Jardim Ribamar	SD	
	7	Jardim São João Peruíbe	SD	
	8	Jardim Star	SD	
	9	Plano de Arruamento da Prefeitura (centro)	SD	área ocupada pela antiga Vila de Peruíbe
	10	Vila Jardim Guaraú	26//02/1951	aprovação mais antiga (com data)
	11	Jardim Beira-Mar	09/05/1953	
	12	Jardim Icaraíba	06/03/1954	
	13	Jardim Casablanca	10/05/1955	
	14	Cidade Balneária Nova Peruíbe	1956	
	15	Cidade Balneária Peruíbe (SCIPÉL)	1956	Uma das ocupações mais antigas
	16	Balneário Arpoador	23/05/1956	
	17	Jardim Marcia I	08/09/1956	
	18	Estância São José – Gleba “A” e “B”	12/05/1957	
	19	Balneário Josedy	14/07/1958	



Entre 1959 e 1961	20	Balneário Stella Maris	1959	
	21	Sítio Cúrua	10/12/1960	
	22	Loteamentos Soares	10/02/1961	
	23	Vila Peruíbe	29/09/1961	
Entre 1965 e 2001	24	Jardim Mar e Sol	26/10/1965	
	25	Jardim Prados	10/08/1966	
	26	Balneário Barra de Jangadas	12/08/1966	
	27	Chácaras Iporanga	30/12/1966	
	28	Estância Balneária Belmira Novaes	30/12/1966	
	29	Balneário São João Batista A e B	27/04/1967	
	30	Vila Isolina	12/07/1967	
	31	Jardim Itatins	19/09/1967	
	32	Jardim Veneza	17/11/1967	
	33	Vila Romar	15/06/1968	
	34	Jardim Brasil	21/11/1968	
	35	Balneário Samburá	17/11/1969	
	36	Balneário Três Marias	27/11/1969	
	37	Parque Peruíbe	18/12/1969	
	38	Balneário Novo Horizonte	06/02/1970	
	39	Jardim Amedeo	06/04/1970	
	40	Balneário Altimira	29/01/1971	
	41	Vila Erminda	29/01/1971	
	42	Chácaras Tamoio	17/02/1971	
	43	Parque Balneário Oásis	26/05/1971	
	44	Balneário Continental	25/08/1971	
	45	Cidade Nova Peruíbe	18/08/1972	
	46	Estância Balneária Maria Helena Novaes	23/05/1973	
	47	Estância Antônio Novaes	25/05/1973	



Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe



48	Estância Leão Novaes	19/06/1973	
49	Parque Turístico	28/08/1973	
50	Sítio Boa Fé	03/10/1973	
51	Jardim Imperador	06/06/1974	
52	Estância Balneária Convento Velho	14/10/1974	
53	Estância Balneária Garça Vermelha	20/07/1975	
54	Parque Trevo	19/08/1975	
55	Jardim Caraminguava	15/01/1977	
56	Flórida Peruíbe	07/05/1977	
57	Balneário Caraguava	12/05/1978	
58	Jardim Peruíbe	19/05/1979	
59	Jardim Los Angeles	18/08/1979	
60	Jardim São Francisco	20/06/1980	
61	Estância Bambu I	10/10/1980	
62	Estância São Marcos	07/11/1980	
63	Jardim Márcia II	13/11/1980	
64	Estância Pérola Negra	19/02/1981	
65	Jardim Santa Gabriela	26/06/1981	
66	Garça Vermelha – prolongamento	26/02/1982	
67	Praia do Guaraú	26/02/1982	
68	Quintal do Guaraú	26/02/1982	
69	Estância Bambu II	18/03/1982	
70	Jardim Somar	14/05/1982	
71	Estância dos Eucaliptos	11/09/1982	
72	Jardim Belmar I	26/01/1983	
73	Jardim Belmar II	26/01/1983	
74	Jardim Belmar III	26/01/1983	
75	Jardim Europa	04/02/1984	
76	Jardim São Luiz	20/06/1985	
77	Bouganvillé Residencial	29/11/1986	
78	Guaraú Gleba 1 – desmemb.	29/04/1986	
79	Guaraú Gleba 2 – desmemb.	29/04/1986	



	80	Jardim Valéria	19/12/1986	
	81	Manacá dos Itatins	27/02/1987	
	82	Residencial Park D'ville	13/06/1988	
	82	Chácaras Fazenda São João	07/07/1989	
	84	Balneário Santa Ana	31/10/1989	
	85	Estância Flora-Rica	31/05/2001	
	86	Jardim das Flores	08/10/2001	

Fonte: RIBEIRO (2006) - SD - sem data definida

Até o início da década de 1960 a nucleação urbana se localizava no entorno da estação ferroviária e no bairro do Costão às margens Rio Preto. A partir de então começa a se espriar rapidamente:

- Na década de 1960, com a inauguração da Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, que veio a contribuir para o incremento do turismo de 2ª. residência, foram aprovados 17 loteamentos, a metade deles periféricos (isto é, distantes da orla), vários deles ainda hoje em processo de ocupação;¹⁷
- Na década de 1970, quando Peruíbe foi reconhecida como Estância Balneária¹⁸ e outros 22 loteamentos foram aprovados, a ocupação entre a praia e a Av. Padre Anchieta estava se completando e seguia se expandindo entre esta e a linha férrea (finalizando-se a implantação das estâncias Leão Novaes), começando a surgir núcleos além-rodovia;
- Na década seguinte (1980), quando 25 novos loteamentos foram aprovados e os terrenos vazios no trecho da orla se esgotaram, o perfil do turista se passou a ser o de quem procura casas para alugar na temporada ou que faz uso da rede de hospedagem;
- Na década de 1990 o processo de urbanização se intensifica ainda mais, com a incorporação de novas áreas periféricas, enquanto que a orla da praia, desde o

¹⁷ Há vários loteamentos desocupados ou parcialmente ocupados desde então, formando o já citado contraste entre, de um lado, terras urbanizadas e vazias e, de outro, um contingente populacional que tem necessidade de morar e o faz em áreas impróprias por não ter recursos que lhe permita acessar o estoque ofertado.

¹⁸ O reconhecimento deu-se por lei estadual em 1974.

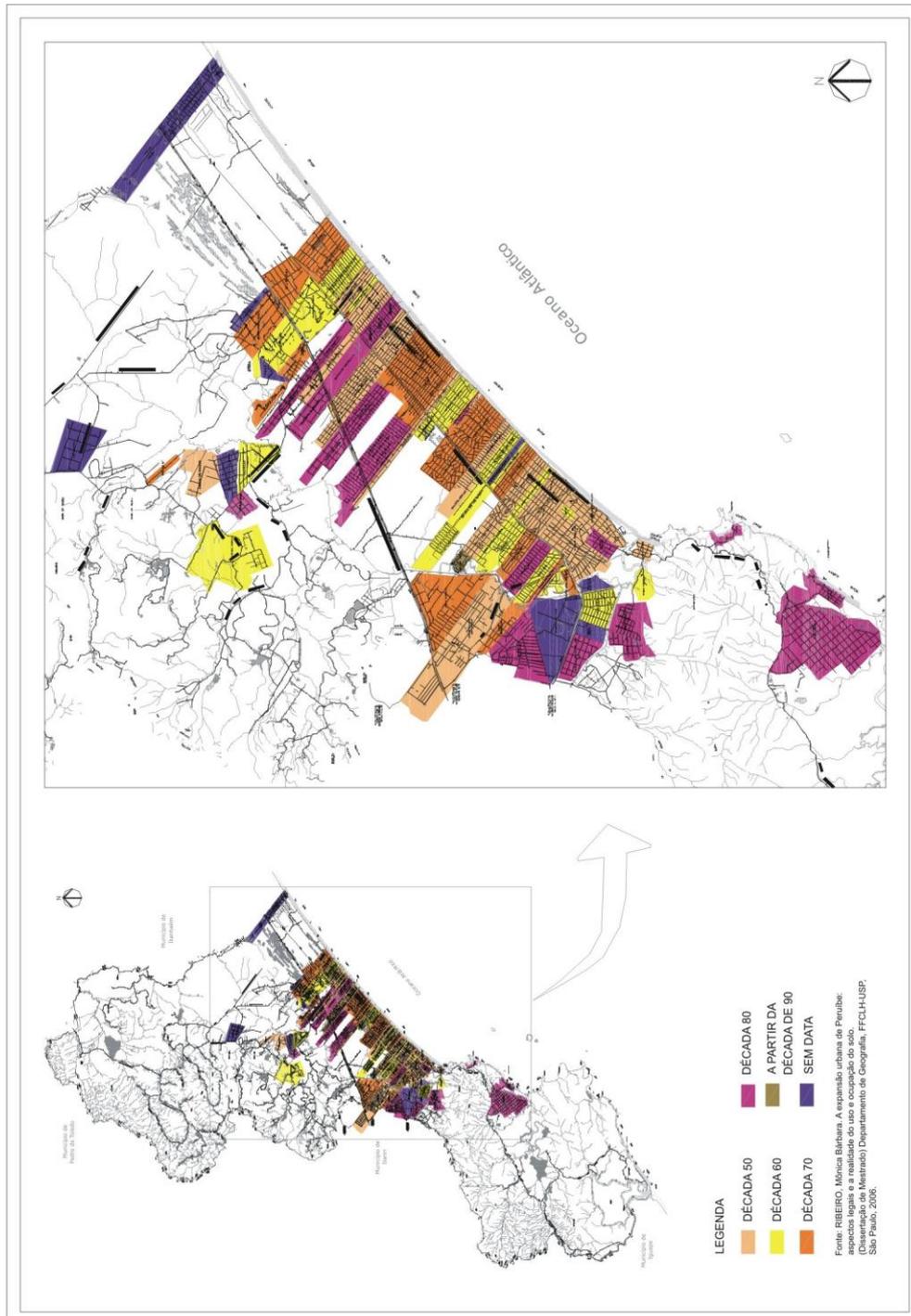


Rio Preto até bem próximo da divisa com Itanhaém, se apresentava como uma área de ocupação contínua e consolidada;

- No limiar do século XXI a expansão urbana toma a faixa entre a linha férrea e a rodovia e transborda, logo a seguir, para além desta, chegando à configuração atual, em que se faz visível uma acentuada segregação sócio-espacial entre dois setores urbanos bem definidos e distintos, aos quais faremos referencia mais à frente.

O Mapa 04 sintetiza a evolução urbana local:

Mapa 04 - Evolução Urbana



Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe.

O incremento da função turística levou ao desenvolvimento do comércio e dos serviços, movimentando a economia local, mas também gerou:



- A atração de trabalhadores, em especial de empregados domésticos para atender o turista, formando-se uma demanda habitacional de baixa renda;
- Ao mesmo tempo, uma atividade imobiliária especulativa, que determinou a expressiva elevação do preço da terra, e acabou por expulsar os antigos moradores das proximidades da orla marítima;
- Um grande número de imóveis vazios na maior parte do ano, quase 80% do total, conforme PMEBP (2006).
- Desse processo resultou um setor de beira-mar urbanizado e infra-estruturado, cuja maior parte das construções pertence aos veranistas ou população flutuante e também sua contraparte: um setor caracterizado pela insuficiência de infra-estrutura, ocupado majoritariamente pela população local, entre a margem esquerda da ferrovia e a Av. Padre Anchieta. O espaço urbano de Peruíbe se apresenta, hoje, desigualmente estruturado e claramente segmentado.

É na segunda porção, a mais distante da orla, que se localizam os assentamentos precários e a degradação ambiental, não obstante a legislação de proteção: loteamentos irregulares e clandestinos, ocupações em APPs e em áreas de risco, toda sorte de insalubridade e carência de equipamentos sociais. Ou seja, em Peruíbe, repete-se o problema sócio-ambiental das cidades brasileiras, o que há tempos exige a ação governamental.

3.2. Atores Sociais

Segundo SANCHES (2007), que descreve e analisa a mobilização social e técnica na elaboração do Plano Diretor de Peruíbe em 2006, “o controle do processo decisório em Peruíbe sempre foi muito centralizado e pertencente a um grupo muito restrito há várias décadas, possibilitando impor uma política pública sem grandes restrições ou descontinuidades.” De acordo com a análise do autor, essa política estaria diretamente relacionada aos interesses do mercado imobiliário de média e alta renda, como também aos interesses do médio empresariado em geral.

O autor faz referências a intensas mobilizações sociais na década de 1970 contrariamente à implantação de empreendimentos habitacionais que poderiam afetar o equilíbrio ambiental, como um “loteamento ecológico de alto padrão”, para 70 mil



moradores, às margens do Rio Verde e um empreendimento para 130 mil moradores às margens da Barra do Una e lembra a respeito da conhecida pressão da comunidade em oposição ao projeto de instalação de duas usinas nucleares no município. Essas manifestações de caráter ecológico contribuíram para o surgimento de várias organizações não governamentais (ONG) em defesa do meio ambiente e das comunidades tradicionais que se mantêm muito ativas na região. Não há informação de mobilizações relacionadas a questões urbanas e/ou habitacionais.

Dessa leitura depreende-se que os dois segmentos sociais mais representativos no município são ligados ao mercado imobiliário/construção civil e os ambientalistas.

Segundo a Prefeitura Municipal as entidades mais representativas do segmento empresarial são a Associação Comercial e Empresarial de Peruíbe (ACEP) e a Associação de Corretores de Imóveis de Peruíbe (ACIP). A Associação de Engenheiros e Arquitetos de Peruíbe (AEAP), embora seja uma entidade técnico-profissional, aproxima-se bastante do setor empresarial e é mais um ator relevante. Além dessas, a Prefeitura identifica como entidades municipais representativas a Ordem dos Advogados do Brasil/Subseção Peruíbe e o Sindicato dos Trabalhadores Públicos de Peruíbe (SINTRAPE).

Os movimentos populares se fazem representar através de associações de moradores (sociedades de amigos de bairro ou associações comunitárias), cuja grande maioria é pouco articulada e organizada. Nesse segmento incluem-se desde associações de moradores de condomínios fechados de renda média alta até associações comunitárias lideradas pela Federação das Associações Comunitárias do Estado de São Paulo. São exatamente esses dois grupos, que ocupam os extremos do segmento social, que se fazem representar nos debates relativos à política urbana.

As entidades ambientalistas, que são várias, se articulam com as agências governamentais ligadas à gestão ambiental, como os escritórios regionais do IBAMA, a Secretaria de Estado de Meio Ambiente, a Fundação Florestal e o CONDEPHAAT, além do Ministério Público Estadual. Via de regra, as entidades ambientalistas tendem a uma aproximação com os movimentos populares.

No momento em que se iniciavam as discussões a respeito do plano diretor foi constituído o Conselho da Cidade, criado pela Lei 2.643, 19 de julho de 2005.



Atualmente esse conselho tem 27 representantes, dos quais se destacam os da sociedade civil.

3 empresários	todos da Associação Comercial e Empresarial de Peruíbe (ACEP)
4 representantes de associações de bairro	Associação Residencial Estância São Marcos * Associação dos Moradores do Jardim São Luiz * Associação dos Moradores Josedy
4 representantes de entidades técnico-profissionais, de ensino, pesquisa e sindicatos de trabalhadores	2 da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Peruíbe (AEAP) Associação dos Corretores de Imóveis de Peruíbe (ACIP) Ordem dos Advogados do Brasil (OAB)
3 representantes de ONG ambientalistas	IECO Mata Atlântica, MONGUE, AAPDP
2 representantes de movimentos populares	Federação das Associações Comunitárias do Estado de São Paulo (FACESP) Núcleo da 3ª. Idade

* condomínios fechados

Do Conselho Municipal de Habitação, constituído anteriormente ao da Cidade, em 2003, participaram as seguintes representações da sociedade civil: Associação dos Moradores da Estância dos Eucaliptos, Associação de Moradores do Bairro Jardim Veneza, FACESP, ONG KDOC, subseção local da OAB, AEAP, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA-SP) e a Caixa Econômica Federal (CEF).

Agências governamentais, como a CEF, a CDHU, a Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM) também devem ser lembradas, a nosso ver, como atores de peso no que diz respeito à gestão urbana e habitacional.

4. ANÁLISE DOS MARCOS NORMATIVOS VIGENTES

A análise da legislação e demais marcos normativos que orientam o ordenamento do solo permite a distinção em duas principais perspectivas, quais sejam, o âmbito de regulação da legislação municipal e o âmbito normativo de competência conjunta dos três entes federativos dentro do Município.

Assim, apesar da Constituição Brasileira estabelecer expressamente a competência municipal para a disciplina do uso e ocupação do solo, bem como sua prevalência nos assuntos adstritos ao interesse local, as condições naturais de



Peruíbe impõem o relacionamento com as demais esferas de poder, bem como a coordenação com outros municípios dentro da mesma região metropolitana.

4.1. Legislação Municipal Relacionada à Habitação de Interesse Social

O município de Peruíbe aprovou seu novo plano diretor em 2007, consoante às diretrizes do Estatuto da Cidade – Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 –, que estabelece as diretrizes da política urbana nacional.

Este Plano determinou a elaboração de quatro peças legais complementares: Lei de Parcelamento do Solo, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Código de Posturas. As três últimas foram elaboradas e aprovadas em 2008, enquanto que a primeira – Lei de parcelamento do Solo – não chegou a ser entregue até o momento à apreciação legislativa. Dessa forma, no que tange ao parcelamento do solo, continuam aplicáveis as disposições anteriores ao plano diretor, em consonância com a legislação federal que rege a matéria.

Do conjunto da legislação municipal relacionada à habitação de interesse social (HIS) fazem parte, também, as leis que criam o Conselho e o Fundo Municipal de Habitação e o Conselho da Cidade.

Dessa maneira, para análise da implantação e regularização de habitação destinada à população de baixa renda, trabalha-se com a legislação municipal apresentada no seguinte quadro:

Quadro 08 - Legislação urbana e habitacional do Município de Peruíbe

ASSUNTO	NORMA
Plano Diretor	Lei Complementar n. 100, de 29 de março de 2007
Uso e ocupação do solo	Lei Complementar n. 121, de 03 de junho de 2008
Código de Obras	Lei Complementar n. 123, de 03 de junho de 2008
Código de Posturas	Lei Complementar n. 122, de 03 de junho de 2008
Parcelamento do solo	Leis n.: 733/1979, 884/1983, 1.010/1985
Conselho da Cidade	Lei 2.643, 19 de julho de 2005, regido pela Lei complementar 100/07
Conselho Municipal de Habitação e Fundo Municipal de Habitação	Lei n. 2.477, de 08 de dezembro de 2003



4.1.1. As Disposições do Plano Diretor

Relativamente à Política Municipal de Habitação o Plano Diretor estabelece como objetivo geral “a garantia de Moradia legalizada e acessível a toda população” (art. 49). As componentes principais dessa Política são:

“Art. 51. ...

- I. integração urbana dos assentamentos precários;
- II. regularização fundiária e inserção dos assentamentos precários, em conformidade com a legislação vigente;
- III. provisão da habitação;
- IV. integração da política de habitação à política de desenvolvimento urbano”

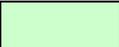
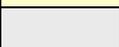
As ZEIS estão previstas no macrozoneamento instituído pelo Plano Diretor, o qual foi detalhado em macrozonas, zonas especiais, setores especiais e corredores.¹⁹ Contudo, não estão delimitadas. Como não poderia deixar de ser, tendo em vista a relevância dos atributos do sítio natural, a componente ambiental foi determinante na fixação do macrozoneamento.

¹⁹ Observe-se que os setores e corredores sobrepõem-se ao macrozoneamento, embora tenham sido nominados na lei como parte do mesmo.

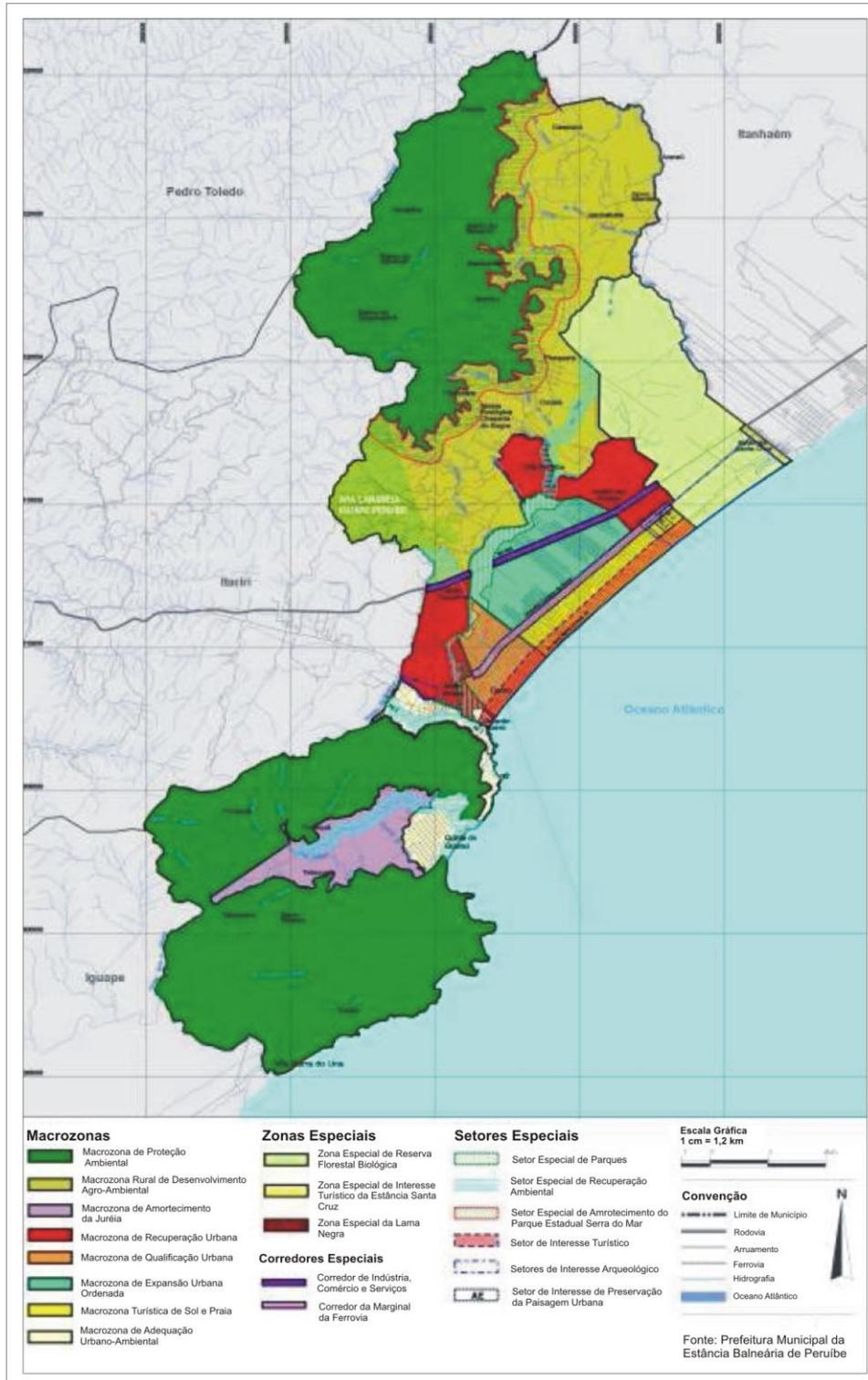


Quadro 09 – Subdivisões do Macrozoneamento constante do Plano Diretor

Macrozona de Proteção
Macrozona Rural de Desenvolvimento Agro-Ambiental
Macrozona de Amortecimento da Juréia
Macrozona de Recuperação Urbana
Macrozona de Qualificação Urbana
Macrozona de Expansão Urbana Ordenada
Macrozona Turística de Sol e Praia
Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental
Zona Especial de Reserva Ambiental Biológica
Zona Especial de Interesse Turístico da Estância Santa Cruz
Zona Especial da Lama Negra
Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)
Zona Especial de Recuperação Ambiental
Setor Especial de Parques
Setor de Amortecimento do Parque Estadual da Serra do Mar
Setor de Interesse Turístico
Setor de Interesse de Preservação da Paisagem Urbana
Setor de Interesse Arqueológico
Corredor de Indústria e Serviços
Corredor Marginal da Ferrovia

	macrozonas e zonas especiais nas quais o interesse ambiental é determinante
	macrozonas e zonas especiais que compõem o perímetro urbano
	sobrepostos ao macrozoneamento (setores e corredores)

Mapa 05 – Mapa de Macrozoneamento



Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe.



O Plano Diretor define três categorias de **ZEIS**:

- ZEIS 1, formadas por áreas privadas ou públicas ocupadas;²⁰
- ZEIS 2, formadas por áreas privadas e públicas localizadas em setores dotados de infra-estrutura básica e atendidos por serviços urbanos (ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, com boa acessibilidade viária, permitindo o deslocamento a qualquer região do Município), em que existam lotes e terrenos vazios;
- ZEIS 3, Mistas, formadas por áreas privadas e públicas caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica, onde existam habitações de população de baixa renda.

As ZEIS são “destinadas, prioritariamente à regularização fundiária sustentável dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e à produção de Habitação de Interesse Social – HIS ou de Mercado Popular – HMP nas áreas vazias, não utilizadas ou subutilizadas” (art. 119). HIS destina-se a famílias com renda igual ou inferior a três salários mínimos e HMP àquelas com renda igual ou inferior a seis salários mínimos.

Está previsto no Plano Diretor que as ZEIS 1 e 3 serão delimitadas no Plano Municipal de Habitação e as ZEIS 2 serão definidas em leis municipais específicas.

A decisão de não delimitá-las no Plano, segundo a Administração, deu-se pelo fato de que logo após a divulgação da minuta do projeto de lei houve um crescimento das ocupações irregulares nas áreas previamente demarcadas, tanto as áreas vazias como as ocupadas.²¹

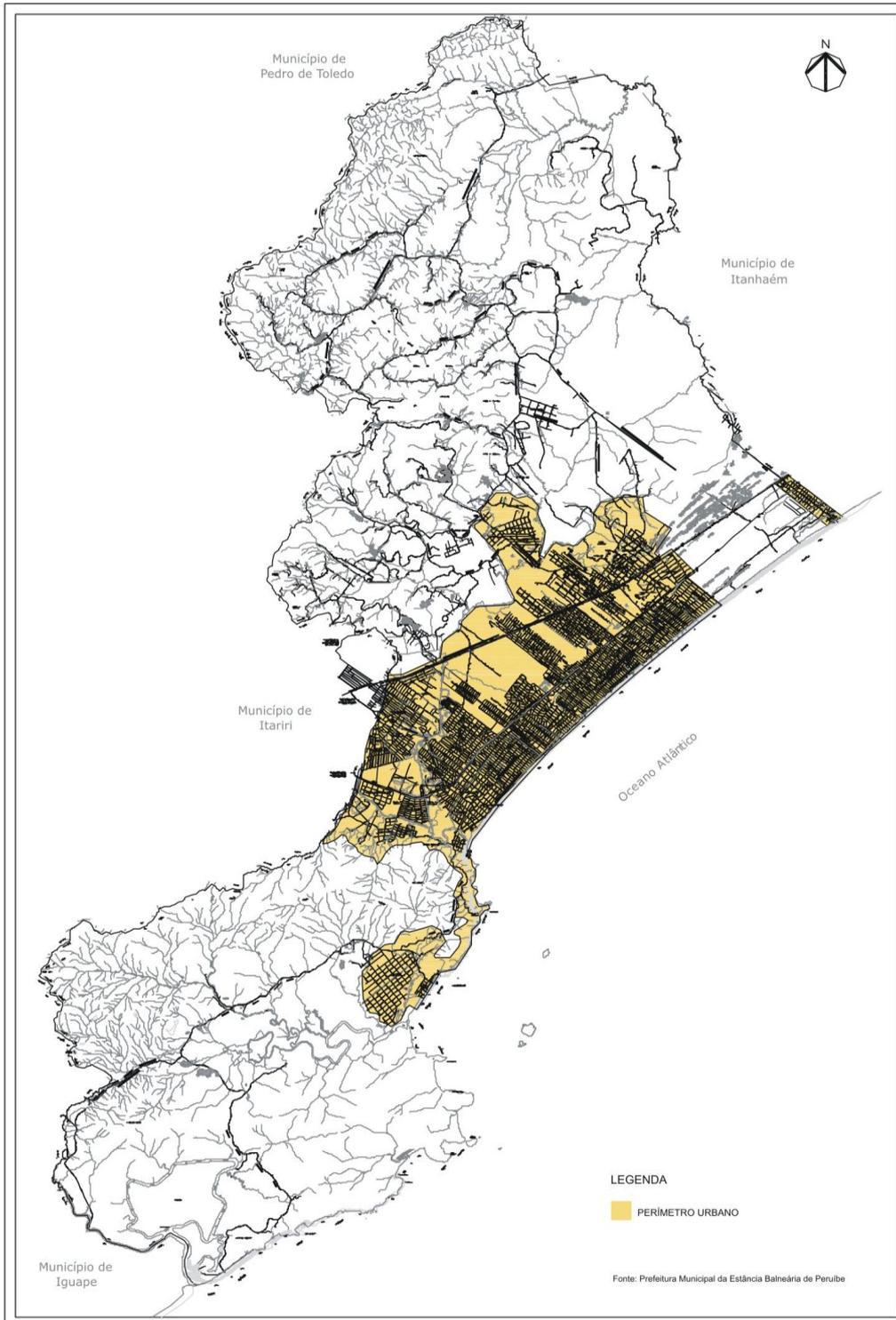
Observe-se, também, que as ZEIS não são relacionadas dentre as macrozonas e zonas especiais que compõem o Perímetro Urbano definido no art.92, e pode levar ao entendimento de que as mesmas tendem a se localizar em áreas mais distantes do centro urbano.

²⁰ O Plano Diretor subdivide as ZEIS 1 em: “áreas privadas ocupadas irregularmente por população de baixa renda caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica, predominantemente localizadas em áreas ambientalmente frágeis, como margens de rios, com alto risco de inundação”; e em áreas públicas, tais como “áreas de recreio, áreas de proteção ambiental de propriedade pública, ocupadas irregularmente por população de baixa renda, caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica”

²¹ A Prefeitura diz ter como objetivo a realização de um trabalho de conscientização preliminar, a ser definido no âmbito do Plano de Habitação de Interesse Social, para, então, demarcar as ZEIS.



Mapa 06 – Perímetro Urbano



Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe.



No entanto, vemos que as ZEIS são tratadas como zona e também como instrumento jurídico e urbanístico (art. 180), de forma que está prevista sua sobreposição a qualquer macrozona.

Talvez seja interessante abrir a possibilidade de delimitação de ZEIS na macrozona de expansão urbana ordenada, onde, segundo o plano diretor, há população fixa de baixa renda, áreas com ocupação irregular e lotes e glebas vazias. Seria possível pensar, se for o caso, em um padrão de ocupação que assegure a manutenção da baixa densidade populacional pretendida para esta macrozona. A delimitação de ZEIS na macrozona de expansão urbana ordenada pode contribuir para ampliar o quantitativo de terra destinada à moradia dos segmentos de menor renda, para minorar a segregação sócio-espacial²² e para fazer cumprir a função social da propriedade, uma vez que é nesta macrozona que se localiza a maior parte dos vazios urbanos.

Observe-se que apenas as macrozonas de Recuperação Urbana e de Adequação Urbano-Ambiental têm como objetivo promover a urbanização e regularização fundiária sustentável.

4.1.2. Instrumentos Urbanísticos Relacionados à Política Habitacional

O plano diretor institui diversos instrumentos, mas nenhum deles é auto-aplicável. Seleccionamos, no quadro seguinte, aqueles que podem se relacionar mais diretamente à política habitacional.

²² A macrozona de expansão urbana é mais bem dotada de infra-estrutura e sua localização é mais central que a da macrozona de recuperação urbana.



Quadro 10 - Instrumentos urbanísticos relacionados à política habitacional

Instrumento	Como se aplica	Onde se aplica	Quando se aplica
Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e, subsequentemente, IPTU progressivo no tempo (1)	Aplica-se visando induzir a ocupação de áreas vazias ou subutilizadas dotadas de infra-estrutura, equipamentos e serviços básicos. Considera-se: imóvel não edificado, aquele cujo CA for igual a zero; imóvel não utilizado, aquele cuja edificação estiver abandonada há mais de três anos; imóvel subutilizado, aquele cujo CA for inferior ao mínimo definido em lei	Macrozona de Qualificação Urbana Na Macrozona Turística de Sol e Praia, aos terrenos com área superior a 1.500m ²	A partir de aprovação de Lei Municipal específica (sem prazo para encaminhamento à Câmara Municipal)
Consórcio Imobiliário	Como instrumento de cooperação entre o Município e a iniciativa privada para urbanização de áreas carentes de infra-estrutura e serviços urbanos	Aplica-se a todo o território municipal, abrangendo tanto aos imóveis sujeitos à obrigação determinada pela aplicação do instrumento anterior, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas no plano diretor.	A partir de aprovação de Lei Municipal específica (sem prazo para encaminhamento à Câmara Municipal)
Outorga onerosa do direito de construir (2)	A aplicação da outorga será estudada pelo Conselho da Cidade, que emitirá parecer visando subsidiar a decisão do	Macrozona de Qualificação Urbana Macrozona Turística de Sol e Praia	A partir de aprovação de Lei Municipal específica (sem prazo para encaminhamento à Câmara Municipal)



	<p>Executivo.</p> <p>Poderá ser dispensada a contrapartida financeira na produção de HIS e equipamentos públicos</p> <p>Os recursos auferidos deverão ser aplicados prioritariamente em infra-estrutura, equipamentos públicos e HIS</p>	<p>Macrozona de Expansão Urbana Ordenada</p>	
<p>Operação Urbana Consorciada</p>	<p>Dentre outras finalidades, o instrumento pode ser aplicado visando à implantação de programas de habitação de interesse social.</p>	<p>Macrozonas:</p> <ul style="list-style-type: none">de recuperação urbanade qualificação urbanade expansão urbana ordenadaturística de sol e praiade adequação urbano-ambiental	<p>Cada Operação Urbana Consorciada será objeto de Lei municipal específica</p>
<p>Transferência do Direito de Construir (2)</p>	<p>Funciona como compensação ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público – preservação de bens de interesse socioambiental ou de interesse social, permitindo transferir para outro local o potencial construtivo não utilizado.</p>	<p>Podem transferir potencial: Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental e Setor de Parques</p> <p>Podem receber potencial: Macrozona de Qualificação Urbana, Macrozona de Expansão Urbana Ordenada, Macrozona Turística Sol e Praia, Setor de interesse turístico, Setor de interesse de preservação da paisagem.</p>	<p>A partir de aprovação de Lei Municipal específica (sem prazo para encaminhamento à Câmara Municipal)</p>



Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	Similar ao EIA, o EIV consiste na realização de estudos pelo empreendedor que queira implantar atividades geradoras de impacto à vizinhança ou ao cotidiano da população, visando embasar as soluções a serem empregadas para minimizar esses impactos. A aprovação do empreendimento ou atividade fica condicionada ao compromisso do interessado com relação às medidas definidas como necessárias para mitigar ou compensar os impactos gerados.	Macrozona de Qualificação Urbana Macrozona de Expansão Urbana Ordenada Macrozona Turística de Sol e Praia	Foi regulamentado no corpo da Lei de Uso e Ocupação do Solo; portanto, já pode ser aplicado.
Direito de superfície	O direito de superfície é definido no plano diretor como o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem. Aplica-se objetivando a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da expansão urbana.	Em todo o território municipal O Executivo tanto pode conceder o direito de superfície, quanto exercê-lo em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários. Em caráter transitório poderá utilizá-lo para receber moradores removidos de núcleos de habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização	A partir de aprovação de Lei Municipal específica (sem prazo para encaminhamento à Câmara Municipal)
Direito de preempção	Aplica-se para fins de regularização fundiária, programas e projetos habitacionais de	Macrozona de Recuperação Urbana Setor Especial de	A partir de aprovação de Lei Municipal específica (sem prazo para



	interesse social e constituição de reserva fundiária, bem como às demais finalidades definidas pelo Estatuto da Cidade.	Parques Urbanos ZEIS	encaminhamento à Câmara Municipal)
Concessão de uso especial para fins de moradia	Instrumento segue as regras da MP 2.220/2001	Macrozona de Recuperação Urbana	Sua aplicação está condicionada à existência de áreas que contemplem os requisitos da MP 2.220/2001

Também se encontram relacionados na Lei os seguintes instrumentos de regularização fundiária: concessão de direito real de uso; assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

(1) Lei rejeitada pela Câmara por seis votos a 3.

(2) Em elaboração pela PMEBP.

4.1.3. Conteúdo da Lei de Uso do Solo e do Código de Obras com Relação à Habitação de Interesse Social

Encontra-se definido no Plano Diretor que as normas e regras de uso e ocupação do solo nas ZEIS seriam instituídas na Lei de Uso do Solo (LUS) e as normas e regras para edificações caberiam ao Código de Obras, em consonância com o Plano de Habitação (art. 125). As duas leis foram aprovadas em 2008, dispendo da seguinte maneira sobre ZEIS e HIS:



Quadro 11 - Disposições da LUS e do Cod-Obras com relação à ZEIS e HIS

Lei	O que foi determinado pelo Plano Diretor	O que foi efetivado na Lei	Observações
LUS	instituição de normas e regras para uso e ocupação do solo	dispensa de Estudo de Impacto de Vizinhança para HIS	A LUOS trata apenas do uso do solo, deixando o regramento da ocupação como matéria para o Cod-Obras
Código de Obras	instituição de normas e regras para edificações	Com relação a normas e regras para edificações foi previsto, apenas a dispensa de vagas de garagem para HIS Com relação a parâmetros urbanísticos para ocupação do solo em ZEIS: <ul style="list-style-type: none">define CA mínimo igual a zero, CA básico igual a 1 e CA máximo igual a 3, sem pagamento de contrapartida;não define os demais parâmetros, remetendo à legislação específica Com relação aos parâmetros urbanísticos para o parcelamento do solo, remete à legislação específica	O Código de Obras avança sobre ocupação do solo e também sobre parcelamento do solo, apesar de haver previsão de elaboração de uma lei específica sobre o assunto.

4.2. Legislação de Outros Entes Federativos Aplicável ao Município

4.2.1. Legislação Ambiental

A previsão de competência para tutela do meio ambiente definida pela Constituição é de que os três entes federativos sejam competentes pela sua guarda, ou seja, é definida a competência comum para essa atividade (Constituição Federal, artigo 23, inciso VI).

A operacionalização dessa tutela ocorre geralmente por meio do licenciamento ambiental. Referido procedimento, instituído como instrumento de gestão ambiental pela Lei de Política Nacional do Meio Ambiente (Lei federal n. 6.938/81), encontra-se disciplinado pela Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) n. 237/97, que prevê a competência do órgão ambiental estadual para proceder ao



licenciamento de situações cujo impacto tenha repercussão regional. É o caso dos empreendimentos habitacionais em Peruíbe.

Além do licenciamento, operam-se ainda as autorizações ambientais em situações de intervenções mais pontuais, disciplinadas pelas Resoluções 302, 303 e 369 do CONAMA e os estudos de impacto ambiental em situações mais complexas, cujo tratamento normativo é dado, também, pela referida Resolução 237.

Em todas as situações, a competência para manifestação cabe a órgãos estaduais, podendo ser delegada aos municípios ou a órgãos pertencentes a consórcios públicos. Discrimina-se, resumidamente, a competência para licenciamento da Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental (CETESB) e do Departamento de Análise de Impacto Ambiental (DAIA), nos casos de maior complexidade. Além disso, compete ao Departamento Estadual de Proteção aos Recursos Naturais – DEPRN – autorizar supressões em vegetação nativa e intervenções em áreas de preservação permanente.

Ainda com relação às áreas de preservação permanente, definidas pelo Código Florestal (Lei Federal n. 4.771/65) e Resoluções CONAMA 302, 303 e 369, faz-se necessário acrescentar as hipóteses que ensejam a autorização ambiental em intervenções urbanísticas para melhoria das condições de habitabilidade e salubridade nos assentamentos precários. A Resolução CONAMA 369/06 prevê as hipóteses de utilidade pública e interesse social nas quais a intervenção é permitida. Enquanto as situações de “utilidade pública” corresponderiam, grosso modo, a obras de implantação de infra-estrutura, os casos de “interesse social” poderiam ser caracterizados como aproveitamento de áreas de preservação permanente para programas de regularização fundiária e implantação de áreas de uso público. Ainda sobre a manifestação ambiental, uma série de resoluções estaduais prescrevem a forma de recebimento da documentação para análise e manifestação.

Vale lembrar que o Plano Diretor define os objetivos e estratégias a serem observados na consecução da Política de Conservação, Preservação e Manutenção do Ambiente Natural e dos Bens Históricos Culturais. E, também, que o município possui Plano Diretor de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, elaborado em 2001, que contém a caracterização do quadro ambiental de Peruíbe, o Zoneamento Ambiental e subsídios para a recuperação da bacia hidrográfica do Rio Preto.



4.2.2. Legislação Estadual para Aprovação de Empreendimentos Habitacionais

A Lei federal n. 6.766/79, em seu artigo 13, prevê a necessidade de anuência prévia nos empreendimentos habitacionais implantados em regiões metropolitanas e aglomerados urbanos, sujeitando, portanto, o Município de Peruibe.

A anuência prévia a que se refere o Diploma federal opera-se no Estado de São Paulo pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – o chamado GRAPROHAB –, reestruturado pelo Decreto estadual n. 52.053. O licenciamento ou autorização ambientais, quando exigíveis, serão justapostos à análise realizada pelo GRAPROHAB.

Apesar de não prever com clareza a dispensa de aprovação pelo GRAPROHAB dos processos de regularização fundiária de assentamentos precários, a norma estadual não prescreve a anuência prévia daquele colegiado como condição para conclusão desses processos. No mais, faculta-se ao Município a utilização do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal. Sua disciplina normativa não configura, no entanto, instância necessária de aprovação ou licenciamento de intervenções urbanísticas ou de regularização fundiária de assentamentos.

4.3. Considerações Gerais e Recomendações

A leitura do ordenamento jurídico do Município de Peruibe permite inferir a necessidade de um corpo normativo capaz de fornecer procedimentos para os processos de regularização fundiária e de aprovação de novos empreendimentos, bem como assegurar que a participação popular obtida no processo de elaboração do plano diretor persista.

Dessa maneira, devemos recomendar como medidas de curto prazo:

- a delimitação e regulamentação das ZEIS, observando que no momento não há parâmetros instituídos para o parcelamento do solo, nem para a ocupação do solo (apenas os coeficientes de aproveitamento foram definidos no Código de Obras), bem como não há regras para as edificações, que o Código de Obras remeteu à legislação específica;
- a regulamentação dos instrumentos urbanísticos previstos no plano diretor;
- a revisão da legislação atinente ao Conselho e ao Fundo Municipal de Habitação, do que voltaremos a tratar no próximo capítulo.



5. CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS

5.1. Planejamento e Gestão Habitacional: Competências e Recursos

De acordo com a Lei Municipal nº 2.834, de 29 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a reorganização do sistema administrativo municipal, o município de Peruíbe possui três unidades administrativas responsáveis pelas funções relacionadas a planejamento e gestão urbana e habitacional: a Secretaria Municipal de Obras, Planejamento, Serviços e Infra-Estrutura Urbana, Agricultura e Meio Ambiente; a Secretaria Municipal de Defesa Social e a Secretaria Municipal de Planejamento.

A primeira é o órgão da administração municipal responsável pela formulação e operacionalização das políticas municipais nas seguintes áreas: projetos e obras públicas, edificações e de infra-estrutura; serviços urbanos; aprovação e fiscalização de obras particulares; fiscalização de atividades em logradouros públicos; implementação da política municipal de meio ambiente, inclusive a ação fiscalizadora das normas de proteção.²³ Sua estrutura é formada por três subsecretarias regionais – do Guaraú, do Caraguava e da Vila Erminda e dos Prados – e quatro departamentos – de Obras e Infra-estrutura; de Serviços; de Obras Particulares; e de Agricultura e Meio Ambiente.

Embora tenha atribuições de planejamento e projeto, a Secretaria de Obras, Serviços e Infra-Estrutura, Agricultura e Meio Ambiente, é sobretudo uma secretaria-fim, incumbida principalmente da operacionalização do desenvolvimento urbano.

A Secretaria Municipal de Defesa Social, por sua vez, tem atribuições complementares à anterior, uma vez que é responsável pelo planejamento e gerenciamento do sistema de mobilidade urbana, composto por viário, transporte e trânsito, além de se incumbir da vigilância e proteção dos patrimônios ecológicos, culturais, arquitetônicos e ambientais e participar da defesa civil.

Já a Secretaria de Planejamento, como secretaria-meio, é responsável pela formulação e operacionalização das políticas públicas municipais estratégicas, como a implementação e revisão do Plano Diretor, a elaboração e estruturação da política habitacional e a gestão do sistema de informações municipais. Cabe a ela, portanto:

- a gestão dos instrumentos de planejamento previstos no Plano Diretor;

²³ A Secretaria em questão desenvolve o planejamento, execução e fiscalização de obras e serviços públicos, em especial os de infra-estrutura (coleta e destinação de resíduos sólidos e de limpeza urbana; os serviços de praças, parques e jardins; a manutenção, pavimentação, iluminação e drenagem de vias públicas) e a manutenção da frota de veículos municipais.



- a aprovação das diretrizes urbanísticas necessárias á elaboração de projetos de loteamentos, parcelamentos, edificações e outros que interajam com a infraestrutura existente;
- a gestão estratégica das tecnologias da informação e, em especial, a gestão do Sistema de Informações Territoriais.²⁴

A Secretaria de Planejamento é composta pelo Núcleo de Planejamento, Modernização, Integração e Gestão Estratégica (GPAM), responsável pela análise, sistematização e disponibilização das informações que orientam as ações da Secretaria na elaboração e construção da Política Municipal de Planejamento, e pelos seguintes departamentos:

- Departamento de Tecnologia e Gestão da Informação, responsável pela articulação das políticas públicas municipais para a promoção do desenvolvimento e gestão dos sistemas e redes de informações;
- Departamento de Planejamento para o Desenvolvimento Econômico, responsável pela articulação das políticas públicas municipais para a promoção do desenvolvimento sócio-econômico integrado, indústria, comércio e serviços, fomento a habitação social, regularização fundiária e captação de recursos do Município da Estância Balneária de Peruíbe.
- Departamento de Desenvolvimento Territorial, responsável pela política, gestão e execução dos instrumentos de planejamento territorial urbano e rural, pela expedição de diretrizes para projetos urbanísticos e de parcelamento do solo urbano e, pelos serviços de cartografia e cadastro;
- Departamento de Habitação.

Ao Departamento de Habitação compete:

- Conceber e estruturar o Plano Municipal de Habitação;
- Planejar e coordenar o desenvolvimento e a implantação de projetos urbanísticos e habitacionais de interesse social no município;
- Desenvolver parcerias com a comunidade e cooperativas habitacionais, visando à produção de moradias populares;

²⁴ À Secretaria de Planejamento cabe, também, desenvolver metodologias de modernização administrativa e integração dos vários sistemas gestores das políticas públicas; estruturar a política municipal de relações e cooperação internacional; as estratégias para captação de recursos para o financiamento e/ou fomento dos projetos de desenvolvimento econômico e social.



- Desenvolver projetos e promover os reassentamentos das famílias moradoras em áreas de risco ou que interfiram com obras públicas ou de urbanização de favelas;
- Promover a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais irregulares e clandestinos, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, e desenvolver programas de prevenção a ocupações clandestinas.

A Diretoria de Habitação tem uma estrutura diminuta. O setor de habitação é composto por uma engenheira que coordena os trabalhos (Maria do Carmo Rosalin de Oliveira), uma arquiteta (Márcia Marcondes Sodré de Paula), um técnico administrativo e um agente comunitário responsáveis pelo atendimento e cadastramento das demandas. Este setor foi estruturado em 2006.

Sem dúvida é um problema a ser enfrentado para a implementação do PLHIS. Para fazer frente ao volume de trabalho decorrente do Plano, a criação da Secretaria de Planejamento e do Departamento de Habitação e a estruturação de um quadro funcional técnico adequado nos parece algo fundamental para que a gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe possa ser realizada com êxito, de forma articulada à política urbana local. Deve ser indicada, também, não obstante os investimentos que vem sendo realizados pela administração, uma readequação dos equipamentos existentes, em quantidade e qualidade.

Com relação à existência de instâncias participativas relacionadas à política local de habitação, destacamos que o município possui Conselho Municipal de Habitação, criado juntamente com o Fundo Municipal de Habitação, através da Lei Municipal 2.477, de 08 de dezembro de 2003, que estabelece a Política Integrada de Habitação, com o propósito de desenvolver, implementar e executar os programas habitacionais de interesse da população do município, com recursos do orçamento fiscal.

O Conselho Municipal de Habitação tem como competências principais:

- Participar da elaboração e fiscalizar a implementação dos planos e programas da política habitacional de interesse social, deliberando sobre suas diretrizes, estratégias e prioridades e critérios de atendimento;
- Acompanhar e avaliar as gestões econômica, social e financeira dos recursos e o desempenho dos programas e projetos aprovados;



- Buscar recursos junto aos governos federal e estadual bem como junto a organizações não governamentais, instituições financeiras e entidades privadas que trabalham com programas habitacionais e participar da elaboração de plano de aplicação dos recursos obtidos, bem como fiscalizar a movimentação dos recursos financeiros consignados para os programas habitacionais;
- Estabelecer relações com os órgãos, conselhos e fóruns municipais afetos à elaboração do Orçamento Municipal e à definição da política urbana;
- Convocar a Conferência Municipal de Habitação.

O Conselho é formado por 18 membros, com seus respectivos suplentes, sendo nove representantes da Prefeitura Municipal, dois representantes da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Peruíbe, um representante da Caixa Econômica Federal, um representante da OAB, quatro representantes de entidades comunitárias e de organizações populares ligados à habitação, eleitos de forma direta, e um representante de organizações não-governamentais.

No entanto, apesar da importância de suas atribuições, o Conselho não vem se reunindo há tempos, deixando de discutir e deliberar sobre assuntos relevantes como, por exemplo, no momento atual, a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Além disso, para perfeito atendimento das diretrizes da Lei 11.124/2005 é necessário revisar a composição do Conselho para garantir que um ¼ do total das vagas seja reservado aos representantes dos movimentos populares; e que a regulamentação do Fundo seja, igualmente revisada para que sejam fixados critérios de priorização das linhas de ação, alocação de recursos e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observando-se as normas do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (CGFNHIS). Em suma, é necessário adequar o regramento geral do Conselho e do Fundo às normas derivadas da instituição do Sistema e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

5.2. Capacidade de Aplicação de Recursos Próprios para Melhorias Habitacionais

Em 2007 o Orçamento Municipal de Peruíbe era de R\$ 100,70 milhões para uma população de 54.457 habitantes (IBGE, 2007). Analisando-se o período 2004-2007, vemos que o município apresenta um percentual médio de 47,9 % de



arrecadação própria, acima da média nacional que registra 36,43 % de receitas próprias.²⁵

Quadro 12 - Perfil das Receitas Municipais: média nacional – 2003/2006 – e média em Peruíbe – 2004/2007 (em milhões de reais)

Perfil das Receitas	Média Nacional		Média Peruíbe	
	2003/2006	Part. %	2004/2007	Part. %
DISCRIMINAÇÃO	2003/2006	Part. %	2004/2007	Part. %
RECEITA BRUTA = RECEITA LÍQUIDA	110.835	100	86,2	100
RECEITAS DE ARRECADAÇÃO PRÓPRIA	40.380	36,43	41,3	47,9
IPTU	8.126	7,33	19,7	22,85
ISS	11.055	9,97	1,5	1,74
IRRF	2.147	1,94	1,6	1,85
OUTRAS	19.053	17,19	18,5	21,46
RECEITAS DE TRANSFERÊNCIAS	70.455	63,57	47,9	55,6
FPM	17.149	15,47	10,9	12,65
LC 87/96	585	0,53	0,1	0,11
ICMS	26.397	23,82	8	9,28
IPVA	4.095	3,69	1,8	2,09
SUS	9.406	8,49	4,5	5,22
FNDE	1.513	1,36	2,3	2,67
TRANSFERÊNCIAS DE CAPITAL	1.752	1,58	4,1	4,76
OUTRAS	5.642	5,09	16,2	18,80
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA CORRENTE	6.359	5,74	3	3,5

Fonte: STN / Finanças do Brasil – FINBRA – Dados Contábeis dos Municípios

Esta participação dos recursos próprios no total orçamentário permite certo grau de independência em relação às transferências da União e do Estado, uma vez que a capacidade de o município lançar e arrecadar tributos está muito próxima dos 50%. Já em relação aos recursos aplicados, também no período 2004/2007, registramos o seguinte comportamento:

²⁵ Secretaria do Tesouro Nacional (STN). Perfil e evolução das finanças municipais: 1998-2006. Brasília, out. 2007.



Quadro 13 - Recursos aplicados pela Prefeitura de Peruíbe (2004-2007)

Descrição Função	Em milhões R\$					Part. %
	2007	2006	2005	2004	Média 04 x 07	
1 – Legislativa	3,06	2,94	2,89	3,26	3,04	3,66
2 – Judiciária	0	0	0	0	0	0
4 – Administração	11,19	10,34	11,5	9,83	10,72	12,9
5 – Defesa Nacional	0	0	0	0	0	0
6 – Segurança pública	0	0	0	0,85	0,21	0,26
7 – Relações Exteriores	0	0	0	0	0	0
8 – Assistência Social	3,82	3,74	1,52	0,93	2,50	3,02
9 – Previdência Social	3,74	0,07	1,28	0,67	1,44	1,74
10 – Saúde	20,79	42,64	14,67	14,56	23,16	27,89
11 – Trabalho	0	0	0	0	0	0
12 – Educação	26,50	-	22,02	20,75	17,32	20,86
13 – Cultura	0,52	0,25	0,18	0,05	0,25	0,31
14 – Direitos da Cidadania	0	0	0	0	0	0
15 – Urbanismo	21,73	26,63	15,39	18,22	20,49	24,68
16 – Habitação	0,69	0	0	0	0,17	0,2
17 – Saneamento	0	0	0	0	0	0
18 – Gestão Ambiental	0,12	2,71	0,07	0,07	0,74	0,89
20 – Agricultura	0,14	0,12	0,29	0,4	0,24	0,29
23 – Comércio e Serviços	1,17	1,65	0,74	1,22	1,20	1,45
26 – Transporte	0	0	0	0	0	0
27 – Desporto e Lazer	1,24	0,70	0,41	0,33	0,66	0,75
28 – Encargos Especiais	1,39	1,33	0	0,98	0,91	1,10
TOTAL GERAL	96,10	93,05	70,96	72,12	83,05	100,00%
RECEITA	100,71	96,42	78,24	71,67	86,76	
DÉFICIT / SUPERÁVIT	4,61	3,37	7,28	-0,45	3,71	

Fonte: STN / Finanças do Brasil – FINBRA – Dados Contábeis dos Municípios

Verificamos um dado bastante adverso acerca da utilização dos recursos municipais para a área de habitação. De 2004 a 2006, a administração municipal não destinou qualquer recurso para a área habitacional. Somente em 2007 ocorreu a destinação de R\$ 0,69 milhões, o que representou apenas 0,7% do orçamento municipal daquele exercício.



É verdade que não tem sido tradição dos municípios brasileiros a aplicação de recursos na área de habitação; na maioria dos lugares, o percentual aplicado não supera os 2%. No entanto, esse quadro começa a ser alterado: no período 2003 - 2006 a média nacional de aplicação de recursos na área de Habitação e Urbanismo foi de 12,3%.²⁶

Nesse mesmo período o município de Peruíbe aplicou 24,88% do orçamento, mas veja-se que apenas 0,20% foi destinado especificamente para habitação.

Para implementação do PLHIS e redução do déficit habitacional é necessário o concurso financeiro do município, que precisaria rever sua política orçamentária ampliando os recursos alocados na função habitação.

Quadro 14 - Perfil das Despesas Municipais: média nacional e média em Peruíbe entre 2003 e 2006 (em milhões de reais)

	Média Nacional		Média em Peruíbe	
DESPESAS POR FUNÇÃO	112.381	100,00%	83,05	100,00%
EDUCAÇÃO E CULTURA	28.185	25,08%	17,57	21,17%
EDUCAÇÃO	26.029	23,16%	17,32	20,86%
SAÚDE E SANEAMENTO	27.877	24,81%	23,16	27,89%
SAÚDE	24.712	21,99%	23,16	27,89%
SANEAMENTO	3.165	2,82%	0	0,00%
ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO	20.837	18,54%	11,63	14,00%
ADMINISTRAÇÃO	14.984	13,33%	10,72	12,90%
ENCARGOS ESPECIAIS	5.811	5,17%	0,91	1,10%
HABITAÇÃO E URBANISMO	13.619	12,30%	20,66	24,88%
URBANISMO	12.933	11,51%	20,49	24,68%
ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA	9.613	8,55%	3,94	4,76%
ASSISTÊNCIA SOCIAL	3.208	2,85%	2,50	3,02%
PREVIDÊNCIA SOCIAL	6.405	5,70%	1,44	1,74%
LEGISLATIVA	3.419	3,04%	3,04	3,66%
TRANSPORTE	3.630	3,23%	0	0,00%
DEMAIS	5.000	4,45%	6,06	7,30%

Fonte: STN / Finanças do Brasil – FINBRA – Dados Contábeis dos Municípios

²⁶ É um cenário difícil, mas que, no entanto, apresenta condições reais de mudança na atual conjuntura nacional, onde se busca a redução do déficit habitacional, inclusive com a ampliação de linhas de crédito.



6. HABITAÇÃO E AÇÃO GOVERNAMENTAL

As estatísticas demográficas de Peruíbe iniciam-se no Censo de 1970, uma vez que o município somente foi criado em 1959 no limiar dos trabalhos do Censo de 1960. No quadro a seguir podemos observar a elevada taxa geométrica de crescimento anual na década de 1970 (10,29%aa), que embora tenha decaído nos dois intervalos censitários seguintes, ainda se manteve alta até o ano 2000. Somente a partir de então a curva de crescimento começa a se colocar em patamares mais razoáveis, como demonstra o Quadro 15:

Quadro 15 – Evolução demográfica de Peruíbe e da RMBS

Ano	PERUÍBE			RMBS		
	População	TGCA	Densidade demográfica	População	TGCA	Densidade demográfica
1970	6.849		21	649.169		274
1980	18.241	10,29	56	957.889	3,97	404
1990	31.023	5,45	95	1.188.337	2,18	501
2000	51.171	5,13	156	1.471.778	2,16	620
2008	57.161		175	1.651.906		682

Fonte: IBGE

Assim, para atender à demanda habitacional da população que crescia os sucessivos governos buscaram viabilizar financiamentos e parcerias com outros níveis de governo.²⁷

6.1. Parceria com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU)

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), vinculada ao governo do estado, iniciou sua ação em Peruíbe nos anos 90 e até o momento vem atuando no município, como mostra o Quadro 16.

²⁷ Ao longo dos últimos seis anos a prefeitura inscreveu cerca de 6.635 famílias nos diversos programas habitacionais das diferentes esferas de governo, das quais apenas 224 foram atendidas até o momento (Projeto Peruíbe C, da CDHU, entregue em 2006).



Quadro 16 - Empreendimentos produzidos pela CDHU em Peruíbe

Ano de entrega	Denominação	Número de UH	Tipologia
1992	Conjunto Estância dos Eucaliptos (Peruíbe A)	78	casas
1997	Conjunto Dr. Mucio Drumond Murgel (Peruíbe B)	109	casas
2006	Peruíbe C	224	96 casas e 128 apartamentos
	TOTAL	411	

Fonte: CDHU

Também em parceria com a CDHU foram viabilizadas 15 moradias indígenas na Aldeia Bananal, cujas obras foram iniciadas em 2005, mas que estão paralisadas por vontade da comunidade indígena, que solicitou alteração do projeto arquitetônico.

Atualmente há 651 unidades em fase de contratação, por meio de cinco contratos habitacionais: dois através de carta de crédito (36 unidades) e três através do programa de Crédito Associativo da Caixa Econômica Federal (600 unidades).

Solicitações visando a construção de novos conjuntos habitacionais estão em tramitação na CDHU : “Parque D’Aville”, “Bougainvilée V”, “Sant’anna” e “Caraguava”

6.2. Atendimento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal (CEF)

Através do PAR, a Prefeitura de Peruíbe viabilizou a construção de 739 unidades habitacionais (UH) divididas em três empreendimentos: PAR 01 - Jardim das Flores (352 unidades); PAR 02 - Estância dos Eucaliptos (195 unidades); PAR 03 - Recanto dos Pássaros (192 unidades).

O “PAR 01” foi iniciado em 2003 e entregue em 2004. Contemplou famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos. O “PAR 02” teve início em 2003. Há ainda o “PAR 03”. Existe uma negociação em curso visando a venda das unidades habitacionais, pela CEF, para a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano.



Imagem: AGEM

6.3. A Ação do Governo Municipal

A partir da criação da Divisão de Habitação em 2002, foram iniciados diversos trabalhos, visando:

- equacionar a problemática da irregularidade do solo urbano, através de ações de regularização fundiária;
- o atendimento de famílias moradoras de áreas ambientalmente frágeis, através da elaboração de programas conjuntos entre as esferas de governo;
- a continuidade a ampliação das parcerias com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), do Governo do Estado de SP, e com a Caixa Econômica Federal para a construção de novas moradias.

Os trabalhos voltados à regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ocupam o centro das ações implementadas exclusivamente pelo município. Em 2005 foi dado início ao cadastramento das famílias ocupantes de áreas públicas, tais como sistemas de recreio ou áreas verdes, contabilizando-se 840 habitações irregulares. A revisão do cadastro está prevista para 2009. Os procedimentos seguintes consistem na elaboração de levantamento topográfico e relatório ambiental, visando definir a solução jurídica para cada caso (por exemplo, se é possível a concessão de direito real de uso, se será necessária a remoção de famílias em áreas de risco ou de preservação) e estabelecer a previsão de recursos para programas de produção de moradias.



O Morar Legal, programa municipal que visa à regularização fundiária de assentamentos, está sendo utilizado, atualmente, na regularização de 70 unidades (lotes urbanizados) no Jardim Caraminguava.

A Prefeitura também mantém um programa de assistência jurídica através de parceria com a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), visando encaminhamento de ações de usucapião.

Foi desenvolvido, também, em parceria com o Estado e a União, um projeto extremamente importante do ponto de vista sócio-ambiental – o Projeto de recuperação ambiental do Rio Preto.

6.4. Projeto de Recuperação Ambiental do Rio Preto

Nos últimos anos, ocorreu uma rápida ocupação das margens dos rios que cortam a cidade, em especial o Rio Preto e o Rio Branco, que possuem, além da mata ciliar, trechos com influencia de maré e, conseqüentemente, manguezais dentro da área urbana, os quais vêm sendo ocupados por habitações precárias às vezes sobre aterros, às vezes sobre palafitas.

Esses trechos inundáveis em períodos de maré cheia e chuvas fortes também sofrem com o despejo dos esgotos e do lixo no Rio Preto, que contribuem para sua poluição (em Peruíbe não existem indústrias poluidoras, toda a contaminação é proveniente do resíduo doméstico), e prejudicam a balneabilidade das praias e as condições microbiológicas da jazida de Lama Negra de Peruíbe, situada à jusante das ocupações.

Assim, o Projeto de Recuperação Ambiental do Rio Preto consiste na remoção, para áreas próximas de suas moradias atuais, de parte das 840 famílias cadastradas pela prefeitura em 2005, que estão situadas em área de risco, nas margens do Rio Preto. Para tanto, devem ser construídas novas unidades habitacionais e realizar-se ações de recuperação ambiental da área.

A recuperação ambiental da bacia do Rio Preto, prevista no Plano Diretor Participativo aprovado em 2007, definiu a recuperação ambiental da bacia do Rio Preto (na qual o Rio Branco está inserido) como uma de suas ações prioritárias, com a perspectiva de trazer benefícios diretos não somente ao meio ambiente, como também ao desenvolvimento econômico municipal. A presente situação ainda é reversível, pois a ocupação não está totalmente consolidada.



Para as ocupações entre a Foz do Rio Preto e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega estão previstas a construção de 1040 unidades (320 unidades habitacionais da tipologia CDHU SB22B - casas geminadas sobrepostas; 240 unidades habitacionais da tipologia VI22F-V2 - prédio com térreo; e 480 unidades habitacionais da tipologia PI22F - prédio sobre pilotis) enquanto que para as ocupações entre a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega e a Estrada Armando Cunha, estão previstas a construção de 192 unidades (tipologia CDHU SB22B - casas geminadas sobrepostas). Em ambos os locais há o cumprimento ao Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Municipal pois as novas UH serão construídas próximas das ocupações irregulares.

Após a remoção das famílias e a construção das UH, a Prefeitura pretende iniciar um Programa de Recuperação Ambiental de matas ciliares (que tem abrangido boa parte do Vale do Ribeira), e de manguezais nas APPs, inclusive com o cercamento das áreas, sinalização ambiental e legal. Pretende também implantar um Programa de Educação Ambiental com a implantação de trilhas e decks de madeira para observação e garagem de barco para o barco da prefeitura que fará a fiscalização pelo rio; e pretende implantar um Programa de Fiscalização Ambiental, também previsto no Plano Diretor, junto às áreas ambientalmente frágeis.

Em sua primeira etapa, o projeto prevê a produção de 320 unidades residenciais para a recuperação ambiental da APP do Rio Preto, na área compreendida entre a Estrada de Ferro (Ponte do Veneza) e a Av. Tancredo Neves (Ponte do Caraguava), área mais degradada, onde há a maior concentração de ocupações. Essa primeira ação encontra-se em fase de licitação da obra.

A ação seguinte consistirá na relocação das famílias para as unidades habitacionais produzidas e na execução de serviços para recuperação ambiental da APP. Num terceiro momento virão as obras e serviços para evitar novas ocupações; e como quarta e última ação comparece o trabalho social (mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental, educação patrimonial, capacitação para geração de emprego e renda).

É importante constatar que este grande projeto, além de tratar da recuperação ambiental, contemplará as famílias ocupantes das áreas ambientalmente frágeis com a construção de unidades habitacionais.

Todo o processo está sendo possível graças à cooperação entre município, estado e União. Para viabilizar a primeira ação, foi encaminhada solicitação de



Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe



recursos da ordem de 10 milhões de reais ao FNHIS. Acolhida pelo governo federal, a solicitação culminou na assinatura do contrato com a Caixa Econômica Federal/Ministério das Cidades, em 28.12.2007, através do processo nº 5392/2007.

Tendo em vista a carência de recursos municipais para arcar com a contrapartida necessária, a Secretaria de Habitação de São Paulo e a CDHU firmaram um convênio com a Prefeitura de Peruíbe, assinado em 03.03.2008 (no valor de R\$ 4.595.130,33), para a complementação dos recursos.



NECESSIDADES HABITACIONAIS



7. PRECARIEDADE HABITACIONAL EM PERUÍBE

Vimos no capítulo anterior do PLHIS²⁸ que Peruíbe ocupa, entre os municípios da RMBS, posição privilegiada no que se refere às questões habitacionais principalmente no que tange à escala: apenas 7,31% de sua população residiam, em 2000, em setores precários da cidade e não havia registro da presença de domicílios em assentamentos subnormais²⁹. Isto não significa que os problemas não existam. Leia-se o seguinte excerto da primeira parte do Diagnóstico:

“O município apresenta várias situações de informalidade e precariedade habitacional: ocupação de Áreas de Proteção Permanente (APPs) - as faixas marginais aos cursos d’água e aos mangues - e invasões em diferentes espaços ambientalmente protegidos. Apesar da significativa porção de terra urbanizada e vazia, as ocupações irregulares são comuns.”

Os problemas habitacionais do município estão intrinsecamente associados aos processos que determinaram sua evolução urbana e a estruturação do seu território e, apesar dos traços comuns às outras cidades da região, são as suas peculiaridades que lhe conferem um alto grau de complexidade. Entre os fatores originais da problemática local, é necessário destacar:

1. A grande extensão de espaços de ocupação descontínua e pouco consolidada³⁰, resultante da explosão de aprovação de loteamentos que, ao longo de quatro décadas – 1960, 70, 80 e 90, foi incorporando cada vez mais áreas periféricas.
2. A formação de uma demanda habitacional de baixa renda, a partir do incremento da função turística no município, constituída de trabalhadores não-qualificados, em especial de empregados domésticos, para a qual não havia oferta de terra nem de moradia acessível³¹;

²⁸ PLHIS Diagnóstico – Parte 1 Contextualização

²⁹ Fonte: IBGE – Censo Demográfico de 2000 e CEM/Cebrap 2007

³⁰ PLHIS – Diagnóstico Parte 1 - Contextualização

³¹ IDEM



3. A extensa porção do território municipal, aproximadamente 80%, protegida legalmente por unidades de conservação (UC), sujeita, pela crônica deficiência na fiscalização, à pressão da ocupação irregular.³²

É da conjunção destes principais fatores que surgem as manifestações típicas de situações de precariedade e irregularidade que atualmente se apresentam no município.

A Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe vem concentrando esforços para organizar e atualizar uma base de dados confiáveis das diferentes tipologias de assentamentos precários do seu território, com o objetivo de respaldar as políticas públicas, a criação de Programas e a elaboração de projetos de desenvolvimento habitacional e urbano. Recentemente realizou e digitalizou o levantamento de assentamentos precários existentes no município cuja última atualização data de 2009. Os dados constantes dessa base de informação abrangem a localização e a delimitação de tais assentamentos, assim como o número de domicílios existentes. Os estudos, que compararam análises cartográficas e vistorias técnicas, constituíram um dos primeiros passos em direção ao equacionamento da problemática habitacional do município e, partir desta base, foi possível proceder às análises urbanísticas que originaram tipologias de assentamentos e permitiram realizar as classificações adotadas pelo MCidades como veremos nos tópicos a seguir.

7.1. Tipos e Características dos Assentamentos Precários

A precariedade habitacional já se manifesta no município de Peruíbe e nas últimas décadas vem se intensificando. Existem 33 assentamentos precários em Peruíbe. É um fato. Entretanto, os tipos em que essa precariedade se traduz não correspondem exatamente ao que hoje denominamos favela, loteamento clandestino ou irregular. A situação e as características dos domicílios em assentamentos precários de Peruíbe apresentam certas especificidades que os diferenciam dos demais setores subnormais ou assentamentos precários da Região Metropolitana da Baixada Santista. Digamos que são expressões embrionárias ou as formas primitivas destes fenômenos e que, inexoravelmente, terão uma evolução nos moldes conhecidos das outras cidades da região, se as políticas públicas não forem suficientemente eficazes para reverter o processo de degradação da vida urbana e do

³² IDEM



ambiente natural no município. Assim, é importante que se distingam as características deste estágio de evolução da precariedade urbana através dos tipos enumerados e descritos a seguir.

Destacaram-se cinco tipologias de assentamentos precários existentes em Peruíbe:

- a) Invasão de lotes em loteamentos aprovados;
- c) Ocupação de áreas públicas (sistema de recreio e áreas verdes; áreas institucionais e ruas) de loteamentos aprovados;
- b) Assentamentos irregulares e precários em APP ou APA
- d) Implantação desconforme de loteamentos aprovados;
- e) Parcelamentos clandestinos.

Os tipos são familiares. Porém, a forma como se apresentam no município de Peruíbe é peculiar e merece uma melhor caracterização para que as futuras diretrizes e proposições do PLHIS tragam respostas precisas e efetivas para os problemas identificados. A localização dos assentamentos pode ser visualizada no Mapa de Localização dos Assentamentos Precários, (ANEXO II); imagens e características das áreas de cada tipologia encontram-se nas Fichas de Caracterização, (ANEXO I); a Tabela de Assentamentos Precários, (ANEXO IV), traz uma síntese das informações para o conjunto das áreas.

7.1.1. Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados

A significativa porção de terra urbanizada e vazia encontrada na maioria dos loteamentos implantados fora da faixa compreendida entre a orla marítima e a Via Férrea, esta última de ocupação contínua e consolidada, revelou-se um convite à invasão pela população de baixa renda que se instalou no município ou que foi deslocada da orla para a periferia pressionada pela especulação imobiliária. Estas invasões assumem hoje duas formas:

- a) forma dispersa e pulverizada, mas sem descaracterizar a estrutura do loteamento - sem fracionamento de lotes, nem desfiguração das quadras e malha de vias - como ocorre nos loteamentos Jardim Márcia, Balneário Josedy e Estância Balneária Leão Novais.



Foto 01: Jardim Márcia

Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe



Foto 02: Estância Balneária Leão Novaes

Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe

b) forma concentrada, dando origem a um assentamento irregular sobreposto ao regular, inscrito no contorno das quadras, descaracterizando, em parte, a divisão interna em lotes, contudo, sem criar um sistema interno de acesso de pedestres. O fracionamento dos lotes originais aumenta a densidade, mas a mantém ainda em patamares de baixo a médio. Exemplo típico do caso é a que se dá no Loteamento Caraguava.



Foto 03: Loteamento Caraguava

Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe

Como se trata de um fenômeno em expansão, a tendência é que o primeiro caso seja apenas o embrião do segundo, portanto, deixa de ser uma preocupação exclusiva do grupo de proprietários que investiu recursos e economias nestes imóveis. O levantamento realizado pela PMEBP abrangeu 13 loteamentos na região onde este tipo de caso ocorre com maior frequência. Foram identificados 503 domicílios em lotes invadidos. A distribuição de domicílios pode ser observada no Quadro 17, a seguir.

Quadro 17 - Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados em Peruíbe

Tipo	Localização	Forma de Ocupação	Número de Domicílios
Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados	Entre a Via Férrea e a Rodovia Pe. Manoel da Nóbrega e além desta nos setores ao norte da zona urbana	dispersa e pulverizada	133
		concentrada	370
Total			503

7.1.2. Ocupação de Áreas Públicas de Loteamentos Aprovados (Sistema de Recreio e Áreas Verdes; Áreas Institucionais e Ruas)

A invasão de áreas públicas de loteamentos aprovados também ocorre no setor da cidade compreendido entre a Via Férrea e a Rodovia e ainda além desta, onde a expansão da cidade é bastante fragmentada, com exceções pouco significativas. O que caracteriza estas ocupações é, em primeiro lugar, a maior concentração que dá origem, no perímetro da área pública, a um assentamento irregular com características distintas do loteamento onde estão inseridas; em segundo, vem o padrão das parcelas apropriadas que, no geral, se aproxima das



dimensões e geometria do lote padrão dos loteamentos populares - lotes de 10m x 25m. As habitações são rústicas e a dotação de infraestrutura resume-se, em regra geral, ao abastecimento de água e energia elétrica. A rede de percursos é bastante legível embora com caixas de dimensões inferiores às da cidade formal; becos ou travessas, quando existem, têm características compatíveis com as funções no sistema de acessos. Parte mais significativa dos assentamentos teve início na década de 1980, embora haja casos ocorridos anteriormente – dois nos anos 50 e um nos anos 70.

A esmagadora maioria das áreas deste conjunto se insere na situação onde a invasão das áreas públicas coincide com APPs ou APAs, como veremos a seguir. É o caso dos assentamentos localizados na Bacia do Rio Preto, às margens do Rio Preto e do Rio Branco. Contudo, quatro pequenos núcleos não se enquadram nesta condição, totalizando 127 domicílios.

7.1.3. Assentamentos Precários em APPs ou APAs

A lógica de localização destes assentamentos tem como eixo principal o curso retificado e partes do curso original do Rio Preto e das áreas de mangue que o ladeiam à medida em que se aproxima da foz, replicada com menor intensidade ao longo do curso do seu contribuinte, o Rio Branco. Dessa forma, estes núcleos de invasão se localizam tanto em áreas centrais como em regiões mais periféricas. Estão inseridos no Setor Especial de Recuperação Ambiental definido pelo Plano Diretor do Município, que se caracteriza pela existência de áreas de preservação permanente degradadas, áreas de mangues, várzeas e restingas fragilizadas.

Na maioria dos casos, a expansão das áreas de invasão se deu pelo aterramento nas margens de rios e mangue: a palafita é uma exceção. Embora os padrões urbanos sejam muito superiores àqueles encontrados em assentamentos ribeirinhos de outras cidades da baixada, o problema determinante na maioria destes assentamentos é o risco oriundo das inundações que ocorrem periodicamente, expondo a população à situações de grande insalubridade, ameaça à vida e ao patrimônio material. Assentados majoritariamente em áreas públicas de loteamentos aprovados – 16 assentamentos - neste grupo há uma exceção: o núcleo Santa Isabel, resultante da invasão de gleba particular, hoje com 117 domicílios.



Foto 04: Trecho da Favela Santa Isabel

Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe

O Quadro 18 a seguir informa a distribuição de domicílios por tipos de assentamentos caracterizados nos itens 7.1 ao 7.1.2.

Quadro 18 - Ocupação de Áreas Públicas e Privada em APPs ou APAs e de Áreas Públicas em Setores sem Restrição Ambiental em Peruíbe

	Ocupação de áreas públicas de loteamentos	Ocupação de gleba particular	Total
Domicílios em setores sem restrições ambientais	127		127
Domicílios em setores com restrição ambiental – APPs ou APAs	847	117	964
Total	974	117	

7.1.4. Ocupação de Loteamentos Implantados em Desconformidade

Esta forma de irregularidade jurídico-urbanística consiste na não observância do projeto aprovado do loteamento na ocasião da implantação. Entre os casos que se apresentam em Peruíbe apenas dois – Vila Peruíbe e C. B. Nova Peruíbe caracterizam-se como assentamentos irregulares de baixa renda consolidados. Os

demais não se enquadram nesta condição, seja por figurarem pequenas invasões pontuais, seja por terem população de extratos de renda médios. É necessário analisar e avaliar a natureza da desconformidade e suas implicações, para vislumbrar caminhos viáveis de regularização jurídica desses assentamentos. Vila Peruíbe e a Cidade Balneária Nova Peruíbe apresentam uma alta taxa de ocupação das quadras e lotes, principalmente se comparados aos loteamentos regulares vizinhos inteiramente desabitados. Vila Peruíbe tem traçado regular com quadras alongadas. Os lotes têm área e geometria próximas aos do lote padrão adotado nos loteamentos populares: 10m x 25m. A retícula viária é legível e tem caixas apropriadas.



Foto 05: Vila Peruíbe

Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe

Veja-se Quadro 19, a seguir, com a distribuição de domicílios pelas áreas:

Quadro 19 - Ocupação de Loteamentos Implantados em Desconformidade em Peruíbe

Tipo	Localização	Número de Domicílios
Ocupação de Loteamentos Implantados em Desconformidade	Região periférica – zona urbana além-rodovia	175
	Vizinhança da zona central	200
Total		375

7.1.5. Parcelamentos Clandestinos de Baixa Renda e Invasão de Glebas

Estes assentamentos irregulares concentram-se na Unidade de Informação Territorializada - UIT 4 que corresponde a uma porção de terra de forma triangular



cuja base é a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, situada na porção centro-norte do município. Esta porção do território municipal é caracterizada³³ pela predominância de população de baixa renda com alta vulnerabilidade social; pela concentração de ocupações irregulares; predomínio do uso habitacional; pela ausência e/ou inadequação de infraestrutura básica; pela degradação de áreas ambientalmente frágeis e; pelo crescimento populacional acelerado.

Loteamentos clandestinos e glebas invadidas mesclam-se e estendem-se por extensas áreas nesta região. Repete-se aí o mesmo padrão rarefeito de ocupação onde os vazios predominam. Constituem, por oposição, um “banco de terra” clandestina, segregada, destituída de serviços básicos. A situação urbana gerada por estes assentamentos reúne todas as características da não-cidade: não há infraestrutura física e social - há locais sem abastecimento de água -, não há comércio ou serviços urbanos; a condição de isolamento e desamparo da população não passa despercebida assim como são notáveis os danos causados ao ambiente, degradado inutilmente. Grandes espaços desmatados permanecem inabitados.

Os lotes tanto nas invasões como nos loteamentos clandestinos, observam o padrão popular largamente adotado no município: 10m x 25m. Observa-se nos loteamentos clandestinos um traçado reticular que define quadras e lotes e demarca a separação entre o espaço público e o privado. Ambos informais. Nas invasões, a quadrícula se desfaz ou se deforma dando origem a futuros bolsões. São os embriões de futuras favelas.

Fruto de iniciativas isoladas ou promovidas por loteadores clandestinos, esta forma precária e irregular de expansão da cidade absorve a população que não tem ingresso ao imenso estoque de lotes formais localizados a curta distância da área central da cidade, onde a provisão das carências de infraestrutura física e social se dará em mais curto prazo e custos razoáveis. Sem dúvida, esse é um problema de solução intrincada que envolve aspectos sociais, urbanísticos, ambientais e políticos.

Destacam-se, neste caso, o loteamento clandestino Recreio Santista, a invasão denominada Vatrapiã, a invasão na Área da Mineração e as invasões das glebas próximas aos loteamentos Boungainville V e Balneário Josedy.

³³ Plano Diretor de Peruíbe



Foto 06: Recreio Santista

Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe



Foto 07: Vatrapiã

Fonte: Prefeitura Municipal de Peruíbe

O Quadro 20 adiante, informa a distribuição de domicílios entre loteamento clandestino e invasões.

Quadro 20 - Parcelamentos Clandestinos de Baixa Renda e Invasão de Glebas em Peruíbe

Tipo		Número assentamentos	Número domicílios
Parcelamentos Clandestinos de Baixa Renda e Invasão de Glebas	Parcelamentos Clandestinos	2	500
	Glebas invadidas	4	703
Total		6	1203



7.2. Irregularidade Fundiária

O município de Peruíbe não é exceção quando se trata de situações de irregularidade fundiária no seu território. Existem 3172 domicílios de baixa renda em assentamentos precários onde a irregularidade fundiária é uma das características. Além deste conjunto que associa irregularidade urbanística e fundiária a baixa renda dos moradores, as situações de irregularidade jurídica se apresentam com frequência no município, seja pela implantação desconforme de loteamentos, seja pela ocupação irregular de glebas, ou ainda, invasão de áreas públicas de loteamentos. Contudo, estas últimas carecem de um estudo mais detalhado em razão de mesclarem população de extratos médios de renda, comunidades tradicionais, e mesmo alta renda. A Tabela de Irregularidade Jurídica, (ANEXO V), resume informações sobre a questão.

7.2.1. Situação Fundiária nos Assentamentos Precários

A caracterização dos assentamentos precários por tipo, apresentada anteriormente, já leva em conta a natureza do problema fundiário implícito em cada uma das situações. Do total de domicílios localizados em assentamento precários em Peruíbe – 3172 domicílios, 69% ocupam propriedade privadas e 30%, propriedade pública. Dos 30% que ocupam propriedade pública, 86% se encontram em áreas com sérias restrições ambientais – APPs ou APAs e terão de ser removidos e reassentados em outros locais. Dos 69% de domicílios em propriedade privada, 55% incluem tanto invasão de glebas como domicílios em parcelamentos clandestinos. Só através de pesquisa e levantamentos em campo será possível discernir essas distintas situações. Os restantes 23% são domicílios que invadiram lotes em parcelamentos aprovados mas implantados em desconformidade com o projeto. O Quadro 21, a seguir, distingue todas as situações encontradas no município e o número de domicílios envolvidos em cada uma delas.



Quadro 21 – Domicílios por Propriedade Pública ou Privada

Casos Típicos	Dom. em área Pública	Dom. em área Particular
Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados		503
Ocupação de Áreas Públicas de Loteamentos Aprovados em Setores sem Restrição Ambiental	127	
Assentamentos irregulares e precários em APPs ou APAs	847	117
Parcelamentos Clandestinos de Baixa Renda e Invasão de Glebas		1203
Ocupação de Loteamentos Implantados em Desconformidade		375
Totais	974	2198

7.3. Classificação dos Assentamentos Precários

As condições dos assentamentos precários foram analisadas com o objetivo de enquadrá-los em duas classificações:

- quanto ao estágio e perspectiva de consolidação
- quanto ao tipo de intervenção que irão demandar.

Estas duas operações têm uma relação direta com o equacionamento dos déficits habitacionais qualitativos (inadequação) e quantitativos, como veremos nos capítulos seguintes, além de oferecer bases para a estimativa de custos das intervenções futuras.

7.3.1. Classificação quanto ao Estágio ou Perspectiva de Consolidação

Quanto à perspectiva de consolidação, foram adotadas como referência as definições propostas por DENALDI (2008), que classifica os assentamentos precários em três categorias: consolidados, consolidáveis e não consolidáveis.

“Consolidados: são assentamentos que já estão integrados urbanisticamente e dotados de infra-estrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia



(reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário), assim como a execução de obras de infra-estrutura básica. Os assentamentos podem, porém, não estar regularizados e sua população pode apresentar demandas específicas por programas de pós-ocupação, sociais e equipamentos e serviços públicos.

Consolidáveis: o núcleo “consolidável” é aquele que apresenta condições favoráveis de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infra-estrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo), com ou sem necessidade de remoção (reassentamento) de parte das famílias moradoras. A remoção pode ser necessária para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, para executar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação.

Não consolidáveis: aquele que não apresenta condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano. Trata-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, como, por exemplo, os que se localizam sob aterro sanitário, oleoduto, viário estrutural da cidade, áreas de risco, de preservação ambiental e non aedificandi. Os núcleos “não consolidáveis” são objeto de intervenção do tipo “remoção” e reassentamento em novas áreas.”

Assentamentos Não-consolidáveis

O grande grupo de assentamentos a se enquadrar nessa categoria é o que compreende os Assentamentos Irregulares em APPs ou APAs, com 964 domicílios em 17 assentamentos diferentes. Além das restrições impostas pela legislação ambiental federal e estadual vigentes, estes assentamentos estão contidos no Setor Especial de Recuperação Ambiental definido pelo Plano Diretor do Município que tem como primeiros objetivos recuperar a qualidade ambiental da sub-bacia do Rio Preto, incluídas a recuperação e conservação ambiental de mangues, várzeas e restingas. Para tanto, a PME BP vem orientando as políticas públicas no sentido de reverter o processo de degradação ambiental, buscando compatibilizar usos e ocupação com as



condições físicas e bióticas dos terrenos. Simultaneamente, a PMEBP se propõe a promover a regularização urbanística e fundiária sustentáveis, removendo as habitações localizadas em áreas de risco e de preservação ambiental, como é o caso dos 17 assentamentos mencionados. Além das questões anteriores, parte destas áreas se localiza também no Setor Especial de Parques que tem como propósitos compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável e conter a ocupação urbana nas áreas de preservação ambiental.

Com menor peso, listam-se da tipologia Ocupação de Áreas Públicas de Loteamentos Aprovados, 18 domicílios localizados no Sistema de Recreio do Loteamento Maria Helena Novaes, onde está prevista a construção de um CRAS.

Assentamentos Consolidáveis e Parcialmente Consolidáveis

Classificados como inteiramente consolidáveis constam os assentamentos dos Tipos:

- ⇒ **Ocupação de Áreas Públicas de Loteamentos Aprovados** em setores sem restrições ambientais com um número reduzido de domicílios – apenas 109.
- ⇒ **Ocupação de Loteamentos Implantados em Desconformidade** - 375 domicílios;
- ⇒ **Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados** na forma concentrada de ocupação - 370 domicílios.

Os seguintes grupos de assentamentos podem ser classificados como parcialmente consolidáveis:

⇒ **Parcelamentos Clandestinos de Baixa Renda e Invasão de Glebas**

A situação complexa sob o ponto de vista da localização – área segregada da cidade; a pulverização das habitações em extensos territórios vazios; os imensos danos ambientais colocam estes assentamentos numa situação de inteiro desequilíbrio na relação custo x benefício. As soluções para este caso, além de tentar equilibrar vantagens e desvantagens sob todos os pontos observados, precisam ter um efeito demonstrativo que venha a desestimular novas iniciativas do gênero e mesmo a inibir o crescimento dos assentamentos já existentes. Tendo em vista a gravidade do problema não é recomendável pensar na consolidação desta situação



sem que sejam feitos rearranjos no território ocupado, com base em estudos interdisciplinares, e sem que se promova um número considerável de remoções. Leve-se em consideração que o estado atual destes assentamentos é flagrantemente a antítese da condição urbana e seus moradores, por conseguinte, não usufruem dos direitos que a cidade precisa lhes conferir. Assim, estimou-se um percentual próximo de 30% de domicílios não-consolidáveis, o que resulta na necessidade de produzir cerca de 400 novos domicílios. Esta estimativa foi baseada em análises cartográficas e vistorias técnicas realizadas por técnicos experientes, já que não existem parâmetros conhecidos que envolvam todas as características desta situação peculiar.

⇒ **Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados** na forma dispersa e pulverizada de ocupação - 133 domicílios.

Merecem ressalva estes 133 domicílios do grupo cuja forma de ocupação é dispersa e pulverizada. A consolidação destes domicílios isolados não pode ser dissociada de uma política para conter a formação de assentamentos precários que envolva fiscalização e oferta de moradia acessível. Da mesma forma que o grupo anterior, será necessário prever situações de remoção que venham a localizar melhor as famílias isoladas dentro da malha urbana ao tempo que, se preenche os vazios junto aos pequenos núcleos existentes com as novas habitações para estas famílias. Estimou-se um percentual de 62% de domicílios para reassentamento: 82 domicílios.

O quadro a seguir resume a classificação dos domicílios por setores quanto à consolidação.



Quadro 22 – Domicílios por setores consolidáveis e não-consolidáveis de assentamentos precários em Peruíbe

Tipo	Não-consolidável número domicílios	Consolidável número domicílios	Total
Assentamentos irregulares e precários em APPs ou APAs	964		964
Ocupação de Áreas Públicas de Loteamentos Aprovados sem restrições	18	109	127
Ocupação de Loteamentos Implantados em Desconformidade		375	375
Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados – ocupação concentrada		370	370
Parcelamentos Clandestinos de Baixa Renda e Invasão de Glebas	400	803	1203
Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados – ocupação dispersa	82	51	133
Total	1464	1708	3172

Conclui-se que do total de domicílios em assentamentos precários – 3172 domicílios, 46% - 1464 domicílios – constituem o déficit habitacional dentro dos assentamentos

7.3.2. Classificação quanto ao Tipo de Intervenção

No âmbito do Planejamento Nacional, a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades classifica, no Plano Nacional de Habitação, os tipos de intervenção em assentamentos precários como: urbanização simples, urbanização complexa, reassentamento (ou realocação) e remanejamento (ou relocação). Os conceitos são explicitados a seguir.

“Urbanização: A urbanização viabiliza a consolidação do assentamento com a manutenção total ou parcial da população no local. Compreende a abertura, readequação ou consolidação do sistema viário, a implantação de infra-estrutura completa, o parcelamento do solo (quando couber), a regularização fundiária e, quando necessária, a



execução de obras de consolidação geotécnica, construção de equipamentos sociais e promoção de melhorias habitacionais.

Urbanização Simples: Compreende a intervenção em assentamentos que possuem baixa ou média densidade, traçado regular, não apresentam necessidade de realização de obras complexas de infraestrutura urbana, consolidação geotécnica e drenagem e apresentam índice baixo de remoções (até 5%).

Urbanização Complexa: compreende a intervenção em assentamentos com alto grau de densidade, em geral, tipo aglomerado, com alto índice de remoções, que não apresenta traçado regular e/ou com a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou drenagem urbana tais como canalização de córregos, contenção de encostas, 'criação de solo'.

Remanejamento (relocação): Trata-se de reconstrução da unidade no mesmo perímetro da favela ou assentamento precário que está sendo urbanizado. A população é mantida no local após a substituição das moradias e tecido urbano. É o caso, por exemplo, de áreas que necessitam de troca de solo ou aterro. Na maioria das vezes, a solução é a remoção temporária das famílias para execução de obras de infraestrutura e construção de novas moradias. A intervenção, neste caso, também envolve a abertura de sistema viário, implantação de infraestrutura completa, parcelamento do solo, construção de equipamentos (quando necessária) e a regularização fundiária.

Reassentamento (realocação): Compreende a remoção para outro terreno, fora do perímetro da área de intervenção. Trata-se da produção de novas moradias de diferentes tipos (apartamentos, habitações evolutivas, lotes urbanizados) destinadas aos moradores removidos de assentamentos precários não consolidáveis ou consolidáveis.”

As características peculiares dos assentamentos precários em Peruíbe demandam alguns ajustes e novas combinações nos tipos de intervenção adotados pelo MCidades. A mais significativa é o surgimento de urbanizações simples – pelas características morfológicas do sítio que não requerem obras complexas de



infraestrutura – com um percentual muito alto de remoções impostas pela ocupação dispersa no território. Para torná-los viáveis, sob os aspectos técnico-financeiro e sócio-ambiental, é necessário acentuar a concentração nestes assentamentos. Trata-se de dar-lhes coesão urbana para, inclusive, preservar o meio ambiente. Isso explica a necessidade de destacar neste conjunto, o número de reassentamentos e remanejamentos previstos.

O conhecimento dos diferentes tipos de assentamentos precários e irregulares que existem em Peruíbe, permite estabelecer a seguinte relação entre os resultados da classificação anterior e os tipos de intervenção definidos pelo MCidades, explicitada no quadro a seguir. A relação entre os tipos de intervenção e o grau de consolidação dos assentamentos possibilita o planejamento dos custos e metas de atendimento do PLHIS.

Quadro 23 - Assentamentos Irregulares: Tipo de Intervenção x Consolidação

Categoria de Intervenção	Domicílios em Assentamentos Total ou Parcialmente Consolidáveis	Domicílios em Assentamentos Não Consolidáveis	Total
Urbanização Simples	1708		1708
Urbanização complexa			
Remanejamento	200		200
Reassentamento	282	982 (*)	1264
Totais	2190	982	3172

(*) 964 domicílios em APPs

A Tabela de Assentamentos Precários no Município de Peruíbe, no anexo IV, oferece uma visão de conjunto das informações contidas neste capítulo.



8. DÉFICIT HABITACIONAL E DEMANDA DEMOGRÁFICA FUTURA

Conhecer o quadro das necessidades habitacionais existentes no território é pré-requisito para a adequada formulação do PLHIS. Quando mensuradas e caracterizadas, tais necessidades podem ser analisadas e hierarquizadas conforme as prioridades de atendimento e os recursos disponíveis. Assim, a quantificação e a qualificação das necessidades habitacionais - tanto aquelas acumuladas ao longo do tempo, como também as necessidades geradas pelas demandas demográficas futuras - contribuem sobremaneira para orientar o planejamento de ações e programas que possam atender às especificidades das situações identificadas no município e planejar seu desenvolvimento futuro.

Em relação às necessidades acumuladas, as análises sobre o tamanho e o tipo de déficit habitacional dentro e fora de assentamentos precários vêm considerando a metodologia elaborada pela Fundação João Pinheiro (FJP), que se tornou referência nacional, adotada pelo Ministério das Cidades para orientar a Política Nacional de Habitação, pelos governos subnacionais, pelo campo acadêmico em geral e entidades profissionais.

A FJP utiliza, em sua metodologia, um conceito amplo de necessidades habitacionais que engloba tanto o déficit habitacional (domicílios que demandam incremento e reposição do estoque de moradias), como o déficit qualitativo ou déficit por inadequação (o conjunto de domicílios em situações inadequadas de moradia, que demandam ações de melhorias do ponto de vista urbanístico e da regularização fundiária, sem a necessidade de produção de unidades novas).

Contudo, é preciso destacar que a mensuração das necessidades habitacionais constitui um enorme desafio, uma vez que atualmente ainda há uma série de limitações com relação aos dados disponíveis. Em geral, informações precisas e atualizadas sobre o tamanho e as características do déficit habitacional, especialmente quando desagregadas para o nível municipal, têm sido insuficientes ou parciais e muitas vezes são elaboradas com metodologias pouco compatíveis entre si ao longo do tempo.

Os cálculos apresentados pela FJP utilizam como base os dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), referentes aos Censos Demográficos e às PNADs - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios. Para o planejamento municipal têm-se disponíveis, nesse nível de desagregação, apenas os



dados da amostra e dos microdados do Censo Demográfico¹, classificados por setores censitários (a menor unidade de análise do IBGE que possibilita o maior detalhamento das situações sócio-espaciais intra-urbanas). Assim, como o último Censo foi realizado em 2000, deve-se ter em mente a limitação decorrente da defasagem temporal existente nos cálculos do déficit nos municípios e, conseqüentemente, de uma razoável desatualização em relação à realidade atual.

Em relação às informações sobre os assentamentos precários especificamente, colocam-se ainda limitações relacionadas ao uso da classificação dos setores subnormais como *proxy* de moradores de favelas e loteamentos irregulares e clandestinos (por terem características, em sua definição, que os aproximam do conceito de favela). Os setores subnormais referem-se a uma definição administrativa relacionada ao território (e não à população ou aos domicílios), adotada pelo IBGE para a pesquisa de campo. Segundo a definição do IBGE, tais setores são caracterizados por sua precariedade habitacional e de infraestrutura, alta densidade populacional e ocupação de terrenos alheios.

A delimitação de setores subnormais considera recenseamentos anteriores e informações municipais; o que implica - quando o IBGE não dispõe de informação precisa - que podem existir nos municípios diversas situações de assentamentos precários que, por possuírem alguma infraestrutura e estarem integrados ao entorno, não são classificados como setores subnormais ou; como IBGE não considera como setores subnormais aqueles com menos de 50 domicílios, pequenos núcleos de assentamentos precários podem ficar de fora do cálculo dos setores subnormais e; ainda, podem existir imprecisões decorrentes da delimitação de setores censitários muito extensos. Assim, pode-se afirmar que os dados sobre os assentamentos precários estimados com base nos setores subnormais do IBGE apresentam uma *“tendência à subestimação, seja pelo sub-registro de núcleos pequenos, seja pela desatualização dos polígonos de áreas precárias, em especial em regiões com crescimento demográfico intenso”*².

No entanto, em que pesem estas limitações, é preciso destacar que, em nível local, tais informações podem ser utilizadas como uma importante referência para o

¹ Os níveis de divulgação da PNAD abrangem Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação e nove regiões metropolitanas.

² CEM/CEBRAP/Ministério das Cidades, 2007.



planejamento habitacional, especialmente se forem complementadas com informações coletadas e produzidas pelo poder público municipal.

8.1. Metodologia

O cálculo das necessidades habitacionais acumuladas do município de Peruíbe envolveu a análise e a compatibilização de dados e informações provenientes de diferentes fontes e metodologias disponíveis. Buscou-se analisá-las de forma complementar, para que fosse possível estimar, da forma mais precisa possível, o tamanho e as características das necessidades habitacionais atuais do município. Assim, foram considerados:

- Os dados da FJP - publicados em 2004 e elaborados com base nos dados do Censo Demográfico 2000;
- As estimativas e identificação espacial de setores censitários classificados como assentamentos precários do Centro de Estudo da Metrópole/ Cebrap - estudo elaborado para o Ministério das Cidades, publicado em 2007, também com base em dados do Censo Demográfico 2000 e;
- O levantamento e mapeamento dos assentamentos precários elaborados pela Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, detalhado no item anterior.

Cabe destacar que, no caso do município de Peruíbe, foi fundamental a existência dos levantamentos e mapeamentos referentes aos assentamentos precários, elaborados e verificados em campo pelo governo local, sobretudo porque os dados do Censo Demográfico 2000 – e, conseqüentemente, os dados elaborados pela FJP – não identificam a existência de setores subnormais no município. Assim, as informações municipais, complementadas pelas demais fontes de dados disponíveis, forneceram parâmetros para análises mais precisas e atuais da realidade e dos problemas habitacionais existentes no território e; nesse caso, os dados da FJP relativos às necessidades fora de assentamentos precários, foram considerados, ainda que fossem necessários alguns ajustes em função da melhor adequação das estimativas.

Na metodologia do cálculo das necessidades habitacionais, inicialmente lançou-se mão da definição desenvolvida pela FJP que, como mencionado, diferencia



tais necessidades em Déficit Habitacional (ou Quantitativo) e Inadequação de moradias (ou Déficit Qualitativo), conforme se apresenta a seguir.

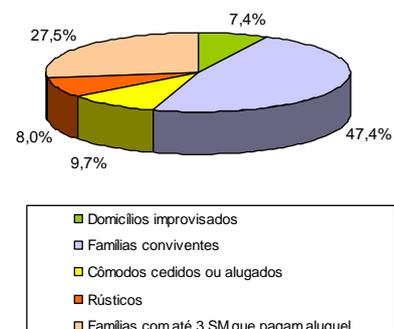
8.2. Déficit Habitacional ou Déficit Quantitativo

O conceito de **Déficit Habitacional ou Déficit Quantitativo** envolve tanto a necessidade de construção de novas unidades habitacionais, englobando domicílios sem condições de habitabilidade que necessitam de reposição, assim como a necessidade de acréscimo do estoque, em decorrência da coabitação familiar ou da moradia em locais impróprios. Pode ser entendido como “*déficit por reposição e incremento do estoque*”.

No município de Peruíbe, o déficit habitacional é composto prioritariamente pelo componente de coabitação familiar, ou seja, por famílias conviventes que demandam novos domicílios, assim como também é significativo o componente caracterizado pelo ônus excessivo com aluguel dentre as famílias de mais baixa renda. Contudo, como o IBGE, no Censo Demográfico 2000, não identifica a existência de setores subnormais – os quais poderiam indicar elementos da composição do déficit no interior de assentamentos precários –; no município de Peruíbe somente é possível identificar, a partir dos dados da FJP, a distribuição dos componentes do déficit, bem como seu cálculo em números absolutos em relação aos domicílios urbanos localizados fora dos assentamentos precários, conforme se observa na tabela a seguir.

Gráfico 1 - Componentes do Déficit Habitacional - FJP, Município de Peruíbe, 2000.

Componentes do déficit	Déficit fora de Assentamentos	%
Domicílios improvisados	112	7,4
Famílias conviventes	719	47,4
Cômodos cedidos ou alugados	147	9,7
Rústicos	122	8,0
Famílias com até 3 SM que pagam aluguel	417	27,5
Total	1.517	100,0



Fonte: FJP 2004, com base nos dados do IBGE, 2000.

Segundo os dados da FJP, no universo fora dos assentamentos precários, o déficit habitacional quantitativo totalizava, em 2000, 1.517 domicílios, sendo 47,4%



composto por famílias conviventes, 27,5% por ônus excessivo com aluguel, 9,7% de domicílios caracterizados por cômodos cedidos ou alugados, 8% de domicílios rústicos e 7,4% de domicílios improvisados.

Para o cálculo do déficit no conjunto do município considerou-se necessário, inicialmente, desenvolver uma estimativa ajustada do total de domicílios que compõem o déficit segundo o FJP, já que os dados básicos – oriundos do Censo Demográfico 2000 – datam de quase dez anos atrás. Esse ajuste consistiu em uma atualização do déficit (que a FJP classifica, pode-se dizer, como estando fora de assentamentos precários), realizada a partir de um cálculo em que se manteve a proporção do déficit em relação ao total de domicílios. Assim, atualizado com base na proporção do déficit em 2000 calculada para o total de domicílios e 2007 (IBGE, Contagem Populacional), o déficit quantitativo no município corresponderia a 1868 domicílios.

Em seguida, considerou-se o déficit habitacional por novas moradias no universo dentro dos assentamentos precários identificados pela PMEBP, mais precisos e atuais. Feito isso, a partir dos dados da prefeitura para o déficit quantitativo dentro dos assentamentos, foi possível estimar-se o total de domicílios que poderiam ser classificados como déficit quantitativo fora de assentamentos precários. Esse cálculo será sistematizado mais adiante.

A metodologia abarcou também a comparação com outras fontes de dados, a partir da verificação da existência, quantificação e da localização de domicílios situados em assentamentos precários levantados pela Prefeitura de Peruíbe (2009) em relação àqueles estimados pelo CEM/Cebrap (com base nos dados censitários de 2000). Essa comparação pode ser observada no quadro a seguir.

Quadro 24 - Comparação das fontes de dados

Domicílios em Aglomerados Subnormais (a)	Domicílios em Assentamentos Precários (b)	Domicílios em Assentamentos Precários (c)
0	3172	966
-	~19 %	~7%

Fonte:

(a) FJP 2004, com base nos dados do IBGE, 2000.

(b) Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009.

(c) CEM/ Cebrap (2007) a partir dos dados do Censo Demográfico, IBGE, 2000.

(*) Percentual sobre o total de domicílios.

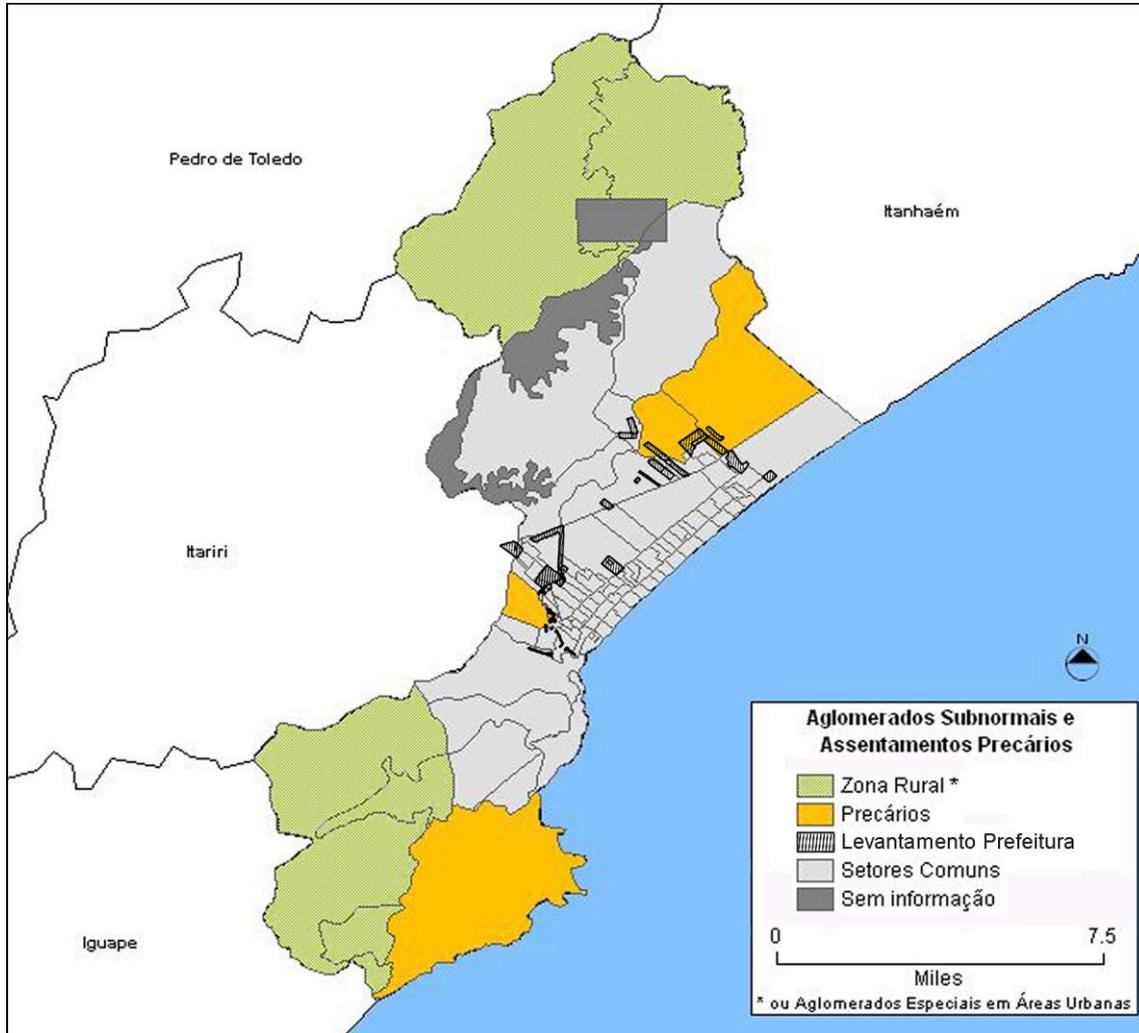


Considerando que os dados da prefeitura calculados com base em levantamentos de campo recentes são mais atuais e fiéis à realidade do município, nota-se que é significativa a diferença entre as fontes. Enquanto não haviam sido identificados, em 2000, setores urbanos classificados como subnormais pelo IBGE, o estudo desenvolvido pelo CEM/Cebrap para o Ministério das Cidades já apontava a existência de setores censitários com quase 1000 domicílios em tais assentamentos em 2000, com base nas características dos setores censitários subnormais presentes nos demais municípios da Baixada Santista.

No entanto, comparando-se as estimativas do CEM/Cebrap com o levantamento elaborado pela prefeitura, ainda se constata uma significativa subestimação em relação a esse universo de domicílios – mais de 2000 domicílios de diferença. É importante destacar também que, embora o estudo do CEM/Cebrap tenha avançado espacialmente na verificação de setores não identificados como subnormais pelo IBGE, mas que apresentam características referentes aos domicílios e à população residente similares às dos setores subnormais, estes setores correspondem a setores censitários muito extensos, que não abrangem, necessariamente, somente assentamentos precários, como é possível observar na figura a seguir.

Isso revela que a situação e as características dos domicílios em assentamentos precários de Peruíbe apresentam certas especificidades que os diferenciam dos demais setores subnormais ou assentamentos precários da Região Metropolitana da Baixada Santista, como já foi afirmado no capítulo anterior.

Espacialização dos setores censitários classificados como Assentamentos Precários (CEM/Cebrap) e assentamentos precários (PMEBP)



Fonte: Elaboração a partir de CEM/ Cebrap (2007) e Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009.

No caso do Município de Peruíbe, o levantamento municipal identifica com maior precisão os assentamentos precários existentes no município, o que inclui apenas parte de alguns setores censitários incluídos nas estimativas pelo CEM/Cebrap, como se observa na figura.

Os assentamentos urbanos precários abrigam, em seu conjunto, um total de 3172 domicílios, que apresentam, como analisado, diferentes características, em relação a seu grau de consolidação (consolidável ou não consolidável) – definição que



embasa a classificação das necessidades habitacionais segundo a definição de déficit quantitativo e déficit por inadequação.

Quadro 25 - Total de domicílios em Assentamentos Precários* (PMEBP)

Categoria de Intervenção	Domicílios em Setores Consolidáveis	Domicílios em Setores Não Consolidáveis	Total
Urbanização Simples	1708		1708
Urbanização complexa			
Remanejamento		200	200
Reassentamento		1264	1264
Totais	1708	1464	3172

Fonte: Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009.

Essa classificação das necessidades aponta para distintas diretrizes e ações por parte do poder público, envolvendo diferentes tipos de intervenção. No caso de Peruíbe, as características peculiares dos núcleos, como foram especificadas no item anterior, deu origem à seguinte distribuição final de domicílios por tipo de intervenção exposta a seguir.

Quadro 26 - Domicílios por Tipo de Intervenção (PMEBP)

Total de domicílios	Urbanização Simples		Remanejamento e Reassentamento	
	Domicílios	%	Domicílios	%
3172	1708	54%	1464	46%

Fonte: Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009.

Assim, o déficit quantitativo nos assentamentos segundo a fonte municipal pode ser verificado no Quadro 27, a seguir:

Quadro 27 - Déficit Habitacional em Assentamentos Precários (PMEBP)

Domicílios		
Setores não consolidáveis de assentamentos precários	Reassentamento ou remanejamento	1464
Total		1464

Fonte: Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009.

De posse dessa informação, foi possível chegar aos números finais do déficit quantitativo no município de Peruíbe, da forma como veremos a seguir:

Déficit Quantitativo

1868 dom

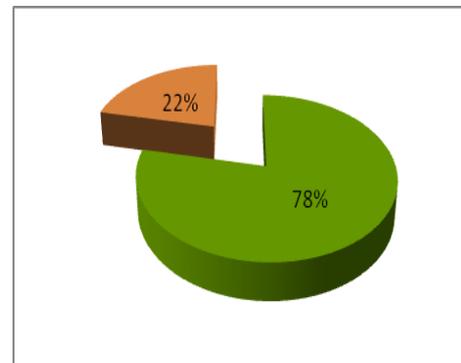
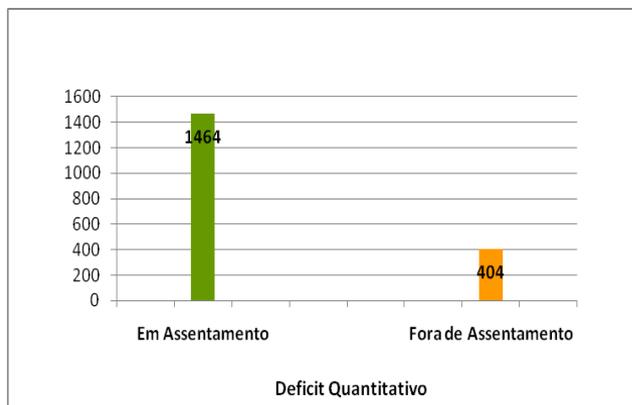
=

domicílios situados em setores não-consolidáveis de assentamentos que demandam ações de reassentamento ou remanejamento(PMEBP): **1464 domicílios dentro de assentamentos**

+

total de domicílios que compõem o déficit quantitativo fora de assentamentos (FJP) subtraídos aqueles situados em setores não-consolidáveis de assentamentos (1868 – 1464= 404): **404 domicílios fora de assentamentos**

Gráfico 2 - Déficit quantitativo, Peruíbe, 2009.



8.3. Déficit Qualitativo ou Déficit por Inadequação

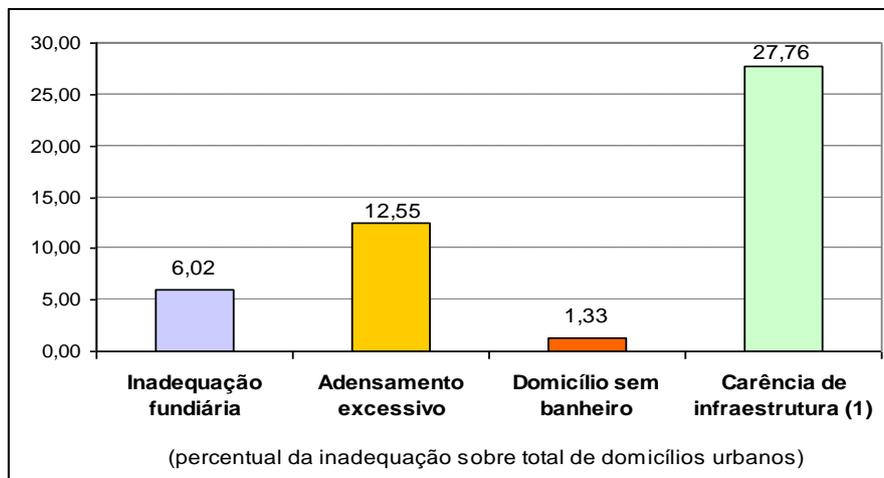
O conceito de **Déficit Qualitativo ou Déficit por Inadequação** não se relaciona ao dimensionamento do estoque de domicílios, mas sim a características - e carências - do estoque de moradias urbanas já existentes que demandam políticas voltadas à melhoria desse estoque, especialmente para as famílias de baixa renda e, sobretudo aquelas com até três salários mínimos de renda. Uma das dificuldades de se estimar com precisão o déficit por inadequação é o fato de que uma mesma moradia pode ser simultaneamente inadequada segundo vários critérios, ou seja, seus componentes não são mutuamente excludentes razão pela qual não podem ser somados os números de domicílios por tipo de inadequação.

Os critérios utilizados pela FJP para classificação dos domicílios por inadequação envolvem aqueles com carência de infraestrutura (domicílios que não



dispunham de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo); com adensamento excessivo de moradores (quando o domicílio apresenta um número médio de moradores superior a três por dormitório)³; domicílios em alto grau de depreciação (que necessitariam de cuidados especiais para sua manutenção, excluídos aqueles cuja reposição é considerada necessária e são, portanto, incluídos no déficit habitacional); domicílios sem unidade sanitária exclusiva ou, ainda, os domicílios com problemas de natureza fundiária

Gráfico 3 – Inadequação dos domicílios – FJP, Município de Peruíbe, 2000.



Fonte: FJP 2004, com base nos dados do IBGE, 2000.

(1) Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infraestrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

Segundo os dados da FJP, no total dos domicílios do município de Peruíbe, o componente do déficit por inadequação relacionado à carência de serviços de infraestrutura representa 27,8% dos domicílios urbanos, ou quase 4 mil domicílios.

³ No cálculo desse componente foram considerados os membros da família principal, uma vez que as famílias secundárias foram incorporadas ao déficit habitacional.



Quadro 28 - Déficit Qualitativo fora de Assentamentos – FJP

	Total (Fora de Assentamentos*)
Inadequação fundiária (a)	848
Adensamento excessivo (a)	1.768
Domicílio sem banheiro (a)	187
Carência de infraestrutura (b)	3.912

Fonte: FJP 2004, com base nos dados do IBGE, 2000.

(a) Apenas casas e apartamentos urbanos.

(b) Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infraestrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

* Cálculo = (total de inadequação no município)

Como os dados divulgados referem-se apenas ao total da inadequação para o conjunto do município sem identificar a inadequação no universo dos setores subnormais, os domicílios que compõem o déficit qualitativo fora dos assentamentos, segundo a FJP, correspondem ao déficit total do conjunto do município.

Contudo, considerou-se necessário, em primeiro lugar, desenvolver cálculos de ajuste do total de domicílios que compõem o déficit segundo o FJP, já que, cabe mencionar novamente, os dados censitários datam de quase dez anos atrás. Atualizado – com base na proporção de domicílios com carência de infraestrutura em 2000 (FJP) em relação ao total de domicílios em 2007 (IBGE, Contagem Populacional), o déficit qualitativo seria estimado, hoje, em 4715 domicílios.

O passo seguinte para a mensuração da inadequação dos domicílios no universo dos assentamentos precários considerou, então, a fonte municipal, a partir das classificações descritas anteriormente, que abrange os domicílios em setores consolidáveis dos assentamentos, que demandam ações de urbanização simples para sua consolidação:

Quadro 29 - Déficit qualitativo em Assentamentos (PMEBP)

Domicílios		
Domicílios em setores consolidáveis	Urbanização Simples	1708

Fonte: Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009.



Tendo em vista essa informação, foram obtidos os números do déficit por inadequação:

Déficit Qualitativo

4715 dom

=

total de domicílios em setores consolidáveis de assentamentos precários: **1708 domicílios dentro de assentamentos**

+

total de domicílios que compõem o déficit de inadequação por carência de infraestrutura fora de assentamentos precários, subtraído o total de domicílios em setores consolidáveis de assentamentos precários (4715 – 1708 = 3007):

3007 domicílios fora de assentamentos

8.4. Necessidades Habitacionais

A partir dos resultados obtidos é possível realizar a síntese das necessidades habitacionais do município de Peruíbe.

Segundo os dados da prefeitura, o município possui, em 2009, 3172 domicílios em assentamentos precários em área urbana e suburbana. Desse universo de domicílios, a maior parte corresponde ao déficit por inadequação (54%) e uma expressiva parcela de domicílios integra o déficit quantitativo (46%), considerando-se, além do déficit fora de assentamentos, os domicílios em setores não consolidáveis dos assentamentos.

Assim, o déficit habitacional, que corresponde à quantidade de moradias novas que necessitam ser produzidas para atender as demandas acumuladas, abrange tanto domicílios situados em assentamentos precários como uma parcela de domicílios fora de tais assentamentos, distribuídos pelo território da área urbana municipal. O déficit quantitativo totaliza 1868 domicílios no município, sendo 78% (ou 1464 domicílios) situados em assentamentos precários e, em menor proporção 22% ou 404 domicílios fora de tais assentamentos.



Quadro 30 - Déficit quantitativo no Município de Peruíbe

Domicílios	
Em Assentamentos (a)	1464
Fora de Assentamentos (b)	404
Total em Área Urbana	1868

Fontes:

(a) Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009.

(b) FJP, 2000, subtraídos os domicílios em núcleos não consolidáveis levantados pela PMEBP, 2009.

Já a inadequação habitacional, que corresponde à quantidade de moradias que necessitam de intervenções de melhorias que assegurem condições básicas de habitabilidade a seus ocupantes, totaliza 4715 domicílios em área urbana no conjunto do município, sendo 1708 domicílios em assentamentos precários. Fora de assentamentos precários, considerou-se 3007 domicílios com carência de infraestrutura – componente que corresponde a casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infraestrutura.

Quadro 31 - Déficit qualitativo no Município de Peruíbe

Domicílios	
Em Assentamentos (a)	1708
Fora de Assentamentos (b)*	3007
Total em Área Urbana	4715

Fontes:

(a) Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009.

(b) Dados atualizados para 2007 (IBGE) com base no percentual da carência de infraestrutura (FJP, 2000); subtraídos os domicílios em núcleos não consolidáveis levantados pela PMEBP, 2009.

(*) Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infraestrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

8.5. Demanda Futura por Novas Moradias

A seguir, apresentam-se as demandas demográficas futuras, projetadas para o período entre 2009 e 2024, que constituirão a demanda por novos domicílios no município. Embora também se enfrente uma série de dificuldades no cálculo da demanda habitacional futura, ao nível municipal, essas projeções são de fundamental importância para o planejamento. Qualquer projeção futura é elaborada com base em



análises dos ritmos de crescimento e decréscimo populacional do passado para se identificar tendências futuras, o que pode implicar em imprecisões e erros decorrentes de transformações não previstas, sobretudo porque atualmente defronta-se com a defasagem dos dados do último Censo Demográfico de 2000 que subsidia boa parte do planejamento. Além disso, dificilmente se consegue captar os impactos de grandes investimentos, por exemplo, na atração ou expulsão populacional de determinadas áreas, razões pelas quais se ressalta a importância das revisões do PLHIS.

Assim, de 2009 a 2024 tem-se dezesseis anos de horizonte temporal para o PLHIS, com revisões previstas em: 2013, 2017, 2021 e 2024, coincidindo com os anos de elaboração dos Planos Plurianuais (PPAs) municipais. Como o PPA apresenta as diretrizes, objetivos e metas físico-financeiras para um período de quatro anos (que se inicia no 2º ano do mandato e vai até o 1º ano próximo do mandato) e, ainda, deve ser elaborado considerando o arcabouço legal municipal (em consonância com o Estatuto da Cidade, a Lei Orgânica Municipal, o Plano Diretor, por exemplo), as revisões do PLHIS podem se articular com as orientações para a política habitacional no PPA; podendo ainda seguir diretrizes nacionais do Plano Nacional de Habitação, que estão previstas para serem revistas a cada dois anos antes.

As necessidades futuras por novas moradias são apresentadas tendo em vista o horizonte temporal do PLHIS que abrange um período de dezesseis anos, ou seja, até o ano de 2024, envolvendo quatro gestões municipais. Com base nos dados disponíveis, estimou-se o número de domicílios necessários para atender à demanda demográfica, ou seja, a quantificação das necessidades habitacionais futuras que surgirão no período abarcado pelo PLHIS no município.

As fontes de informação tomadas como referência para o cálculo das necessidades futuras foram:

- A projeção populacional elaborada pela Sabesp/Fundação Seade - Sistema Estadual de Análise de Dados do Estado de São Paulo⁴: que abrange o período compreendido entre o ano 2000 e 2025, realizada com base no método das componentes demográficas, que incorpora as mudanças ocorridas nos níveis e padrões da fecundidade, da mortalidade e da migração interna,

⁴ Sabesp/Fundação Seade. “Projeções para o Estado de São Paulo. População e domicílios até 2025” - Relatório final, s/d.



sendo quinquenal e os totais de domicílios, urbanos e rurais, disponibilizados para os anos de referência projetados; e

- As novas projeções populacionais elaboradas e divulgadas pela Fundação Seade - Sistema Estadual de Análise de Dados do Estado de São Paulo⁵: que correspondem a uma revisão das projeções realizadas em 2002, que se baseavam na população por idade e sexo recenseada em 2000, pelo IBGE, e nas estatísticas vitais produzidas pela Fundação Seade até 2001. Na revisão disponível atualmente foram consideradas as tendências apontadas para os componentes demográficos a partir das estatísticas vitais atualizadas até 2007 e mudanças bruscas de tendência de crescimento populacional reveladas pela Contagem Populacional de 2007 (IBGE).

Quadro 32 - Projeção da população total no Município de Peruíbe

Sabesp/Fundação Seade			Fundação Seade		
	Total	Urbano	Rural		Total
2000	51.237	50.160	1.077		
				2001	51.903
2005	61.705	60.552	1.153	2005	54.655
				2007	55.196
2010	72.954	71.730	1.224	2010	56.019
2015	84.301	83.020	1.281		
2020	94.872	93.548	1.324		
2025	104.927	103.573	1.354		

Fonte: Sabesp/Fundação Seade, s/d e Fundação Seade, 2009.

Como as revisões do PLHIS estão previstas para os anos de 2013, 2017, 2021 e 2024, o primeiro passo envolveu a necessidade de se calcular a taxa de crescimento ao ano - com base nos dados das projeções populacionais disponíveis - para, em seguida, calcular-se a projeção elaborada para os anos de revisão do PLHIS, conforme apresentado no quadro a seguir.

⁵ Disponível em: <http://www.seade.gov.br/>



Quadro 33 - Taxa de crescimento populacional anual

	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020	2020-2025
Sabesp/Seade	3,79	3,41	2,93	2,39	2,04
Seade	1,30	0,49			

Fonte: Elaboração com base nos dados Sabesp/Fundação Seade, s/d e Fundação Seade, 2009.

No entanto, observa-se que as estimativas da projeção de domicílios disponíveis apresentam significativas diferenças em relação aos ritmos e intensidades de crescimento da população no município ao longo do período comparável. Assim, optou-se por elaborar o cálculo do acréscimo populacional ano a ano no município combinando-se as duas projeções, o que foi elaborado da seguinte maneira:

- Até 2010 foram utilizadas taxas de crescimento anual (2000-2005 e 2005-2010) baseadas na projeção elaborada pela Fundação Seade para o total da população, uma vez que se coloca de maneira mais precisa, já que fora revisada considerando as tendências apontadas para os componentes demográficos a partir das estatísticas vitais atualizadas até 2007 e mudanças bruscas de tendência de crescimento populacional reveladas pela Contagem Populacional de 2007 (IBGE);
- A partir de 2010, foram utilizadas as taxas de crescimento anual (2010-2015; 2015-2020 e 2020-2025) baseadas na projeção elaborada pela SABESP/Fundação Seade, uma vez que abrangem o período que se estende até o ano de 2025. Como essa projeção é divulgada separadamente para a população urbana e rural, analisando-se tais projeções, considerou-se que, como estas taxas de crescimento se mostram significativamente heterogêneas, seria interessante calcular o acréscimo populacional a partir dos diferentes ritmos de crescimento – urbano e rural. Assim, a estimativa de população total ano a ano resultou da somatória das populações urbana e rural, que apresentam intensidade e ritmos de crescimento diferenciados, conforme aponta a projeção elaborada pela SABESP/Fundação Seade.



Considerando-se as taxas e proporções entre população urbana e rural, têm-se, como demanda populacional no Município de Peruíbe, as seguintes projeções:

Quadro 34 - Projeção populacional ano a ano

Ano	Total	Urbano	Rural	Fonte
2008	55.469	54.303	1.166	Taxa calculada com base na Projeção SEADE
2009	55.744	54.572	1.172	
2010	56.019	54.841	1.178	Dado Projeção SEADE
2011	57.657	56.468	1.188	Taxa calculada com base na Projeção SABESP/Seade
2012	59.343	58.144	1.199	
2013	61.079	59.868	1.210	
2014	62.866	61.645	1.221	
2015	66.600	65.356	1.244	Dado SABESP/Seade
2016	68.188	66.936	1.252	Taxa calculada com base na Projeção SABESP/Seade
2017	69.813	68.553	1.260	
2018	71.478	70.210	1.269	
2019	73.184	71.907	1.277	
2020	76.718	75.424	1.294	Dado SABESP/Seade
2021	78.275	76.975	1.300	Taxa calculada com base na Projeção SABESP/Seade
2022	79.864	78.559	1.306	
2023	81.486	80.175	1.311	
2024	83.141	81.824	1.317	

Fonte: Elaboração com base nos dados Sabesp/Fundação Seade, s/d e Fundação Seade, 2009.

Como as estimativas tratam das projeções populacionais, para se calcular a estimativa que constituirá a demanda por novos domicílios no município, foi necessário tomar-se como base, além das projeções populacionais descritas, a média de moradores em domicílios particulares permanentes – para a qual se considerou os dados divulgados pelo IBGE, referentes à Contagem da População, para o ano de 2007. Segundo esses dados de população e domicílios particulares permanentes, essa variável corresponde a uma média de 3,17 moradores por domicílio no conjunto do município de Peruíbe, uma vez que, para o ano de 2007, estes dados são apresentados apenas para a população total do município⁶. O cálculo da projeção de

⁶ Cabe mencionar a ressalva de que, embora não seja possível calcular com base nos dados recentes disponíveis, existem diferenças entre as médias de moradores nas áreas urbanas e rurais, conforme se observa a partir dos dados dos censos demográficos de 1991 e 2000, sendo que os domicílios urbanos apresentam, em ambos os recenseamentos, média de moradores pouco mais elevada do que os domicílios situados em área rural.



novos domicílios que se formarão nos anos de revisão do PLHIS pode ser observado no quadro a seguir.

Quadro 35 - Projeção de novos domicílios – anos de revisão do PLHIS

Ano	Total	Urbano	Rural
2013	19.268	18.886	382
2017	22.023	21.626	398
2021	24.692	24.282	410
2025	27.304	26.885	419

Fonte: Elaboração com base nos dados Sabesp/Fundação Seade, s/d; Fundação Seade, 2009 e IBGE, 2007.

Dispondo da projeção de novos domicílios, calculou-se o acréscimo de população por período para se estimar o total de novas moradias necessárias para suprir a demanda demográfica futura, cálculo realizado por período e também por ano.

Quadro 36 - Acréscimo de domicílios – horizonte temporal do PLHIS

	2009-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2025
Total de domicílios ao fim do período	19.268	22.023	24.692	27.304
Acréscimo de domicílios por período	1.770	2.755	2.669	2.612
Acréscimo de domicílios por ano	354	689	667	653

Fonte: Elaboração com base nos dados Sabesp/Fundação Seade, s/d; Fundação Seade, 2009 e IBGE, 2007.

Para fins de planejamento da política habitacional local, destaca-se que é fundamental conhecer quais as necessidades prioritárias para o atendimento habitacional por parte do poder público, para que as necessidades habitacionais futuras não venham a se incorporar ao déficit habitacional. Nesse sentido, cabe destacar que nem toda demanda demográfica futura deverá necessariamente ser atendida pelo poder público.

Assim, tomou-se como referência a distribuição dos domicílios por faixas de renda, com base na renda nominal dos responsáveis por domicílios em 2000 (por ser o único dado de renda disponível desagregado em nível municipal), para se ter uma primeira estimativa das necessidades habitacionais futuras por faixa de renda.



Quadro 37 - Distribuição percentual dos domicílios por faixa de renda - Município de Peruíbe, 2000

Classes de rendimento nominal mensal da pessoa responsável pelo domicílio	% de domicílios particulares permanentes	Forma de acesso/ moradia
Sem rendimento	13,60	Subsídio integral/ HIS
Até 1 salário mínimo	13,43	Subsídio integral/ HIS
Mais de 1 a 3 salários mínimos	28,74	Subsídio integral/ HIS
Mais de 3 a 5 salários mínimos	17,50	Subsídio integral/parcial/ HIS/ HMP
Mais de 5 a 10 salários mínimos	17,10	Subsídio parcial/ HMP/ HIS
Mais de 10 a 20 salários mínimos	6,98	Financiamento de Mercado
Mais de 20 salários mínimos	2,71	Financiamento de Mercado
Total	100,00	

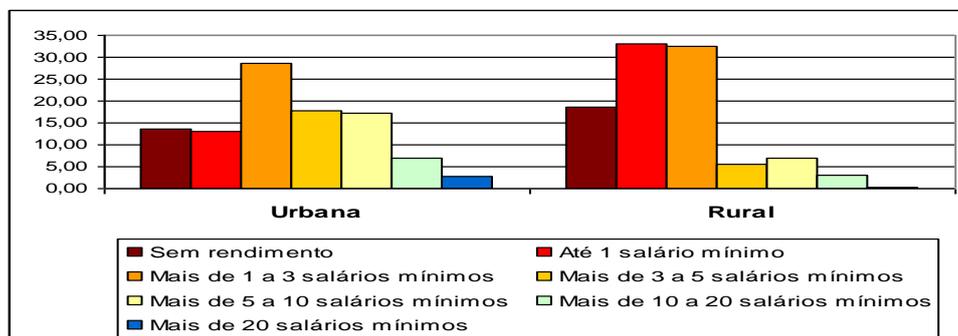
Fonte: Dados do Universo, Censo Demográfico, IBGE, 2000.

Notas: Salário mínimo equivalente a R\$ 151,00, em julho de 2000.

A categoria sem rendimento inclui as pessoas que receberam somente em benefícios.

É importante destacar, portanto, que essa estimativa de novos domicílios por faixas de renda deverá ser revista a partir da divulgação dos dados do próximo Censo Demográfico, uma vez que as informações do Censo de 2000 se encontram desatualizadas e, ainda, a dinâmica econômica e da renda da população do município pode ter sofrido alterações ao longo dessa última década, assim como poderá passar por mudanças nos períodos futuros. Além disso, destaca-se que, embora se esteja adotando tal distribuição para o total dos domicílios do município e, ainda que os domicílios rurais no Município de Peruíbe representem cerca de apenas 2% do total dos domicílios, no planejamento das ações deve-se considerar que a proporção de população nas faixas de renda mais baixas em geral é maior na área rural, como se pode observar, a título de ilustração, no gráfico a seguir.

Gráfico 4 - Distribuição percentual dos domicílios por faixa de renda – urbano e rural - Município de Peruíbe, 2000.



Fonte: Dados do Universo, Censo Demográfico, IBGE, 2000.

Notas: Salário mínimo equivalente a R\$ 151,00, em julho de 2000.

A categoria sem rendimento inclui as pessoas que receberam somente em benefícios.

Essa primeira estimativa aponta, portanto, como demandas prioritárias para atendimento por programas públicos aquelas que abrangem a população sem rendimento, com faixa de renda até 3 salários mínimos e parte da população com renda entre mais de 3 a 5 salários mínimos. Já a população com renda entre mais de 5 a 10 salários mínimos pode ser atendida por programas públicos, mas não demanda necessariamente subsídio integral para adquirir uma moradia e constitui-se demanda por Habitação de Mercado Popular, por terem capacidade de acessar financiamento.

Quadro 38 - Demanda futura para atendimento por programas públicos de habitação

	2009-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2025
Sem rendimento	241	376	364	356
Até 1 salário mínimo	238	370	358	351
Mais de 1 a 3 salários mínimos	509	792	767	751
Mais de 3 a 5 salários mínimos	309	481	466	456
Mais de 5 a 10 salários mínimos	302	470	455	446

Fonte: Elaboração a partir de dados Sabesp/Fundação Seade, s/d e Censo Demográfico, IBGE, 2000 e 2007.

Ainda cabe destacar que o planejamento das necessidades futuras por novos domicílios deve considerar também a existência de um número significativo de domicílios destinados ao uso ocasional. Estes domicílios de uso ocasional abrangem segundo as projeções elaboradas pela Sabesp/ Fundação Seade cerca de 30% dos domicílios do município e, embora com taxas decrescentes ao longo do período analisado, crescem a taxas próximas às do conjunto do município.



8.6. Síntese das Necessidades Habitacionais

A síntese das necessidades habitacionais no Município de Peruíbe encontra-se registrada no quadro a seguir:

Quadro 39 - Síntese das necessidades habitacionais no Município de Peruíbe

Domicílios		
Déficit quantitativo	Em Assentamentos (a)	1464
	Fora de Assentamentos (b)	404
	Total	1868
Déficit qualitativo	Em Assentamentos (c)	1708
	Fora de Assentamentos (d)*	3007
	Total	4715
Demanda futura prioritária 2009-2024	Sem rendimento	1.337
	Até 1 salário mínimo	1.317
	Mais de 1 a 3 salários mínimos	2.818
	Total (e)	5.472

Fontes:

(a) Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009.

(b) FJP, 2000, subtraídos os domicílios em núcleos não consolidáveis levantados pela PMEBP, 2009.

(c) Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe, 2009. Inclui os domicílios que demandam ações de consolidação.

(d) Dados atualizados para 2007 (IBGE) com base no percentual da carência de infraestrutura (FJP, 2000); subtraídos os domicílios em núcleos não consolidáveis levantados pela PMEBP, 2009.

(*) Casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infraestrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, e coleta de lixo.

(e) Elaboração a partir de dados Sabesp/Fundação Seade. "Projeções para o Estado de São Paulo. População e domicílios até 2025" - Relatório final, s/d; Fundação Seade, 2009; e IBGE, 2000 e 2007.



9. NECESSIDADES HABITACIONAIS: ATENDIMENTO E CUSTOS

Tomou-se conhecimento no capítulo anterior do conjunto das necessidades habitacionais no município de Peruíbe: déficit quantitativo, déficit qualitativo e a demanda futura prioritária por novas habitações. Tem-se agora pela frente uma tarefa capital: dimensionar o volume de recursos necessário para atender esta demanda. E para tanto, é necessário planejar preliminarmente as formas de atendimento – as respostas ao problema.

Têm-se então duas vertentes a explorar para a composição de custos: o atendimento à demanda por novas moradias e a solução para o déficit qualitativo. Em ambos os casos é preciso compor um repertório de referências de custo e parâmetros urbanos. Recorreu-se ora aos modelos praticados no município, ora aos das cidades da região em que este último se insere - a Região Metropolitana da Baixada Santista. Em suma, um trabalho de levantamento dos modelos utilizados tanto para a produção de novas moradias quanto para a urbanização de diferentes tipologias de assentamentos precários nos referidos recortes territoriais.

9.1. Atendimento da Demanda por Novas Moradias

Vimos que o déficit quantitativo acumulado no município é de 1868 domicílios. Por sua vez, na demanda habitacional futura, define-se como prioritária aquela da camada de população cujo rendimento não ultrapassa três salários mínimos – 5472 novas moradias. O resultado da adição das parcelas – 7.340 - é o número total de novas habitações que precisam ser oferecidas no horizonte temporal do Plano, ou seja, ao longo dos próximos quinze anos.

Quer se trate de reposição ou de acréscimo do estoque de moradias, na produção de novas habitações tem-se um requisito básico: a disponibilidade de terras para construí-las. Também neste caso, o dimensionamento da superfície de terra necessária para atender a uma demanda previamente conhecida, depende dos padrões urbanos e tipos de soluções a serem oferecidos. E vice-versa: a escassez de terrenos aptos e/ou o alto custo da terra podem ser imperativos na definição das tipologias de atendimento. Porém, a localização dos sítios onde serão futuramente implantadas as habitações de interesse social e as oportunidades urbanas que esta



localização oferece são fatores dos mais importantes a considerar no planejamento habitacional.

9.1.1. Localização de Terras Aptas para HIS

Já se fez referência ao grande estoque de terra vazia existente na área urbana do município, situado, maiormente, na porção do território compreendido entre a Via Férrea e a Rodovia Padre Manoel da Nóbrega, e além desta, ao norte. Esta reserva de terra é fruto da corrida imobiliária das três décadas anteriores que se estendeu sobre regiões então periféricas.

A PMEBP não conhece ainda a precisa dimensão deste estoque de parcelas urbanas regulares não-edificadas concentradas nesta parte do seu território. Porém, basta recorrer à foto-interpretação⁷ para deduzir que os vazios no perímetro urbano do município ocupam uma superfície no mínimo equivalente ao setor de ocupação contínua e consolidada compreendida entre a orla marítima e o leito da Via Férrea. Existem cerca de 51 loteamentos implantados nesta região, onde se repete ainda hoje o padrão de ocupação rarefeita intercalada por extensas áreas vazias. Tendo em vista a grande disponibilidade de terrenos urbanos livres traçaram-se as seguintes diretrizes de localização para as áreas de HIS, redundando na definição de tres setores.

Diretrizes de Localização:

- ⇒ Dar prioridade à utilização dos terrenos disponíveis na parte central da Macrozona de Recuperação Urbana⁸ em função dos seguintes fatores: proximidade do centro da cidade; predomínio do uso habitacional; infraestrutura social já implantada; região incluída no projeto de expansão da rede e tratamento de esgotos; custo da terra acessível. **Setor 1 de HIS;**
- ⇒ Fazer uso dos terrenos disponíveis nos loteamentos regulares próximos ao centro secundário de comércio e serviços, localizado na região periférica da Macrozona de Recuperação Urbana, compactando sua ocupação - hoje dispersa e fragmentada -, de forma ordenada e regular. **Setor 2 de HIS;**
- ⇒ Dar utilidade aos lotes livres e regulares dos loteamentos da Macrozona de Expansão Urbana Ordenada, de ocupação dispersa e fragmentada, onde já existe população fixa de baixa renda em regime de ocupação irregular. **Setor 3 de HIS;**

⁷ Foto aérea 2007

⁸ Plano Diretor do Município



Um quarto setor se destaca justamente por suas características não-recomendáveis para a implantação de HIS, sendo a diretriz:

Não estimular a promoção de Habitação de Interesse Social - HIS no trecho da Macrozona de Recuperação Urbana na vizinhança imediata da Zona Rural do município e; na Macrozona de Adequação Urbano-Ambiental, setor conhecido como Guaraú.

Postas as diretrizes de localização, iniciou-se a tarefa de selecionar áreas aptas para HIS nos tres setores recomendados, o que foi realizado através de análise de cartografia atual secundada por vistorias técnicas. Este trabalho de escolha preliminar obedeceu ainda a critérios específicos em cada um dos setores de localização de HIS.

Setor 1 de HIS – Região do Caraguava

Loteamentos:

Balneário Caraguava, Chácara Balneário Nova Peruíbe, Estância dos Eucaliptos, Santa Isabel, Parque D’Aville e Chácara Fazenda S. João.

Diretrizes específicas:

1. Formar tecidos urbanos de ocupação contínua, mesclando áreas de HIS às habitações pré-existentes, preenchendo os vazios em trechos de ocupação rarefeita, estendendo o uso em quadras vazias contíguas, em diferentes loteamentos.
2. Utilizar apenas parte dos lotes livres de cada loteamento.
3. Absorver nos perímetros de HIS as áreas dominiais da PMEBP e excluir as áreas públicas destinadas ao lazer e à construção de equipamentos públicos.
4. Excluir terrenos em áreas inundáveis ou com outras restrições físicas.

Identificaram-se cerca de 1.036.082 m² de terrenos livres neste setor.

Setor 2 de HIS – Região do Jd. Somar

Loteamentos:

Jd. Somar, Balneário Josedy, Vila Erminda e Chácara Tamoio

Diretrizes específicas:

1. Compactar a utilização das quadras parcialmente ocupadas, principalmente onde a vegetação existente é pouco significativa, mesclando áreas de HIS às habitações pré-existentes.



2. Utilizar apenas parte dos lotes livres de cada loteamento.
3. Reservar as quadras inteiramente livres, principalmente, onde sobrevive cobertura vegetal significativa, para futuras compensações das áreas públicas invadidas irregularmente nestes loteamentos.
4. Excluir as áreas de domínio da PMEBP ocupadas irregularmente e sujeitas à pesadas restrições ambientais e as áreas públicas destinadas ao lazer e à construção de equipamentos públicos.

Verificou-se a existência de aproximadamente 324.273 m² de terrenos livres neste setor.

Setor 3 de HIS - Região do Jd. Arpoador

Loteamentos:

Jd. Arpoador e Balneário S. J. Batista e Gleba

Diretrizes específicas:

1. Compactar a utilização das quadras parcialmente ocupadas mesclando áreas de HIS às habitações pré-existentes, no Loteamento Balneário S. João Batista e nos trechos regulares do Jd. Arpoador II.
2. Ter como demanda prioritária para as áreas de HIS neste setor, as famílias que ocupam irregularmente o SR do Jd. Arpoador II.

Foram delimitados 113.860m² de terrenos livres em loteamentos e 3.049.966,45m² em glebas inteiramente vazias. Área disponível total de 3.163.826,45m².

9.1.2. Formas de Atendimento e Parâmetros para Dimensionamento

Fração Ideal de Terreno

A PMEBP levantou os parâmetros praticados no município para produção de novas moradias. Estas referências foram comparadas com as de outras cidades da RMBS, especialmente São Vicente. Os estudos e ensaios realizados levaram à proposição dos parâmetros com registro no Quadro 40. É preciso considerar que as áreas de HIS são, neste caso, constituídas de elementos urbanos bem definidos – lotes, quadras ou conjuntos de lotes que, na maioria dos casos, não demanda a constituição de uma rede de acessos veiculares interna.



Quadro 40 - Parâmetros de fração ideal propostos

Tipologia residencial	Área da unidade (m ²)	Fração ideal de terreno (m ²)
Apartamentos	45	60
Horizontal, tipo sobreposta	42	60
Lote urbanizado		125(*)
Lote urbanizado com embrião	31	125

(*) Metade da área do lote padrão popular do município: 10 x 25

Proporção de Unidades por Tipologia

Peruíbe é uma cidade com padrão de ocupação horizontal. Dispõe de uma grande reserva de terrenos regulares vazios. A grande maioria da população tem preferência por habitações térreas implantadas no centro do lote. Este é um padrão que se reproduz, inclusive, nas ocupações de baixa renda, onde já se observou manifestações de resistência às tipologias verticais. O atendimento de toda demanda por novas moradias em lotes de 125m², metade da área do lote de padrão popular largamente adotado no município, implicaria na utilização de 917.500m² de terrenos em parcelas urbanas: conjunto de lotes ou quadras. Existe área disponível para esta hipótese de atendimento. Contudo, no planejamento da implantação de HIS é preciso considerar também o fator custo da terra, um investimento que precede a contratação dos financiamentos e que se inclui na contrapartida do município. Buscou-se, então, uma composição de atendimento onde predominasse o padrão horizontal característico da cidade, lançando mão de pequena proporção de unidades verticais - 20% do total de unidades - e de uma tipologia horizontal com índice de aproveitamento dos terrenos duas vezes maior que a unidade térrea unifamiliar – a casa sobreposta – na mesma proporção. Ou seja, 40% das moradias utilizando um coeficiente maior de terreno e os restantes 60%, um coeficiente menor.

Pretendia-se com este arranjo obter uma redução próxima a 20% na área total de terras. Segundo este modelo, ficariam assim distribuídas as proporções de tipologias em relação ao número total de unidades a produzir.



Tipo	%
Apartamentos	20
Casas sobrepostas	20
Lote urbanizado com embrião	50
Lote urbanizado	10

Quatro ensaios foram realizados para chegar à superfície de áreas aptas em cada Setor de HIS que ora se apresenta. Em cada um dos exercícios, foram testadas variações que giraram em torno, principalmente, da proporção de unidades por tipologia de atendimento em cada Setor de HIS em função de suas características, terrenos disponíveis e prioridade de localização, sem perder de vista o referencial para o conjunto. Os sucessivos ajustes culminaram nos resultados representados no **Mapa de Setores de HIS**, (ANEXO III), e indicados a seguir nos Quadros 41, 42, 43:

Quadro 41 - Setor 1 de HIS – Região do Caraguava

	Área HIS	N. UH
Setor HIS 1	405.370	4.544
Vertical	81,060	1351
Sobreposta	6.9060	1151
Lote Urbanizado	0	0
Embrião	25.5250	2042

Quadro 42 - Setor 2 de HIS – Região do Jd. Somar

	Área HIS	N. UH
Setor HIS 2	238.750	2.118
Vertical	12.000	200
Sobreposta	12000	200
Lote Urbanizado	47.000	376
Embrião	1.67750	1342



Quadro 43 - Setor 3 de HIS - Região do Jd. Arpodador

	Área HIS	N. UH
Setor HIS 3	56.930	678
Vertical	0	0
Sobreposta	25680	428
Lote Urbanizado	0	0
Embrião	31250	250

Destaque-se a lógica de repartição das tipologias entre os três setores de HIS. Quase 90% das unidades de tipologia vertical estão dispostas no SHIS – 1, onde já se assentam conjuntos habitacionais com esta característica, além de ser a região próxima ao núcleo urbano consolidado. As demais foram direcionadas ao SHIS – 2. O mesmo se dá com as casas sobrepostas: 65% delas no SHIS – 1; 11% no SHIS- 2. No SHIS – 3 dispuseram-se 24% das unidades desta tipologia: são 428 habitações sobrepostas, 63% das unidades propostas para o setor. Os lotes com embrião se dividem em todos os setores: 56% das unidades deste tipo no SHIS – 1; os restantes 44% nos SHIS 2 e 3. O único setor onde são oferecidas todas as tipologias é o SHIS -2.

9.1.3. Síntese do Atendimento da Demanda por Novas Moradias

A área necessária para atender toda demanda por novas moradias de interesse social em Peruíbe é de **701.050 m²**, o que representa uma redução de área próxima de 25% em relação à hipótese do atendimento exclusivamente horizontal.

Estas áreas de HIS estão distribuídas entre os setores nas proporções registradas no Quadro 44, a seguir, que também informa a relação entre áreas de HIS e as áreas aptas disponíveis em cada setor.



Quadro 44 – Proporção de Área de HIS por Setor em Relação à Área Total de HIS e Proporção de Área de HIS por Setor em Relação à Superfície de Áreas Aptas por Setor.

Setor HIS	Área (m ²)	Proporção de Área de HIS por Setor em Relação à Área Total de HIS 701.050m ²	Proporção de Área de HIS por Setor em Relação à Superfície de Áreas Aptas por Setor.
SHIS 1	405.370	57%	39%
SHIS 2	238.750	34%	73%
SHIS 3	56.930	9%	2%
Total	701.050	100%	

Vê-se que as maiores concentrações de terrenos de HIS se dão nos setores 1 e 2 : localização central, o primeiro; o segundo em centralidade secundária da cidade.

A divisão de unidades habitacionais por Setor de HIS segue uma lógica semelhante, como veremos no Quadro 45 a seguir:

Quadro 45 – Distribuição de Unidades Habitacionais por Setor

Setor HIS	Domicílios no setor	Percentual do Total
SHIS 1	4544	61%
SHIS 2	2118	29%
SHIS 3	678	10%
Total Domicílios	7340	100%

Averigua-se na análise dos resultados, a proximidade com o modelo de referência na relação da proporção do número total de cada tipologia com o número total de unidades, como se demonstra no Quadro 46, a seguir:



Quadro 46 – Relação tipologias com o total de unidades

Tipologias	Número Unidades	% do total
Tipologia vertical	1551	21%
Casas sobrepostas	1779	24%
Embrião	3634	50%
Lote urbanizado	376	5%
Total	7340	100%

É preciso ressaltar que este primeiro exercício de definição de áreas aptas para HIS tem caráter exploratório e cumpre a finalidade de dar embasamento à estimativa preliminar de custos que é objeto deste capítulo. Assim, neste estágio do trabalho optou-se por não apresentar o mapeamento dos terrenos utilizados na realização deste exercício.

A PMEBP não dispõe de um banco de dados inteiramente formatado sobre as terras disponíveis públicas e privadas. Deste modo, a delimitação final das áreas para HIS deve ser feita com base em informações precisas sobre a situação fundiária, registral e de regularidade fiscal de cada um dos terrenos.

9.2. Atendimento do Déficit por Inadequação

O déficit por inadequação habitacional corresponde à quantidade de moradias que necessitam de intervenções de melhorias que assegurem condições básicas de habitabilidade a seus ocupantes. No conjunto do município, totaliza 4715 domicílios em área urbana, sendo 1708 domicílios em assentamentos precários e 3007 domicílios fora de assentamentos precários com carência de infraestrutura.

A urbanização simples será a forma de atendimento do déficit por inadequação nos assentamentos precários. Os sítios planos, sem acidentes, e as características peculiares destas áreas descritas anteriormente, ou seja, os padrões urbanos pré-existentes, já antecipam resultados acima da média para os parâmetros resultantes da urbanização. Lotes amplos e rede de percursos legível com caixas largas aproximam os assentamentos precários dos padrões praticados na cidade formal.



Situações particulares que merecerão tratamento especial são aquelas representadas pelos loteamentos clandestinos e invasões de glebas onde, a dispersão e a fragmentação do tecido urbano, não admitem a solução simplista de estender a infraestrutura sem tratar do reordenamento urbano. Estas áreas foram classificadas como parcialmente consolidáveis e foi estimado um percentual de remoções e reassentamento de famílias que permita imprimir, na ocasião da elaboração de projetos, coesão ao tecido. Este número de reassentamentos já está incluído no déficit quantitativo e excede os 5% do total de domicílios. Contudo, os setores consolidáveis não necessitam de obras vultosas de infraestrutura – nem de drenagem, nem de consolidação geotécnica – e, para que não houvesse distorção no cálculo dos custos de intervenção, foram classificadas como urbanizações simples, apesar da taxa elevada de reassentamentos.

O déficit qualitativo fora dos assentamentos precários – 3007 domicílios - em parte se deve à mínima cobertura de rede de esgotos – 15% da cidade – que vem sendo ampliada pela implantação do Projeto JBIC. A previsão final é de 85% de cobertura da área urbana com rede e tratamento dos esgotos.

9.3. Custos de Atendimento da Demanda por Novas Moradias

9.3.1. Referências e Parâmetros

A composição de custos da produção de novas moradias envolve três grandes parcelas: unidade habitacional, infraestrutura e terreno. Existem diversas referências para estimar os custos de produção habitacional. Uma delas é a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. Na elaboração do PlanHab foram levantados custos de vários projetos executados no país. A principal fonte de informação foi o banco de dados de empreendimentos realizados no âmbito do Programa Habitar Brasil BID (HBB), com mais de 90% das obras concluídas em março de 2008 ou com previsão de conclusão até junho de 2008. A SNH do MCidades divulgou a seguinte referência de custo médio para a produção de unidades habitacionais:



Quadro 47 – Custos de Produção de Unidades Habitacionais em Regiões Metropolitanas

Reconstrução de unidades habitacionais	23.000,00
Produção de unidades habitacionais verticalizadas em regiões metropolitanas (1)	27.600,00
Lote urbanizado	9.000,00

Fonte: SNH/MCidades.

(1) Referencia: custos praticados pela Prefeitura de São Paulo.

Buscaram-se, também, parâmetros de custo praticados em municípios da região RMBS envolvendo a unidade habitacional e a infraestrutura.

Apesar de a PMEBP não dispor de parâmetros próprios, as diferentes fontes de referência para custos de produção de unidades habitacionais e de infraestrutura já representam uma baliza confiável para a determinação dos valores que serão utilizados nos cálculos de custos de produção de novas moradias.

A PMEBP decidiu-se pela adoção de referencial de custos de sua região ajustados pelo INCC para o ano de 2009, para a maioria dos tipos de atendimento habitacional.

Quadro 48 - Referenciais para o cálculo das necessidades habitacionais (R\$): Custos médios por família por tipologia de atendimento + infraestrutura

Produção de unidades do tipo Embrião	25.000,00
Produção de unidades do tipo Sobreposta	37.000,00
Produção de unidades habitacionais verticais	45.000,00
Produção de lotes urbanizados (infraestrutura)	10.000,00

O terceiro componente da composição é o custo dos terrenos para a implantação destas novas habitações. Os valores venais utilizados atualmente pelo Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Peruíbe na cobrança do IPTU estão inteiramente desatualizados em relação aos valores praticados pelo mercado imobiliário. Em virtude deste problema, a PMEBP contratou, em 2008, a elaboração da Planta de Referência Cadastral – Valores de Mercado por Zona Homogênea, que irá substituir a base de



referência em vigor. Atualmente, os trâmites jurídico-burocráticos para oficialização da nova planta estão em andamento.

O PLHIS valeu-se desta base para o cálculo do custo da terra.

Respaldados pelas informações disponíveis no citado documento, propõe-se utilizar os seguintes valores médios de terra por metro quadrado:

Setor de HIS	Valor médio m2 (R\$)
SHIS – 1	26,00
SHIS – 2	27,00
SHIS – 3	45,00

Obtiveram-se os valores médios por metro quadrado em cada setor de HIS, calculando a média aritmética do preço por m2 dos diferentes loteamentos onde foram localizados terrenos para HIS.

9.3.2. Custos Parciais e Totais

a) Unidades Habitacionais e Infraestrutura

Os custos dos componentes unidades habitacionais e infraestrutura para atender a demanda por novas moradias estão registrados no Quadro 49, a seguir.

Quadro 49 - Custos de Unidades Habitacionais e Infraestrutura por Tipologia e Custo Final

Tipologias	Área da UH m2	Número UH	Valor da UH + infraestrutura (R\$)	Custo por Tipologia UH + infraestrutura (R\$)
Tipologia vertical	45	1551	45.000,00	69.793.000,00
Casas	42	1779	37.000,00	65.823.000,00
Embrião	31	3634	25.000,00	90.850.000,00
Lote urbanizado	-	376	10.000,00	3.760.000,00
Total		7340		230.226.000,00



b) Custos da Terra

Os custos da terra calculados pelos valores médios de metro quadrado de lotes regulares em cada setor de HIS estão fixados no Quadro 50, abaixo. Obtém-se um valor médio ponderado de R\$27,00/m² para o conjunto dos setores.

Quadro 50 - Custos da Terra por Setor de HIS e Custo Final

Setor HIS	Área m ²	Valor médio por m ² (R\$)	Totais (R\$)
SHIS 1	405.370	26,00	10.539.620,00
SHIS 2	238.750	27,00	6.446.250,00
SHIS 3	56.930	45,00	2.561.850,00
Total	701.050		19.547.720,00

c) Custos Finais

O custo total do atendimento da demanda por novas moradias orça em **R\$249.773.720,00**, custo da terra incluído. Este montante de recursos tem de ser desmembrado, neste momento, entre o déficit quantitativo, que representa a demanda acumulada por novas moradias, e a demanda futura prioritária no horizonte temporal do Plano – 2009 a 2024. O déficit quantitativo representa 25% da demanda total por novas moradias. Os 75% restantes correspondem à demanda futura prioritária. O Quadro 51, a seguir, traz o registro.



Quadro 51 – Custo Final do Atendimento da Demanda por Novas Moradias

Domicílios			R\$
Déficit quantitativo	Em Assentamentos (a)	1464	48.705.875,40
	Fora de Assentamentos (b)	404	13.737554,60
	Subtotal	1868	62.443.430,00
Demanda futura prioritária 2009-2023	Sem rendimento a 3 salários mínimos	5472	187.330.290,00
	Total	7340	249.773.720,00

9.4. Custos de Atendimento do Déficit Qualitativo

9.4.1. Referências e Parâmetros

A principal referência de custos para atendimento do déficit qualitativo é a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, especialmente quando se trata do déficit qualitativo nos assentamentos precários.

Quadro 52 - SNH/MCidades: Referências de custos médios por família segundo o tipo de intervenção (R\$)

Urbanização Complexa	11.000,00
Urbanização Simples	5.500,00
Regularização Fundiária	1000,00

Foram consultadas outras fontes de informação para estabelecer custos das modalidades melhoria habitacional e regularização fundiária. A Prefeitura Municipal de Santo André tinha apropriado o valor médio de RS 5.000,00 por domicílio para melhoria habitacional. Propõe-se aqui ampliar o limite máximo de financiamento para remunerar serviços de assessoria técnica que se demonstraram de vital importância tanto para o resultado final em termos arquitetônicos quanto para a otimização do espaço e materiais de construção. Por fim, chegou-se à adoção das seguintes referências de custos por família:



Quadro 53 - Referenciais para o cálculo do Déficit por Inadequação: Custos médios por Família Segundo o Tipo de Intervenção (R\$)

Urbanização Complexa:	11.000,00	(1)
Urbanização Simples:	5.500,00	(1)
Melhoria Habitacional (construção, reforma ou ampliação)	6.000,00	(2)
Regularização Fundiária:	1.000,00	(1)

(1) Valores estimados pelo MCidades

(2) Referencia: Prefeitura de Santo André

9.4.2. Custos Parciais e Totais

a) Déficit qualitativo nos assentamentos precários

São 1708 domicílios em assentamentos precários a serem atendidos por urbanização simples. Representa o investimento de aproximadamente **R\$ 9.394.000,00**

b) Melhoria Habitacional

A maior demanda por melhoria habitacional, via de regra, se encontra concentrada nos assentamentos precários sejam favelas ou loteamentos clandestinos. Em Peruíbe, existem 1708 domicílios nestas áreas, o que corresponde a 36% do déficit qualitativo. Como não existem dados específicos sobre a situação das moradias nestes assentamentos, decidiu-se incluir na estimativa de custos o número correspondente a 30% dos domicílios existentes nestes setores da cidade – 512 domicílios. O valor de investimento fica na ordem aproximada de **R\$3.072.000,00**. Geralmente as necessidades variam bastante de domicílio para domicílio. Presume-se então que, com este recurso seja possível atender um número maior de domicílios.

c) Regularização Fundiária

Embora a irregularidade fundiária seja um problema que inclui todas as classes sociais no município de Peruíbe, considera-se como demanda do PLHIS a população residente nos setores consolidáveis dos assentamentos precários: 1708 domicílios.



A parcela de recursos destinada para este fim atinge aproximadamente **R\$1.708.000,00**.

d) Custos Finais

O custo final para atendimento do déficit qualitativo tem registro no Quadro 54, abaixo.

Quadro 54 - Custos Parciais e Finais de Atendimento do Déficit por Inadequação (R\$)

Déficit qualitativo nos assentamentos precários	Urbanização Simples	R\$9.394.000,00
	Regularização Fundiária	R\$1.708.000,00.
Melhoria Habitacional (construção, reforma ou ampliação)		R\$3.072.000,00.
Total		R\$14.174.000,00

9.5. Resumo Geral dos Custos

O atendimento integral dos déficits quantitativo e qualitativo no município de Peruíbe orça em **R\$76.617.430,00**. A demanda futura prioritária por novas moradias no horizonte temporal do Plano atinge a cifra de **R\$187.330.290,00**. Assim, o volume total de recursos necessários no âmbito do PLHIS de Peruíbe é de **R\$263.947.720,00**. O Quadro 55, a seguir, registra o conjunto.



Quadro 55 – Custos Finais de Atendimento

Domicílios			R\$
Déficit quantitativo	Em Assentamentos (a)	1.464	48.705.875,40
	Fora de Assentamentos (b)	404	13.737.554,60
	Subtotal	1868	62.443.430,00
Demanda futura prioritária 2009-2024	Sem rendimento a 3 salários mínimos	5472	187.330.290,00
Total Producao de Novas Moradias		7340	249.773.720,00
Déficit qualitativo nos assentamentos precários	Urbanização Simples	1708	9.394.000,00
	Regularização Fundiária	1708	1.708.000,00.
	Melhoria Habitacional	512	R\$3.072.000,00
Total Déficit Qualitativo			R\$14.174.000,00



PARTE II ESTRATÉGIAS DE AÇÃO



INTRODUÇÃO

Afirmávamos, na Caracterização das Necessidades Habitacionais, que os problemas habitacionais do município estão intrinsecamente associados aos processos que determinaram sua evolução urbana e a estruturação do seu território. Dávamos destaque a três fatores na origem da problemática local:

1. A grande extensão de espaços de ocupação descontínua e pouco consolidada resultante da explosão de aprovação de loteamentos que, ao longo de quatro décadas, foi incorporando cada vez mais áreas periféricas e que resulta num grande estoque de terras regulares e vazias.

2. A extensa porção do território municipal, aproximadamente 60%, protegida legalmente por unidades de conservação (UC), sujeita, pela crônica deficiência na fiscalização, à pressão de ocupação irregular.

3. A formação de uma demanda habitacional de baixa renda, a partir do incremento da função turística do município, constituída de trabalhadores não-qualificados, para a qual não havia oferta de terra nem de moradia acessível.

Estas circunstâncias, por um longo tempo excluídas do processo de planejamento e ação municipais, deram margem ao surgimento e multiplicação de assentamentos precários, iniciativa daqueles que não tinham acesso regular à terra nem à moradia, constituindo a parte mais significativa tanto do déficit habitacional do município – 78%, 1464 domicílios, – quanto da inadequação ou déficit qualitativo – 36%, 1708 domicílios⁹.

Baseado em dados do IBGE e Fundação João Pinheiro, identificava-se, ainda incluídos no déficit habitacional, 404 domicílios dos assentamentos precários, provavelmente constituídos de famílias com até 3 SM que pagam aluguel e casos de coabitação¹⁰.

Além do déficit acumulado, calculou-se por meio de projeções a demanda demográfica futura por novas moradias no horizonte do PLHIS – 2009/2024 – de 5472 domicílios na faixa de famílias com rendimento de até 3 salários mínimos.

O atendimento desta demanda acumulada e futura implica em custos estimados na ordem de R\$263.947.720,00. No período compreendido entre 2005 e 2008, os investimentos anuais do município em habitação de interesse social orçaram em torno

⁹ Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe – Etapa 2: Diagnóstico – Caracterização das Necessidades Habitacionais

¹⁰ IDEM



de R\$ 262.674,61 aplicados quase exclusivamente na dotação de infraestrutura nos assentamentos precários de maneira ainda fragmentária. O governo estadual através da CDHU, no mesmo segmento temporal, tem média anual de investimento no município na ordem de R\$5.514.111,61 empregados na implantação de conjuntos habitacionais e sua infraestrutura. O governo federal, nesse período não apresenta investimentos pontuais em assentamentos precários, foram realizados investimentos de melhoria na extensão da cidade e contratos direcionados pra áreas de assentamentos precários assinados com primeiros desembolsos pra 2009.

A manutenção deste ritmo de investimento por parte das três esferas de governo implicaria num prazo de 40 anos para atender o déficit habitacional acumulado até 2009 e a demanda demográfica futura projetada para 2024, esta última, por sua vez, paulatinamente se transformando em déficit.

O volume total de recursos não é o único entrave ao atendimento das necessidades habitacionais identificadas em Peruíbe. A estrutura atual do setor habitacional não tem a menor chance de fazer frente à ação requerida pela natureza e magnitude dos problemas habitacionais do município: não há pessoal suficiente, nem equipamentos, nem instalações físicas adequadas.

Há fortes indícios de que habitação de interesse social não se encontra entre as prioridades das últimas gestões municipais.

Fechando o cenário, os atores sociais ligados à questão habitacional de interesse social não se caracterizam por um histórico de lutas coletivas e ação articulada, requisito necessário para protagonizar os desafios impostos pela situação habitacional.

Em resumo, o cenário atual não é auspicioso e é preciso que os atuais gestores municipais tomem consciência da necessidade de mudar este quadro.

10. OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS E DIRETRIZES DO PLHIS

Objetivos

Considerando toda situação exposta no Diagnóstico, cuja síntese acabamos de registrar, e as disposições anteriormente fixadas no Plano Diretor do Município quanto ao ordenamento territorial e à política habitacional e de infraestrutura, destacamos os objetivos centrais do processo de planejamento habitacional de longo prazo, ou seja, a situação para qual deve-se dirigir a ação no horizonte do PLHIS.



No que tange ao déficit habitacional e demanda demográfica futura:

1. Promover prioritariamente o atendimento ao déficit habitacional de forma a minimizá-lo no horizonte do Plano, tendo em vista a definição de moradia digna do Art. 9 Parágrafo único do Plano Diretor, atendendo às necessidades habitacionais do conjunto da população, atuando de forma diferenciada segundo os segmentos de renda e priorizando as famílias com renda familiar igual ou inferior a três salários mínimos.

2. Instituir, paulatinamente, a produção habitacional dirigida à demanda demográfica futura, tendo em vista a definição de moradia digna do Art. 9 Parágrafo único do Plano Diretor, de forma a evitar o adensamento ou a formação de novos assentamentos precários e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente natural e urbano.

3. Distribuir espacialmente este contingente da população no território municipal de modo a contribuir para a correção das distorções provocadas pelo processo de desenvolvimento urbano - especialmente no que tange aos vazios urbanos e descontinuidade de áreas urbanizadas -, e potencializar o adensamento das áreas providas de infraestrutura na proximidade das zonas centrais. Neste sentido, estão dispostas as Diretrizes de Localização de áreas de HIS no capítulo 9.1 Atendimento da Demanda por Novas Moradias.¹¹

No que tange aos assentamentos precários:

1. Promover a integração urbana dos assentamentos precários consolidáveis por meio de programas de regularização urbanística e fundiária, combinando, sempre que possível, ações de urbanização com ações de recuperação e preservação ambiental.

2. Conter a expansão da ocupação irregular de áreas ambientalmente frágeis e daquelas localizadas em regiões periféricas segregadas da cidade não atendidas por infraestrutura e serviços públicos.

Estratégias

Entende-se por estratégia o conjunto de ações de que se vai lançar mão para atingir os objetivos traçados neste Plano. Entre as mais importantes salientamos:

¹¹ IDEM



Estratégia 1

A estruturação do setor habitacional da gestão municipal de forma a torná-lo compatível com a escala da problemática a ser enfrentada e assim adquirir maior agilidade na formulação de programas, projetos e implantação de ações.

Estratégia 2

A criação de uma estrutura de mobilização e gestão de recursos, de forma a viabilizar a cooperação entre União, Estado e Município para o enfrentamento do déficit habitacional e da demanda futura por novas moradias por meio da articulação de recursos, programas e ações.

Estratégia 3

A consolidação do Conselho Municipal de Habitação e fortalecimento do Fundo Municipal de Habitação, bem como das demais instâncias de participação popular no setor, tais como as Conferências Municipais de Habitação e as Conferências da Cidade.

Estratégia 4

O incremento de programas e ações dirigidos aos assentamentos precários.

Estratégia 5

Articulação da produção habitacional voltada para as camadas de baixa renda da população e o incentivo à produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular.

Estratégia 6

A aquisição ou disponibilização de terras e imóveis para habitação de interesse social, utilizando os variados mecanismos existentes para tanto, em especial os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade e Plano Diretor para fazer cumprir a função social da propriedade urbana.

Estratégia 7



A constituição de um Sistema de Informações Habitacionais que mantenha informações atualizadas sobre a situação habitacional do município, bem como sobre o estoque de terras públicas e privadas disponíveis e aptas para habitação de interesse social.

Estratégia 8

Implantação de ações integradas de controle urbano nas áreas de proteção ambiental e nas regiões periféricas sem infraestrutura.

Estratégia 9

A ampliação da participação das organizações sociais e lideranças locais no processo de implantação do PLHIS e na gestão do território.

Estratégia 10

A articulação junto às demais Prefeituras da Região Metropolitana da Baixada Santista e a instâncias de articulação regional, como a Agência Metropolitana da Baixada Santista (AGEM), para a elaboração de um diagnóstico conjunto da questão habitacional na região que dê suporte para a elaboração de uma política de habitação de âmbito regional e para o desenvolvimento de ações conjuntas nesse campo.

Diretrizes

As diretrizes norteadoras deste PLHIS, consoante os objetivos e estratégias enunciados, são as seguintes:

- Integração das ações em habitação com as demais políticas urbanas, sociais e ambientais, de forma a garantir o direito à habitação como direito à cidade, incluindo o acesso a equipamentos sociais e à infra-estrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana, inclusão social, através da geração de renda, emprego e capacitação dos grupos excluídos ou vulneráveis, e a proteção dos recursos naturais e da paisagem;
- Integração e recuperação urbanística e ambiental dos assentamentos precários e sua plena inserção nos serviços de controle e manutenção urbanos comuns a toda a cidade;
- Adoção de soluções adequadas à reabilitação física e ambiental das áreas de risco ou legalmente protegidas que se encontram ocupadas e não são passíveis de urbanização e regularização;



- Participação das famílias no processo de decisão, em casos de necessidade de remoção em áreas de risco ou por necessidade de obras de urbanização;
- Melhoria das condições de moradia em assentamentos precários, urbanizados ou em processo de urbanização, através de ações de assistência técnica à autoconstrução e de crédito para reforma, ampliação ou melhoria das habitações;
- Apoio e suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia, bem como viabilizar o acesso à assessoria jurídica, de engenharia e de arquitetura a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social;
- Busca de soluções junto aos Cartórios de Registro de Imóveis para os problemas relativos à aprovação e registro dos parcelamentos e dos lotes resultantes dos processos de urbanização;
- Diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas nos projetos habitacionais, tendo em vista as características diferenciadas da demanda e as condicionantes do meio físico e visando a melhoria da qualidade paisagística e ambiental dos empreendimentos habitacionais;
- Definição de parâmetros edilícios e urbanísticos específicos, bem como procedimentos de aprovação especiais para empreendimentos habitacionais de interesse social;
- Desenvolvimento de tecnologias de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais voltados para o princípio do desenvolvimento sustentável, contemplando alternativas de conservação de água e energia, reciclagem de resíduos sólidos e valorização das áreas verdes e de lazer;
- Melhor aproveitamento da infra-estrutura instalada e das edificações existentes, de forma a reverter a tendência de expulsão da população de baixa renda para áreas de risco e de proteção ambiental e para outras áreas sem dotação de infra-estrutura, inibindo o adensamento e a ampliação dos assentamentos precários, urbanizados ou não;
- Adoção de critérios de acessibilidade universal e as necessidades específicas da população feminina e infantil na elaboração de projetos habitacionais, bem como reserva e adequação de parcela das unidades habitacionais produzidas para o atendimento a pessoas portadoras de deficiência.



11. LINHAS PROGRAMÁTICAS E PROGRAMAS: PROVISÃO, ADEQUAÇÃO E URBANIZAÇÃO:

A indicação das linhas programáticas e programas para implementação pelo município de Peruíbe levou em consideração:

- As linhas programáticas e programas definidos na Política Nacional de Habitação e estabelecidos no PlanHab;¹²
- O contexto e as necessidades habitacionais de Peruíbe levantadas no diagnóstico;
- Os objetivos e estratégias da Política Habitacional de Peruíbe estabelecido neste Plano;

Assim, os programas e ações habitacionais propostos para desenvolvimento pelo município de Peruíbe agrupam-se em três grandes linhas programáticas:

- Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais;
- Produção Habitacional;
- Melhoria Habitacional (e Assistência Técnica).

11.1. Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais

O objetivo desta linha programática é promover a integração física dos assentamentos precários ao conjunto da cidade, garantindo a melhoria das condições de habitação e a segurança na posse aos moradores. A regularização urbanística e fundiária, a produção de novas moradias, a melhoria habitacional – bem como outras ações e programas sociais voltados para promover a melhoria da qualidade de vida da população – são os meios para alcançar o objetivo enunciado.

São os seguintes os principais programas e ações relacionados a esta linha programática:

- Urbanização de assentamentos precários e informais;
- Regularização fundiária de assentamentos precários e informais;
- Produção Habitacional

¹² O PlanHab definiu linhas programáticas e de atendimento, programas e sub-programas visando atender às diferentes necessidades habitacionais de produção e adequação de moradias nos territórios urbanos e rurais. As linhas programáticas norteiam a utilização de fontes distintas de recursos destinados à produção, adequação e aquisição habitacional por parte dos grupos de atendimento. Linhas programáticas estabelecidas no PlanHab: Integração urbana de assentamentos precários e informais; Produção e aquisição da habitação; Melhoria habitacional; Assistência técnica; Desenvolvimento institucional.



11.1.1. Urbanização de Assentamentos Precários e Informais

De acordo com o PlanHab o objetivo deste programa é “promover a integração física do assentamento ao conjunto da cidade e melhorar os diversos aspectos das condições habitacionais, além de estabelecer padrões de ocupação urbana sem riscos e que sejam compatíveis com a proteção e recuperação do meio ambiente.”¹³ Trata-se de promover a abertura e/ou consolidação de sistema viário, a implantação de infraestrutura completa, o reparcelamento do solo (quando necessário), a execução de obras de consolidação geotécnica, a construção (quando necessária) de novas moradias e equipamentos sociais e melhorias habitacionais (financiamento e assistência técnica).

Público- alvo: moradores de assentamentos precários do tipo favelas e loteamentos irregulares consolidáveis (em processo de urbanização ou sem intervenção).

Tipologia	Forma de ocupação	Domicílios em setores consolidáveis
Invasão de lotes em loteamentos aprovados	Concentrada e dispersa	421
Ocupação de áreas públicas de loteamentos aprovados	Pequenos núcleos em áreas centrais	109
Ocupação de loteamentos implantados em desconformidade	Concentrada em região periférica e central	375
Parcelamentos clandestinos de baixa renda e invasão de glebas	Ocupação dispersa em região periférica	803
Total		1708

Diretrizes específicas do programa:

- Promover a participação da população da elaboração e execução dos projetos;
- Articular as ações de urbanização às ações de recuperação ambiental do setor urbano e cidade;
- Adotar como unidade de planejamento o setor urbano, bairro ou micro-bacia, considerando que a unidade de planejamento e intervenção das

¹³ BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação e Consórcio PlanHab. **Plano Nacional de Habitação.**



ações físicas não necessariamente precisa se ater aos limites da área ocupada pela favela;

- Articular este programa com outros programas sociais voltados à promoção da inclusão social.

11.1.2. Regularização Fundiária de Assentamentos Precários e Informais

O PlanHab registra que o objetivo deste programa é garantir a inclusão territorial e a segurança na posse aos moradores de assentamentos precários localizados em terras públicas ou privadas. Esse objetivo deverá ser alcançado por meio da regularização sustentável baseada em soluções jurídicas, físico-urbanísticas, sociais, administrativas, ambientais e de registros imobiliários.

Público- alvo:

- Moradores de assentamentos precários do tipo favelas e loteamentos irregulares consolidados (urbanizados);
- Moradores de assentamentos precários do tipo favelas e loteamentos irregulares consolidáveis (em processo de urbanização ou sem intervenção);
- Moradores de conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado e ocupados pela população de baixa renda.
- Diretrizes específicas do programa:
- Articular as ações de regularização e urbanização;
- Regularizar a posse e o parcelamento solo.

11.1.3. Produção Habitacional – Grupo A

Trata-se de produção de novas unidades habitacionais de diferentes tipos (apartamentos, embriões de moradia, lotes urbanizados), destinados aos moradores de assentamentos precários consolidáveis ou não consolidáveis.

Público- alvo:

Moradores de assentamentos precários não-consolidáveis ou parcialmente consolidáveis, que precisam ser reassentados ou remanejados em função dos seguintes motivos:



- Promover a recuperação ambiental de áreas protegidas pela legislação e eliminar situações de risco;
- Aumentar a coesão do tecido urbano em ocupações periféricas e viabilizar a implantação de infraestrutura.
- Combater e evitar a descontinuidade das áreas ocupadas e viabilizar o acesso à infraestrutura.
- Implantação de equipamentos comunitários.

Tipologia	Forma de ocupação	Domicílios em setores não-consolidáveis
Assentamentos irregulares e precários em APPs ou APAs	Dispersa e concentrada	964
Ocupação de áreas públicas de loteamentos aprovados	Pequeno núcleo em área central	18
Invasão de lotes em loteamentos aprovados	Pulverizada	82
Parcelamentos clandestinos de baixa renda e invasão de glebas	Ocupação dispersa em região periférica	400
Total		1464

Diretrizes específicas do programa:

- participação da população na decisão locacional e na elaboração do projeto conjunto residencial;
- implementação de projetos em áreas urbanas adequadas segundo as Diretrizes de Localização estabelecidas no Cap. 8.4 das Necessidades Habitacionais
- diversidade tipológica das unidades habitacionais;
- elevada qualidade de projeto e execução da obra;
- observância dos critérios de acessibilidade universal.

11.1.4. Outras Ações

A linha programática “Integração urbana de assentamentos precários e informais” deve ser articulada com a linha “Melhoria Habitacional” para que se promova a melhoria das condições de habitação nas favelas e loteamentos informais.

Além do programa de Melhoria Habitacional, serão desenvolvidas as seguintes ações:



- Contenção de invasões, entendida como o controle e fiscalização para inibir o adensamento dos assentamentos existentes e a formação de novos, fazendo-se necessária a contratação ou disponibilização de uma equipe permanente que será capacitada e equipada para realização desta tarefa;

- Auxílio Moradia (Apoio à Remoção Temporária), que consiste em subsídio financeiro à população de baixa renda que habita assentamentos precários em processo de urbanização ou áreas de risco para viabilizar o acesso temporário a unidades habitacionais de terceiros.

11.2. Produção Habitacional - Grupo B

O objetivo do programa é ofertar novas unidades habitacionais para reduzir o déficit habitacional acumulado fora dos assentamentos e para responder à demanda futura. Trata-se da promoção de novas unidades habitacionais urbanas pelos setores público e privado visando o atendimento da população com renda familiar até três salários mínimos.

Público-alvo:

5.876 domicílios: 404 domicílios (déficit fora dos assentamentos) + 5.472 domicílios da demanda demografica futura prioritaria

Diretrizes específicas do programa:

- implementação de projetos em áreas urbanas adequadas segundo as Diretrizes de Localização estabelecidas no Cap 8.4 das Necessidades Habitacionais
- diversidade tipológica das unidades habitacionais;
- elevada qualidade de projeto e execução da obra;
- observância dos critérios de acessibilidade universal;
- adoção de mecanismos variados visando a ampliação da oferta de terras para produção de HIS (Habitação de Interesse Social);
- incentivo e/ou apoio ao setor privado para a produção de HIS e HMP (Habitação de Mercado Popular), desenvolvendo ações como:
 - delimitação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e destinando-as tanto à produção de HIS (Habitação de Interesse Social) como de HMP (Habitação de Mercado Popular);
 - elaboração e aplicação de legislação especial para HIS e HMP, tanto em ZEIS quanto em outros locais;



- rotinas especiais de análise e aprovação de projetos;
- organização de cadastro de beneficiários.
- estudar proposta de financiamento subsidiado de moradias produzidas pelo setor público municipal com alternativas de cobrança e retorno ao Fundo Municipal de Habitação;
 - viabilizar a oferta de moradia através do programa federal “Minha casa, minha vida”, identificando regiões e áreas de intervenção prioritárias para implantação deste programa habitacional;
 - fazer gestões junto ao governo estadual para elevar o investimento do Estado no município, ampliando a oferta de moradias através da produção direta pelo CDHU ou por meio de repasse de recursos para o governo municipal.

11.3. Melhoria Habitacional

O programa trata de ações, combinadas ou não, de concessão de crédito para construção, reforma ou ampliação da moradia, assessoria técnica à autoconstrução e educação ambiental. Seu objetivo é melhorar a qualidade das moradias através do acesso a crédito e da oferta de assistência técnica.

Público-alvo:

Moradores de assentamentos precários urbanizados ou em processo de urbanização;

Famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos.

Diretrizes específicas do programa:

- Combinar financiamento de material de construção e oferta de serviços de assistência técnica;
- Estabelecer parcerias com ONGs, universidades e entidades de classe para ofertar assistência técnica;
- Regulamentar no município a aplicação da Lei 11.888/2008 que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para projeto e construção de habitação de interesse social;
- Colocar em funcionamento o Fundo Municipal de Habitação, utilizando seus recursos para o financiamento de material de construção e assistência técnica;
- Adotar procedimentos flexíveis para acesso ao financiamento;



▪ Desenvolver conjuntamente ao programa, sempre que possível, ações de educação ambiental.

O PlanHab dirige à melhoria habitacional duas linhas programáticas: a LPA3 – Linha Programática de Atendimento para Melhoria da Unidade Habitacional, voltada à viabilização do acesso a materiais de construção e serviços de assistência técnica; e a LPA 4 – Linha Programática e de Atendimento para Assistência Técnica, voltada a ofertar serviços de assistência técnica em arquitetura, engenharia, assuntos jurídicos, serviço social e contabilidade. Entendemos, no entanto, que em Peruibe a linha melhoria habitacional deve congrega as duas vertentes.

Quadro 56 - Peruíbe: Linhas programáticas, programas e ações

Linhas Programáticas	Programas e ações	
Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais	Urbanização de assentamentos precários e informais	
	Regularização fundiária de assentamentos precários e informais	
	Produção Habitacional – Grupo A	
	Outras ações	Contenção de invasões
	Auxílio à moradia	
	Monitoramento de risco	
Produção Habitacional	Grupo B – Renda familiar de até 3 salários mínimos	
Melhoria Habitacional	Famílias que habitam assentamentos precários	
	Famílias com renda familiar de até 5 salários mínimos	

12. RECURSOS E METAS DE ATENDIMENTO

O PLHIS da Estância Balneária de Peruíbe tem como horizonte temporal o ano de 2024, abrindo assim quatro períodos de ação e quatro marcos para avaliação e re-planejamento das suas disposições: 2009 -2012; 2013-2016; 2017-2020; 2021-2024. Sua última revisão, em 2024, foi estabelecida de forma a permitir o alinhamento com a revisão do PLANHAB em 2023.

12.1. Recursos e Fontes

A definição das metas de atendimento – de provisão de unidades habitacionais, adequação e urbanização de assentamentos precários – para o horizonte temporal



abarcado pelo PLHIS de Peruíbe só foi possível a partir do levantamento sobre a disponibilidade total de recursos a serem aplicados em habitação de interesse social no município.

As etapas de levantamento de informações e análise abrangeram:

- a) breve análise das principais diretrizes e cenários do Plano Nacional de Habitação, buscando conjugá-la com as principais mudanças introduzidas pelo governo federal na política de financiamento e subsídios para habitação;
- b) breve análise sobre o padrão de gastos dos estados e do município;
- c) levantamento dos recursos aplicados pelos três entes federativos no município de Peruíbe nos últimos anos (2005 – 2008) e uma previsão de aplicação de recursos para o primeiro período do PLHIS (2009 – 2012).

a) PLANHAB

Em relação ao total de recursos públicos a serem investidos em soluções para os problemas habitacionais do país, o Plano Nacional de Habitação elaborou um diagnóstico do investimento em habitação e diferentes cenários que tomaram como base as receitas orçamentárias de todas as esferas de governo. Embora se refiram ao conjunto do país, esse diagnóstico e os cenários nacionais orientam a definição e a adoção de pressupostos para o âmbito local.

Conforme o diagnóstico do PlanHab, a partir de 2003, com a criação do Ministério das Cidades e da Política Nacional de Habitação (PNH) o planejamento da política habitacional no país começa a ser reestruturado. Os últimos anos vinham sendo marcados, do ponto de vista macroeconômico, por uma positiva estabilidade econômica, por uma tendência de redução das taxas de juros, assim como por um crescimento da renda real e pela melhoria nos indicadores de emprego que têm promovido a capitalização da poupança (SBPE) e do FGTS e aumentado o acesso ao crédito imobiliário. O diagnóstico também aponta que, em paralelo, importantes avanços no marco regulatório vêm ocorrendo, impulsionando o crescimento do crédito imobiliário no país.

No âmbito do FNHIS, o PPA previa para o período entre 2008 a 2011, a consolidação de um patamar de aplicações em habitação em torno de 0,7% das receitas totais disponíveis da União. Para a construção de cenários futuros, o PlanHab considerou as tendências dos últimos anos, que indicavam uma previsão de



crescimento gradativo deste percentual durante o horizonte temporal abarcado pelo PlanHab.

De modo geral, o primeiro cenário elaborado no âmbito do PlanHab baseia-se na manutenção dos recursos do PPA entre 2008 e 2011, com gradual elevação do percentual (0,026% ao ano) de investimento do OGU entre 2012 e 2023 (quando se objetiva alcançar 1% desta receita); seguindo-se as mesmas premissas para os recursos estaduais e municipais. Neste cenário, os recursos da União corresponderiam a R\$ 103,4 bilhões, enquanto estados e municípios corresponderiam a R\$ 45,3 bilhões e 32,7 bilhões respectivamente, entre 2008 e 2023.

Mais recentemente, para mitigar os impactos da crise econômica no país, pôs-se em curso a implementação de uma política anticíclica, que envolve investimentos de significativos montantes de recursos destinados a estimular a indústria da construção civil e, conseqüentemente, a geração de empregos. Tal política que, no que tange à habitação, se traduz no programa federal 'Minha Casa Minha Vida' (PMCMV).

Em termos de dotação orçamentária, o lançamento do PMCMV aponta para investimentos ainda mais favoráveis nos próximos anos, prevendo um investimento total de R\$ 34 bilhões, destinados para subsídio integral com isenção de seguro para famílias com até 3 salários mínimos; aumento do subsídio parcial em financiamentos com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor para famílias com renda entre 3 a 6 salários mínimos; estímulo à compra com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor para famílias com renda entre 6 a 10 salários mínimos e, ainda, estão previstos recursos para financiamento de infraestrutura (R\$ 5,0 bilhões) e para financiamento da cadeia produtiva (R\$ 1,0 bilhão).

Embora seja bastante recente, considera-se, que as recentes sinalizações de investimentos por parte do governo federal indicam que, no PLHIS de Peruíbe, é possível priorizar, ao menos para o primeiro período, o cenário mais otimista elaborado pelo PlanHab. Este cenário estima que os recursos destinados à habitação sejam gradualmente elevados até atingir 2% da receita da União e 1% da receita dos estados e municípios; tendo-se que os recursos da União totalizariam R\$ 161,6 bilhões, enquanto estados e municípios representariam, respectivamente, R\$ 45,3 bilhões e R\$ 32,7 bilhões até 2023. Contudo, como este também pode ser um cenário



de difícil manutenção, considera-se que as metas de atendimento nos demais períodos devem ser reavaliadas quando da revisão do PLHIS.

b) Padrão de gastos dos estados e municípios

Em relação aos governos estaduais, uma análise de seu padrão de gasto indica que, de modo geral, no total de gastos agregados dos estados brasileiros com habitação, é pequena a importância dos gastos no setor em relação ao orçamento da esfera estadual – no período entre 2000 a 2006, os gastos em habitação representaram apenas 0,50% dos orçamentos estaduais, enquanto 0,69% e 0,73% nos orçamentos da União e dos municípios, respectivamente – e a grande volatilidade dos gastos, de um ano para outro do período analisado, em determinadas unidades federadas (Araújo, 2006).

Cabe mencionar, entretanto, que o estado de São Paulo se destaca dentre as unidades da federação pelo volumoso montante de recursos orçamentários do próprio tesouro estadual destinados à habitação e pela estrutura e capacidade administrativa do estado voltada para o setor, que atua por meio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). Desde início da década de 1990, o governo paulista vem destinando o adicional de 1% do ICMS (cuja legislação é anualmente renovada) a investimentos em moradia popular, financiando programas habitacionais desenvolvidos e executados pela CDHU.

Segundo o relatório de balanço financeiro da CDHU de 2008 – que apresenta as demonstrações programas habitacionais, incluindo o início e a continuação ou conclusão de obras – a produção (obras entregues, contratadas, em canteiro ou contratação) concentrou 35% na modalidade autoconstrução/ administração direta; e 35% na modalidade atuação em favelas e áreas de risco/ reassentamento/ desfavelamento e urbanização. Em relação à distribuição regional no interior do estado, a posição da oferta da Companhia, até março de 2009, aponta para 14.739 unidades entregues na Baixada Santista (438.274 no total do estado), o que representa 3,36% da oferta nos estado (a maior concentração encontra-se na capital paulista).

Analisando-se, por fim, a participação dos gastos municipais em habitação, pode-se mencionar que, na política habitacional, diversos diagnósticos apontam que a maior parte das fontes de recursos destinados para habitação provém de fontes



federais e estaduais, sendo que, além da capacidade de gasto municipal em habitação ser significativamente menor do que as duas primeiras fontes, há poucas informações precisas disponíveis para subsidiar o planejamento municipal.

c) Recursos Aplicados no Período de 2005 – 2008 e Previstos para 2009 – 2012

Para estimar o volume total de recursos que será aplicado no período de implantação do PLHIS por cada um dos três entes federativos (União, Estado e Município) levantou-se o volume total de recursos investidos em Peruíbe no período de 2005-2008 pela União, Estado de São Paulo e Município. Com este objetivo foram levantadas as seguintes informações:

- o volume total de recursos investidos em Peruíbe no período de 2005-2008 pela União, Estado de São Paulo e Município;
- o volume de investimentos previstos para aplicação em Peruíbe no período de 2009-2012 pela União, Estado de São Paulo e Município.

O Quadro 57, a seguir apresenta a estimativa de volume de recursos investidos pelas três esferas de governo no período 2005 a 2008.

QUADRO 57 - RECURSOS APLICADOS NO PERIODO DE 2005 - 2008

Realizados	Total	Média anual
Governo Federal*	0,00	0,00
Governo Estadual**	13.256.446,43	3.314.111,61
Governo Municipal***	1.050.698,34	262.674,59
Total	14.307.144,77	3.576.786,19

* Período onde houve assinatura de contratos, mas não foram executadas, dando início em 2009

** Valor total informado na tabela *Recursos Aplicados pelo Governo do Estado* 2005 à 2008

*** Valor total informado na tabela *Recursos Aplicados pela PMP* 2005 à 2008

O Governo Estadual foi o responsável pela maior parcela dos investimentos realizados no período de 2005-2008, investimento este aplicado na construção do conjunto habitacional Peruíbe C com 224 unidades habitacionais e a melhoria na Pavimentação e Saneamento Básico. Os recursos municipais alocados correspondem às contrapartidas mínimas exigidas pelos contratos. Os recursos alocados pelo governo federal correspondem a gastos com infraestrutura. (ANEXO VI).



Quadro 58 - Previsão de Aplicação de Recursos no período de 2009 – 2012

Realizados	Total (2009 - 2013)	Média - Total/Ano
Governo Federal	13.157.298,26	3.289.324,56
Governo Estado	22.302.456,13	5.575.614,03
Governo Municipal	2.584.951,46	646.237,86
TOTAL	38.044.705,85	9.511.176,45

Para prever a aplicação de recursos no período de 2009-2012 tomou-se como referencia os valores dos contratos firmados entre o Governo Municipal e Estadual, referentes à Recuperação Ambiental da Bacia do Rio Preto; Peruíbe G – Moradias indígenas, 15 unidades; Peruíbe A 29 unidades Habitacionais, pavimentação dos Conjuntos Peruíbe A e B e a aquisição do Peruíbe H 195 unidades Peruíbe I 192 unidades. O investimento municipal corresponde às contrapartidas mínimas obrigatórias. Cabe ressaltar que se trata de previsão orçamentária e que será necessário acompanhar a execução orçamentária para verificar o efetivo cumprimento das metas e compromissos municipais assumidos.

12.2. Metas Financeiras

A definição das metas financeiras passa pela construção de cenário de intensificação dos investimentos dos três entes federativos no município de Peruíbe, como explicitado a seguir:

- Aumento do investimento municipal: acréscimo de 30% em relação ao previsto no quadriênio 2009-2012 (contrapartidas); acréscimo de 50% no período 2012-2024;



- Injeção de recursos federais na construção de 500 unidades habitacionais no primeiro período 2009-2012 para viabilizar a produção pelo setor privado de habitações para população com renda familiar de até três salários mínimos (Programa Minha Casa Minha Vida);
 - Manutenção dos investimentos federais, ou seja, a União deve manter a aplicação de valores equivalentes aos previstos para o quadriênio 2009-2012 com fonte do OGU – Orçamento Geral da União;
 - Contar com injeção de recursos do FGTS na ordem de 13 milhões no período de 2013 – 2024.
 - Os investimentos estaduais deve manter a aplicação de valores equivalentes aos previstos para o quadriênio 2009 – 2012.

Quadro 59 – Recursos e fontes de financiamento (2009-2024)				
Fonte de Recursos		Período		
		2009-2012	2013-2024	2009-2024
Governo Federal	OGU	13.157.298	39.000.000	52.157.298
	FGTS		13.000.000	13.000.000
	PMCMV	26.000.000		26.000.000
Governo Estadual		22.302.456	66.907.368	89.209.824
Governo Municipal		3.360.000	11.640.000	15.000.000
TOTAL		64.819.754	130.547.368	195.367.122

Buscou-se analisar os esforços, em termos de recursos, que as necessidades habitacionais demandam no município – com base no custo unitário de enfrentamento dos diferentes problemas na cidade – em conjunto com o cenário de investimentos. Essa análise aponta que, mesmo com substancial elevação dos níveis de investimento pelas três esferas de governo, o valor previsto para investimento no período de 2009-2024 (R\$ 195 milhões), é inferior ao valor estimado para o atendimento do déficit habitacional acumulado e da demanda demográfica futura no período (R\$ 266 milhões).



12.3. Metas de Atendimento

A partir da construção do cenário que definiu as metas financeiras – R\$195.367.122 - para o período 2009-2024, é possível eleger prioridades e metas de atendimento tendo em vista as necessidades habitacionais do município. A distribuição de prioridades e metas pelos quadriênios do PLHIS não pode ser homogênea pois, além da disponibilidade de recursos alocados, é preciso ter em mente o ciclo natural de planejamento e ação passível de ser instalado em cada período. O primeiro quadriênio, 2009-2012, representa a arrancada para uma ação estruturada no campo da habitação, demandando da gestão municipal a intensificação dos esforços e dos recursos no sentido de estabelecer as condições necessárias para concretização do Plano:

- Formação da equipe e provisão de condições operacionais: equipamentos e espaço físico.
- Mudança de forma de abordagem da ação – da ação pontual e dispersa para a ação integrada e concentrada (lógica do assentamento substitui a lógica da ação setorial).
- Mudança de escala tanto na produção habitacional como na adequação de assentamentos;
- Adoção de novos paradigmas: participação social indireta (Conselho de Habitação) e direta (beneficiários dos programas)
- Produção de insumos para o segundo quadriênio: cartografia, cadastro, planos específicos e projetos.
- Produção de marcos normativos.
- Captação de recursos nas esferas estadual e federal.

Com todas estas questões em jogo e, tendo em vista que, os recursos previstos já estão rubricados em contratos e convênios, a orientação para os investimentos do primeiro quadriênio passa pela concentração nas seguintes prioridades:



Metas de Investimento 2009-2012

Produção Habitacional – Grupo A

Público- alvo:

Moradores de assentamentos precários não-consolidáveis que precisam ser reassentados para promover a recuperação ambiental de áreas protegidas pela legislação e eliminar situações de risco – APA do Rio Preto

- 320 unidades habitacionais com infraestrutura - Projeto Municipal Recuperação Ambiental do Rio Preto.
- 250 unidades habitacionais - programa 'Minha Casa, Minha Vida' (demanda fechada)

Produção Habitacional – Grupo B

O objetivo do programa é ofertar novas unidades habitacionais para reduzir o déficit habitacional acumulado fora dos assentamentos e para responder à demanda futura. Trata-se da promoção de novas unidades habitacionais urbanas pelos setores público e privado visando o atendimento da população com renda familiar até três salários mínimos.

- 500 unidades habitacionais - Programa Minha Casa Minha Vida
- 15 unidades habitacionais - Programa Municipal Moradias Indígenas
- 29 unidades habitacionais no conjunto Peruíbe A - no âmbito de programa da CDHU.
- 195 unidades habitacionais no conjunto Peruíbe H - no âmbito de programa da CDHU.
- 192 unidades habitacionais no conjunto Peruíbe I - no âmbito de programa da CDHU.

São ações da mesma natureza dirigida a públicos distintos, numa escala compatível com a capacidade institucional instalada hoje no município cuja ampliação, prevista nas ações apresentadas no capítulo seguinte, demandará o prazo de pelo menos um ano para vencer os trâmites administrativos.

A primeira, Produção Habitacional – Grupo A, se inclui numa das prioridades de investimento do Plano para os dois primeiros quadriênios:



- **O equacionamento das ações nos assentamentos precários em áreas ambientalmente sensíveis, de risco e periféricas.**

Corresponde ao atendimento de 60% das famílias localizadas nas APAs do Rio Preto e Rio Branco, em situação de risco de inundação. Dos 40% restantes - 394 famílias, serão selecionadas aquelas a incluir no projeto de auxílio à moradia durante os próximos três anos, prazo necessário para montagem de projeto e construção de unidades definitivas (ver Outras Ações no quadro abaixo).

A segunda, Produção Habitacional – Grupo B, ainda que menos representativa em termos de atendimento da demanda (30% da demanda demográfica para o período), representa uma abertura para um dos grandes objetivos do PLHIS: instituir, paulatinamente, a produção habitacional dirigida à demanda demográfica futura de forma a evitar o adensamento ou a formação de novos assentamentos precários e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente natural e urbano, correspondendo à estratégia de incentivo à produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais voltadas para o mercado popular. Representa um ensaio em escala reduzida, para uma das prioridades do segundo quadriênio, a partir de quando deve assumir uma escala compatível com as necessidades:

- **Abertura do ciclo de produção habitacional destinadas a atender o déficit fora dos assentamentos e a demanda demográfica futura.**

Metas de Investimento 2013-2016

Ao contrário da estratégia adotada para o primeiro quadriênio – a concentração de investimentos, a estratégia planejada para o período 2013-2016 é de abertura do espectro e intensificação do volume de recursos. Todos os programas recebem investimentos substanciais com foco nas ações que foram estruturadas no período anterior. A distribuição se dá da maneira a seguir.

a) O equacionamento das ações nos assentamentos precários em áreas ambientalmente sensíveis, de risco e periféricas, se desdobra em duas grandes prioridades. A primeira delas conjuga três programas, como veremos a seguir:

Integração Urbana dos Parcelamentos Clandestinos e Invasão de Glebas - Região Jardim dos Prado/Vatrapuã – 1203 domicílios

Produção Habitacional Grupo A - 400 unidades



Urbanização de assentamentos precários e informais – 803 famílias

Regularização fundiária de assentamentos precários e informais – 803 famílias.

A segunda, encerra a demanda de um importante problema ambiental:

Remoção dos Assentamentos Precários em APPs ou APAs

Produção Habitacional Grupo A - 400 unidades

b) O ciclo de produção habitacional destinadas a atender o déficit fora dos assentamentos e a demanda demográfica futura se intensifica.

Produção Habitacional Grupo B – 112 unidades

c) Tem início o programa de Melhorias Habitacionais para famílias com renda até 5 salários mínimos que habitam assentamentos precários – 200 unidades.

Metas de investimento 2017-2024

Neste período de oito anos, encerra-se a demanda para o programa de urbanização de assentamentos precários e informais – 905 domicílios.

Mantém-se a média da produção habitacional para o Grupo B: 2262 unidades; também do programa de Melhoria Habitacional – 312 domicílios

O Quadro 60, a seguir, sintetiza as metas de investimento com a distribuição de recursos por programa nos quadriênios do Plano.



Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruibe



Quadro 60. Provisão, adequação e urbanização: Metas de Atendimento e Investimento											
Programas e ações		Atendimento		2009 - 2012		2013 - 2016		2017 - 2024		2009 - 2024	
Linhas Programáticas	Programas e ações	n° de Famílias	Custo	n° de Famílias	Custo	n° de Famílias	Custo	n° de Famílias	Custo	n° de Famílias	Custo
Integração Urbana de Assentamentos Precários Informais e	Urbanização de assentamentos precários informais;	1708	9.394.000,00			803	4.416.500,00	905	4.977.500,00	1708	9.394.000,00
	Regularização fundiária de assentamentos precários informais;	1708	1.708.000,00			803	803.000	51	51.000,00	854	854.000
	Produção Habitacional: Grupo A	1464	49.819.929,00	570	19.397.100,00	800	31.570.400,00	94	3.151.236,00	1464	54.118.736,00
	Urbanização e tratamento paisagístico de área remanescente de remoção				1.279.642,00						1.279.642,00
	Outras ações	VB	2.480.000,00	VB	775.182,00	VB	1.704.818,00				2.480.000,00
Produção Habitacional	Grupo B: Renda familiar até 3 salários mínimos	5876	199.960.280,00	1274	43.367.830,00	112	3.821.071,33	2262	76.979.842,67	3996	124.168.744,00
Melhoria Habitacional	Famílias que habitam assentamentos precários e com renda até 5 salários mínimos.	512	3.072.000,00			200	1.200.000,00	312	1.872.000,00	512	3.072.000,00
TOTAL		11268	266.434.209,00	864	64.819.754,00	1905	43.515.789,33	3624	87.031.578,67	8534	195.367.122,00



13. AGENDA DE AÇÕES INSTITUCIONAIS, OPERACIONAIS E NORMATIVAS

O conjunto de ações institucionais, operacionais e normativas planejadas para os dois primeiros quadriênios do horizonte temporal do PLHIS de Peruíbe está enraizado nas estratégias traçadas para se atingir os objetivos do plano – são ações estratégicas. Deixar de executá-las significa comprometer todo esforço de planejamento. A distribuição das ações pelos dois primeiros períodos leva em conta os impactos sobre a gestão municipal de mudanças significativas, as mesmas que condicionaram as metas de investimento por quadriênio do Plano:

- Formação da equipe e provisão de condições operacionais: equipamentos e espaço físico.
- Mudança de forma de abordagem da ação – da ação pontual e dispersa para a ação integrada e concentrada (lógica do assentamento substitui a lógica da ação setorial).
- Mudança de escala tanto na produção habitacional como na adequação de assentamentos;
- Adoção de novos paradigmas: participação social indireta (Conselho de Habitação) e direta (beneficiários dos programas)

A seguir, se apresentam as ações planejadas por quadriênio, acompanhadas, cada uma delas, de seqüência inicial de medidas que as desencadeiam.

13.1. Agenda de Ações do Primeiro Quadriênio 2009-2012

13.1.1. Estruturação do Departamento de Habitação

A estruturação do Departamento de Habitação da Secretaria de Planejamento criado através da Lei Municipal 2.834, de 29 de dezembro de 2006 que dispõe sobre a reorganização do sistema administrativo municipal, é uma ação fundamental para que a gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe possa ser realizada com êxito, de forma articulada à política urbana local.

Esta ação esta na base de todas as estratégias traçadas para atingir os objetivos do PLHIS, especialmente a criação de uma estrutura de mobilização e gestão de recursos, de forma a viabilizar a cooperação entre União, Estado e



Município para o enfrentamento do déficit habitacional e da demanda futura por novas moradias por meio da articulação de recursos, programas e ações.

As medidas necessárias incluem:

- Estruturação de quadro técnico funcional permanente composto por arquitetos, engenheiros, advogados, sociólogos e assistentes sociais com experiência na área de habitação. Estes últimos, com o encargo de planejar e implantar as ações filiadas à estratégia de ampliação da participação das organizações sociais e lideranças locais no processo de implantação do PLHIS e na gestão do território.

- Aquisição de equipamentos e veículo;
- Instalação da equipe em espaço adequado ao exercício das funções;
- Capacitação da equipe técnica.

13.1.2. Equacionamento das Ações nos Assentamentos Precários em Áreas Ambientalmente Sensíveis, de Risco e Periféricas

I Remoção dos Assentamentos Precários em APPs ou APAs – 394 domicílios localizados no Setor Especial de Recuperação Ambiental definido pelo Plano Diretor do Município.

Os assentamentos estão incluídos no Sub-Programa de Produção Habitacional – Grupo A cujo público-alvo são moradores de assentamentos precários não-consolidáveis que precisam ser reassentados para promover a recuperação ambiental de áreas protegidas pela legislação e eliminar situações de risco.

Medidas necessárias:

1. Cadastramento social do conjunto da demanda e montagem do banco de dados;
2. Localização de terrenos nos Setores de HIS já definidos neste Plano;
3. Formulação de alternativas de reassentamento para negociação com as famílias, de acordo com as faixas de renda e programas de necessidade familiar;
4. Montagem de projetos de captação de recursos.

II Integração Urbana dos Parcelamentos Clandestinos e Invasão de Glebas - Região Jardim dos Prado/Vatrapuã – 1203 domicílios localizados na porção centro-norte do município caracterizada pela predominância de população de baixa renda



com alta vulnerabilidade social, pela ausência de infraestrutura, pela degradação de áreas ambientalmente frágeis e pelo crescimento populacional acelerado.

Os assentamentos estão incluídos nos Subprogramas Urbanização de Assentamentos Precários e Informais e no Subprograma de Produção Habitacional – Grupo A cujo público-alvo são moradores de assentamentos precários parcialmente consolidáveis que precisam ser reassentados para aumentar a coesão do tecido urbano em ocupações periféricas e viabilizar a implantação de infraestrutura.

Medidas necessárias:

Tendo em vista a situação complexa quanto à localização – área segregada da cidade; a pulverização das habitações em extensos territórios vazios; os imensos danos ambientais, não é recomendável pensar na consolidação desta situação sem que sejam feitos rearranjos no território ocupado, com base em estudos interdisciplinares, e sem que se promova um número considerável de remanejamentos com o intuito de compactar a ocupação do território.

1. Contratação de Plano de Ordenamento Territorial que permita:
 - a) Distinguir os setores a consolidar e os que devem ser preservados de ocupação;
 - b) Identificar o número de remoções necessárias e as propostas de remanejamento das famílias;
 - c) Estudar as alternativas de regularização fundiária;
 - d) Envolver a comunidade local nas decisões;
 - e) Definir um traçado urbano final que viabilize a implantação da infraestrutura e a preservação do meio ambiente.
2. Montagem de projeto de captação de recursos
3. Contratação de base cartográfica para elaboração dos projetos executivos definidos no Plano de Reordenamento.

III Localização, mapeamento e caracterização dos impactos ambientais dos focos de invasões pontuais e das comunidades tradicionais instaladas na Macrozona de Proteção Ambiental e na Macrozona de Amortecimento da Juréia.



A localização, o mapeamento e a caracterização desses focos e núcleos de ocupação dispersos num grande território onde predomina cobertura vegetal de porte, exige o destacamento de equipes de campo interdisciplinares e intersetoriais em sucessivas operações.

Medidas necessárias:

1. Localização e o mapeamento com utilização de GPS;
2. Caracterização física e social e identificação dos impactos ambientais provocados pela ocupação;
3. Definição de medidas em torno da consolidação ou remoção das famílias;
4. Negociação com moradores.

13.1.3. Planejamento e Implantação de Fase-piloto de Ações Integradas de Controle Urbano nas Áreas de Proteção Ambiental e nos Focos de Invasão na Área Urbana

A necessidade de se promover ações de controle urbano que inibam o surgimento de novas ocupações irregulares e a expansão das existentes é indiscutível, principalmente em se tratando de Peruíbe que tem grande parte de seu território constituído de áreas ambientalmente protegidas. As experiências levadas a cabo nas mais diferentes cidades do país comprovam que se trata de uma ação complexa que demanda equipes especialmente treinadas para este fim. Para iniciativas deste tipo é recomendável que as equipes municipais se aproximem, conheçam e avaliem as experiências aplicadas em outros municípios antes de definir o formato institucional e o planejamento da ação.

Medidas necessárias:

1. Localização de experiências em atuação;
2. Visita aos locais, entrevista das equipes, avaliação de resultados, identificação de erros e acertos;
3. Elaboração de proposta em grupo intersetorial e interdisciplinar;
4. Apresentação e discussão da proposta nos devidos fóruns;
5. Planejamento da implementação de uma fase-piloto
6. Monitoramento da implantação.



13.1.4. A Consolidação do Conselho Municipal de Habitação

A instituição no bojo da Política Nacional de Habitação de Conselhos de Habitação com funções deliberativas e gestoras de recursos, corresponde à necessidade de se criar e estabelecer formalmente 'espaços de ação', ou seja, espaços que disponham de mecanismos para, ao menos potencialmente, assegurar a observância dos objetivos e implementação das ações do PLHIS . A criação dos Conselhos já é em si uma estratégia política no sentido amplo, que transfere para a sociedade parte da responsabilidade sobre a condução da política habitacional, o que pode vir a assegurar a sustentabilidade dos PLHIS e PEHIS. Estes espaços recém-criados com normas claras, inclusive de sua constituição, estão ainda funcionando na maioria dos municípios e estados em seu estágio larvar, o que equivale a dizer que as margens de ação ainda são restritas ou que a sua potência não foi, nem de longe explorada. Ainda vivemos um período de transição em que esses mecanismos apenas estão cumprindo a formalidade exigida. A consolidação dos Conselhos requer um crescente envolvimento dos mesmos na condução do PLHIS desde a sua formulação.

Para que essas funções sejam exercidas e necessário investir na capacitação dos integrantes no que diz respeito à Política Nacional de Habitação, seus instrumentos e mecanismos, ao PLANHAB, seus objetivos e eixos de ação e, principalmente, que visualizem de forma ampla a importância de seu próprio papel.

Medidas necessárias:

1. Elaborar programa de capacitação e submetê-lo à apreciação do Conselho;
2. Implantar o programa;
3. Envolver o Conselho de Habitação no monitoramento e execução das ações programadas para os primeiros quadriênios do Plano, especialmente aqueles que implicam em negociação de conflitos de interesses como o Projeto de Lei Complementar de ZEIS e a regulamentação dos demais instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor.
4. Estudar a possibilidade de integrar o Conselho Municipal de Habitação e o Conselho das Cidades.



13.1.5. Implantação de Banco de Terras e Imóveis para Habitação de Interesse Social

O Capítulo 3 PLHIS do Diagnóstico define os Setores de HIS no município e dimensiona a quantidade de terra necessária para acomodar as demandas do déficit habitacional acumulado e demanda futura. No primeiro quadriênio do Plano a prioridade é a aquisição de terras para a produção habitacional direcionada ao Grupo A – famílias dos setores não-consolidáveis dos assentamentos precários, uma necessidade emergente. São 1464 domicílios ao todo. Desse montante excluem-se as 320 unidades habitacionais do Projeto Municipal Recuperação Ambiental do Rio Preto cujo terreno já está assegurado.

Medidas necessárias:

1. Mapeamento dos lotes aptos em cada Setor de HIS em função da demanda projetada para cada um deles;
2. Realização de pesquisa fundiária e dos casos onde e aplicável ação de dação em pagamento;
3. Identificação de prazos municipais, estaduais e federais nos Setores de HIS;
4. Negociação com proprietários visando à articulação de empreendimentos conjuntos.

13.1.6. Delimitação das ZEIS e Elaboração do Projeto de Lei Complementar

Assegurar terras aptas, bem localizadas e dotadas de infraestrutura é uma das principais ações do PLHIS. Por sua vez, incluir na categoria de ZEIS os assentamentos precários consolidáveis é uma medida imprescindível para a regularização dos mesmos e conseqüente inclusão ao tecido urbano formal da cidade.

A implantação do banco de terras deve fornecer parte dos subsídios necessários para a montagem desta ação.

Medidas necessárias:

1. Envolvimento do Conselho Municipal de Habitação na consolidação dos critérios estabelecidos no PLHIS para a localização dos três Setores de Habitação de Interesse Social: Setor de HIS 1; Setor de HIS 2; Setor de HIS 3.
2. Análise do cadastro do banco de terras para delimitação das ZEIS para provisão habitacional;



3. Delimitação das ZEIS ocupadas e definição de parâmetros urbanísticos específicos;
4. Elaboração de estudo para definição de parâmetros urbanísticos para as ZEIS de provisão habitacional;
5. Apresentação e discussão do Projeto ao Conselho de Habitação e definição de estratégias para sua aprovação.

13.1.7. Elaboração do Projeto de Trabalho Social na Área de Habitação

O município de Peruíbe não tem histórico de gestões municipais participativas. A partida para o processo de inclusão da sociedade civil no geral e, especialmente, das comunidades alvo da política de habitação de interesse social, na condução e implantação das ações do PLHIS, precisa ser regida por projeto de trabalho social que estabeleça objetivos e metas específicos, ações e prioridades, estratégias de participação, bem como técnicas e instrumentos. Esse projeto deve ter como base o diagnóstico dos atores sociais envolvidos no campo da habitação, suas forças e potencialidades, além de localizar os conflitos de interesse embutidos no jogo de forças local.

Medidas necessárias:

1. Elaboração do diagnóstico dos atores sociais envolvidos, suas forças e potencialidades e localização dos conflitos de interesse;
2. Apresentação do diagnóstico aos membros do Conselho de Habitação e identificação conjunta de estratégias para superar as dificuldades;
3. Definição dos objetivos e metas do trabalho social para os dois primeiros quadriênios do Plano;
4. Planejamento das ações e definição de técnicas e instrumentos considerando as diferentes etapas e estágios: cadastramento das famílias; elaboração e discussão de projetos; remoção de famílias; pós-urbanização e pós-ocupação.
5. Apresentação do Plano de Trabalho Social ao Conselho de Habitação e às comunidades beneficiadas pelas ações de habitação.
6. Implantação das ações do Plano.



13.1.8. Implantação das Obras Contratadas – FNHIS

A implantação das obras conveniadas será um primeiro exercício da gestão municipal na consecução da Política de Habitação do município. Irá demandar esforço de planejamento integrado entre as secretarias envolvidas e a comunidade beneficiária, no sentido de observar as diretrizes do PLHIS. Difere das experiências anteriores que não eram regidas por uma política clara nem por planejamento de conjunto.

Medidas necessárias:

1. Apresentação dos objetivos, estratégias e diretrizes do PLHIS aos setores institucionais diretamente envolvidos com a implantação das obras, de forma a nortear a forma de atuação – integrada e participativa – na execução das mesmas.
2. Definição de papéis e responsabilidades de cada instituição;
3. Elaboração de planejamento conjunto da execução – Plano de Ataque às Obras
4. Apresentação e discussão do Plano de Ataque nos diferentes fóruns: Conselhos e comunidades.

13.2. Agenda de Ações do Segundo Quadriênio 2013-2016

13.2.1. Equacionamento das Ações nos Assentamentos Precários Consolidáveis

Os assentamentos precários consolidáveis de Peruíbe não apresentam padrões urbanísticos que conformem situações de risco e insalubridade ou de degradação e isolamento tão prementes quanto aquelas identificadas nos assentamentos não-consolidáveis ou parcialmente consolidáveis, cujo equacionamento está previsto para o primeiro quadriênio do Plano. O equacionamento das ações integra as prioridades do segundo quadriênio.

Este conjunto de domicílios está inserido no Sub-programa Urbanização de assentamentos precários e informais. De acordo com o PlanHab o objetivo deste programa é “promover a integração física do assentamento ao conjunto da cidade e melhorar os diversos aspectos das condições habitacionais, além de estabelecer



padrões de ocupação urbana sem riscos e que sejam compatíveis com a proteção e recuperação do meio ambiente”.

Público-alvo:

I Ocupação de Áreas Públicas de Loteamentos Aprovados em setores sem restrições ambientais – **109 domicílios;**

II Ocupação de Loteamentos Implantados em Desconformidade - **375 domicílios;**

III Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados na forma concentrada de ocupação - **370 domicílios.**

Medidas necessárias:

1. Cadastramento social do conjunto da demanda e montagem do banco de dados;
2. Contratação de base cartográfica e projetos executivos;
3. Estudo das alternativas de regularização fundiária;
4. Envolvimento da comunidade local no processo desde as primeiras ações montagem projetos de captação de recursos.

13.2.2. Abertura do Ciclo de Produção Habitacional Destinadas a Atender o Déficit Fora dos Assentamentos e a Demanda Demográfica Futura.

A oferta de moradias para os segmentos populares da população é uma ação de fundamental importância no sentido de evitar o desenvolvimento de assentamentos precários no município e deve ser estabelecida com o concurso das esferas governamentais e iniciativa privada, atendendo as diretrizes estabelecidas neste Plano. As metas de investimento definidas para o horizonte temporal do Plano envolvem o atendimento de 1824 famílias - 30% da demanda identificada. A construção de 1274 unidades está planejada para o período 2009/2012.

Medidas necessárias:

1. Avaliação da experiência de construção das primeiras 1274 unidades: identificação de erros e acertos e das principais dificuldades;
2. Organização de cadastro de beneficiários e definição de critérios para seleção das famílias;



3. Montagem de Grupos de Atendimento a partir do conhecimento dos perfis e necessidades;
4. Desenvolvimento de rotinas especiais de análise e aprovação de projetos;
5. Desenvolvimento de projetos com recursos combinados (poder público + iniciativa privada).

13.2.3. Elaboração de Plano Municipal de Regularização Fundiária

A ampla situação de irregularidade fundiária que envolve diversos segmentos da população do município requer uma visão de conjunto do problema. Assim, faz-se necessária a elaboração de um Plano de regularização fundiária dos assentamentos irregulares com participação do governo municipal, governo estadual, moradores, proprietários de terra, representantes do setor legislativo e judiciário, bem como a captação recursos junto aos governos estadual e federal para elaboração do Plano de regularização dos assentamentos precários. Os recursos municipais e outros captados junto a outras esferas de governo devem ser canalizados para promover a regularização de assentamentos precários ocupados pela população de baixa renda (menor que 3 salários mínimos de renda familiar). A regularização dos assentamentos ocupados pela população com renda superior a 3 SM deverá ser custeada com recursos privados e contar com apoio do governo municipal para agilização dos procedimentos administrativos e assessoria técnica.

Medidas necessárias:

- a) Identificação do domínio das áreas e estratégias de regularização do domínio;
- b) Mapeamento das áreas com a definição do traçado urbano (levantamento topográfico cadastral ou aerofotogramétrico);
- c) Identificação do público-alvo (renda da população moradora);
- d) Identificação de assentamentos ocupados predominantemente pela população de baixa renda (renda familiar menor que 3 salários mínimos);
- e) Definição de estratégia para regularizar os assentamentos ocupados pela população de baixa renda;
- f) Definição de estratégia para regularizar os assentamentos ocupados pura população com renda familiar superior a 3 salários mínimos.



14. MONITORAMENTO, REVISÃO E AVALIAÇÃO DO PLHIS

O PLHIS de Peruíbe abrange o período de 2009 a 2024. Os períodos de revisão estarão associados ao planejamento orçamentário-financeiro dos PPAs e a primeira deve ser realizada em 2012. A implantação do PLHIS deverá ser acompanhada pelo Conselho de Habitação, proposta incluída na Agenda de Ações do Plano, que avaliará sua implementação. O monitoramento, inicialmente, será feito através do acompanhamento das Metas de Investimento por período quadrienal.



ANEXO I Fichas de Caracterização dos Assentamentos Precários



Número de domicílios: 80	
Origem: <input checked="" type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Gleba / Ocupação _____	Fonte: <input type="checkbox"/> Contagem da PP <input type="checkbox"/> Cadastro da PP Data: _____ <input checked="" type="checkbox"/> Estimativa por Foto Aérea <input type="checkbox"/> Outra fonte: _____
Área: Total: 47.510,61m ² Ocupada: 20.000,00 m ²	
PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
<input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e media renda <input type="checkbox"/> Média / Alta renda	<input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio / HIS
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
<input type="checkbox"/> Rede de Água potável% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....% <input type="checkbox"/> Drenagem.....% <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica.....% <input type="checkbox"/> Pavimentação % <input checked="" type="checkbox"/> Está em APP ou APA <input checked="" type="checkbox"/> Possui área de risco <input checked="" type="checkbox"/> Média Densidade <input type="checkbox"/> Baixa Densidade	<input checked="" type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
Propriedade: <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada Proprietário _____ <input type="checkbox"/> Pública e Privada	
Observações: PD – Setor especial de Recuperação Ambiental	

Ficha de Caracterização da Área

02 – São João de Peruíbe



Número de domicílios: 40

Origem: (X) Loteamento
() Gleba / Ocupação _____

Fonte: () Contagem da PP
() Cadastro da PP Data: _____
(x) Estimativa por Foto Aérea
() Outra fonte: _____

Área: Total: 22.878,94 m²
Ocupada: 10.000,0 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- (X) Predomina baixa renda
- () Predomina média renda
- () Baixa e media renda
- () Média / Alta renda

TIPO DE MORADIA

- () Veraneio
- (x) HIS
- () Veraneio / HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- () Rede de Água potável %
- () Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... %
- (X) Energia Elétrica..... %
- () Pavimentação %
- (X) Está em APP ou APA
- (X) Possui área de risco
- () Média Densidade
- (X) Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- (X) Predomina Improvisada / Precária
- () Predomina Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- () Predomina Alvenaria / padrão médio
- () Padrão médio / baixo
- () Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: (X) Pública
() Privada Proprietário _____
() Pública e Privada

Observações:



Número de domicílios: 80	
Origem: <input checked="" type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Gleba / Ocupação _____	Fonte: <input type="checkbox"/> Contagem da PP <input type="checkbox"/> Cadastro da PP Data: _____ <input checked="" type="checkbox"/> Estimativa por Foto Aérea <input type="checkbox"/> Outra fonte: _____
Área: Total: 20.773,60 m ² Ocupada: 20.000,0 m ²	
PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
<input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e media renda <input type="checkbox"/> Média / Alta renda	<input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio / HIS
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água potável60% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....% <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica.....100% <input type="checkbox"/> Pavimentação % <input checked="" type="checkbox"/> Está em APP ou APA <input type="checkbox"/> Possui área de risco <input type="checkbox"/> Média Densidade <input type="checkbox"/> Baixa Densidade	<input type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
Propriedade: <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada Proprietário _____ <input type="checkbox"/> Pública e Privada	
Observações:	

Caracterização da Área
04 – Novo Horizonte



Número de domicílios: 10

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

Área: Total: 2.822,68 m²
Ocupada: 2.500,50 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- Predomina baixa renda
- Predomina média renda
- Baixa e média renda
- Média / Alta renda

TIPO DE MORADIA

- Veraneio
- HIS
- Veraneio / HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- Rede de Água potável70%
- Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....%
- Energia Elétrica.....100%
- Pavimentação %
- Está em APP ou APA
- Possui área de risco
- Média Densidade
- Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- Improvisada / Precária
- Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- Alvenaria / padrão médio
- Padrão médio / baixo
- Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: Pública
 Privada Proprietário _____
 Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
05- Jardim Itatins



Número de domicílios: 161

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

Área: Total: 16.486,24 m²
Ocupada: 40.250,0 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- Predomina baixa renda
 Predomina média renda
 Baixa e media renda
 Média / Alta renda

TIPO DE MORADIA

- Veraneio
 HIS
 Veraneio / HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- Rede de Água potável 80%
 Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....__%
 Energia Elétrica.....100%
 Pavimentação__ %
 Está em APP ou APA
 Possui área de risco
 Média Densidade
 Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- Improvisada / Precária
 Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
 Alvenaria / padrão médio
 Padrão médio / baixo
 Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: Pública
 Privada Proprietário _____
 Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
07- Jardim Valeriano



Número de domicílios: 10

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____

Área: Total: 33.732,02 m²
Ocupada: 2.500 0m²

Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

PERFIL DA POPULAÇÃO

- Predomina baixa renda
 Predomina média renda
 Baixa e media renda
 Média / Alta renda

TIPO DE MORADIA

- Veraneio
 HIS
 Veraneio / HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- Rede de Água potável 60%
 Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....%
 Energia Elétrica.....100%
 Pavimentação %
 Está em APP ou APA
 Possui área de risco
 Média Densidade
 Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- Improvisada / Precária
 Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
 Alvenaria / padrão médio
 Padrão médio / baixo
 Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: Pública
 Privada Proprietário _____
 Pública e Privada

Observações:



Número de domicílios: 5 Origem: <input checked="" type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Gleba / Ocupação _____ Área: Ocupação Pontual		Fonte: <input type="checkbox"/> Contagem da PP <input type="checkbox"/> Cadastro da PP Data: _____ <input checked="" type="checkbox"/> Estimativa por Foto Aérea <input type="checkbox"/> Outra fonte: _____	
PERFIL DA POPULAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e média renda <input type="checkbox"/> Média / Alta renda		TIPO DE MORADIA <input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio / HIS	
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água potável 50% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... % <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica.....100% <input type="checkbox"/> Pavimentação % <input checked="" type="checkbox"/> Está em APP ou APA <input checked="" type="checkbox"/> Possui área de risco <input type="checkbox"/> Média Densidade <input type="checkbox"/> Baixa Densidade		CONDIÇÕES HABITAÇÕES <input checked="" type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto	
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA Propriedade: <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada Proprietário _____ <input type="checkbox"/> Pública e Privada Observações:			



Número de domicílios: 20	
Origem: <input checked="" type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Gleba / Ocupação _____	Fonte: <input type="checkbox"/> Contagem da PP <input type="checkbox"/> Cadastro da PP Data: _____ <input checked="" type="checkbox"/> Estimativa por Foto Aérea <input type="checkbox"/> Outra fonte: _____
Área: Total: 17.243,50 m ² Ocupada: 5.000,00 m ²	
PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
<input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e media renda <input type="checkbox"/> Média / Alta renda	<input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio / HIS
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água potável 50% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... % <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica.....100% <input type="checkbox"/> Pavimentação % <input checked="" type="checkbox"/> Está em APP ou APA <input checked="" type="checkbox"/> Possui área de risco <input type="checkbox"/> Média Densidade <input checked="" type="checkbox"/> Baixa Densidade	<input type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
Propriedade: <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada Proprietário _____ <input type="checkbox"/> Pública e Privada	
Observações:	

Caracterização da Área
10 – Residencial Park D'ville



Número de domicílios: 5

Origem: Loteamento **Fonte:** Contagem da PP
 Gleba / Ocupação _____ Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
Área: Ocupação Pontual Outra fonte: _____

PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
<input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e media renda <input type="checkbox"/> Média / Alta renda	<input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio / HIS
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água potável60% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada....._% <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica.....100% <input type="checkbox"/> Pavimentação_% <input checked="" type="checkbox"/> Está em APP ou APA <input checked="" type="checkbox"/> Possui área de risco <input type="checkbox"/> Média Densidade <input checked="" type="checkbox"/> Baixa Densidade	<input type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
Propriedade: <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada Proprietário _____ <input type="checkbox"/> Pública e Privada	
Observações:	

Caracterização da Área
11 – CBNP / Área da Ilha Grande



Número de domicílios: 180

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

Área: Total: 49.899,37 m²
Ocupada: 45.000,0 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
<input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e media renda <input type="checkbox"/> Média / Alta renda	<input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio / HIS
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água potável60% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....% <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica.....100% <input type="checkbox"/> Pavimentação % <input checked="" type="checkbox"/> Está em APP ou APA <input checked="" type="checkbox"/> Possui área de risco <input checked="" type="checkbox"/> Média Densidade <input type="checkbox"/> Baixa Densidade	<input type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
Propriedade: <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada Proprietário _____ <input type="checkbox"/> Pública e Privada	
Observações:	

Caracterização da Área
13 – S R Jardim Peruíbe



<p>Número de domicílios: 40</p> <p>Origem: <input checked="" type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Gleba / Ocupação _____</p> <p>Área: Total: 9.177,56 m² Ocupada: 10.000,0 m²</p> <p>Fonte: <input type="checkbox"/> Contagem da PP <input type="checkbox"/> Cadastro da PP Data: _____ <input checked="" type="checkbox"/> Estimativa por Foto Aérea <input type="checkbox"/> Outra fonte: _____</p>	
<p>PERFIL DA POPULAÇÃO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e media renda <input type="checkbox"/> Média / Alta renda</p>	<p>TIPO DE MORADIA</p> <p><input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio / HIS</p>
<p>SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL</p> <p><input type="checkbox"/> Rede de Água potável% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....% <input type="checkbox"/> Energia Elétrica.....% <input type="checkbox"/> Pavimentação % <input checked="" type="checkbox"/> Está em APP ou APA <input checked="" type="checkbox"/> Possui área de risco <input type="checkbox"/> Média Densidade <input checked="" type="checkbox"/> Baixa Densidade</p>	<p>CONDIÇÕES HABITAÇÕES</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto</p>
<p>SITUAÇÃO FUNDIÁRIA</p> <p>Propriedade: <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada Proprietário _____ <input type="checkbox"/> Pública e Privada</p> <p>Observações:</p>	

Caracterização da Área
14 – S R Vila Romar



<p>Número de domicílios: 5</p> <p>Origem: <input checked="" type="checkbox"/> Loteamento <input type="checkbox"/> Gleba / Ocupação _____</p> <p>Área: Ocupação Pontual</p> <p>Fonte: <input type="checkbox"/> Contagem da PP <input type="checkbox"/> Cadastro da PP Data: _____ <input checked="" type="checkbox"/> Estimativa por Foto Aérea <input type="checkbox"/> Outra fonte: _____</p>	
PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
<input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e media renda <input type="checkbox"/> Média / Alta renda	<input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio / HIS
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
<input type="checkbox"/> Rede de Água potável% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....% <input type="checkbox"/> Energia Elétrica.....% <input type="checkbox"/> Pavimentação % <input checked="" type="checkbox"/> Está em APP ou APA <input checked="" type="checkbox"/> Possui área de risco <input type="checkbox"/> Média Densidade <input checked="" type="checkbox"/> Baixa Densidade	<input checked="" type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
<p>Propriedade: <input checked="" type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Privada Proprietário _____ <input type="checkbox"/> Pública e Privada</p> <p>Observações:</p>	

Caracterização da Área
18 – Área Lindeira ao Boungainville V



Número de domicílios: 32

Origem: () Loteamento
(X) Gleba / Ocupação _____

Fonte: () Contagem da PP
() Cadastro da PP Data: _____
(X) Estimativa por Foto Aérea
() Outra fonte: _____

Área: Total: 60.247,60 m²
Ocupada: 8.000,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- (x) Predomina baixa renda
- () Predomina média renda
- () Baixa e media renda
- () Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

- () Veraneio
- (x) HIS
- () Veraneio /HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- () Rede de Água Potável 30%
- () Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....%
- () Drenagem.....%
- (X) Energia Elétrica.....50%
- () Pavimentação %
- () Está em APP ou APA
- () Possui área de risco
- () Média Densidade
- (x) Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- () Improvisada / Precária
- (X) Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- () Alvenaria / padrão médio
- () Padrão médio / baixo
- () Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: () Pública
(x) Privada Proprietário: _____
() Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
19 – Fundos do Balneário Josedy



<p>Número de domicílios: 81</p> <p>Origem: () Loteamento (X) Gleba / Ocupação _____</p> <p>Área: Invasão Pontual</p> <p>Fonte: () Contagem da PP () Cadastro da PP Data: _____ (X) Estimativa por Foto Aérea () Outra fonte: _____</p>	
PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
<p>(X) Predomina baixa renda () Predomina média renda () Baixa e media renda () Média / Alta Renda</p>	<p>() Veraneio (X) HIS () Veraneio /HIS</p>
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
<p>(X) Rede de Água Potável 60% () Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... % () Drenagem..... % (X) Energia Elétrica..... 90% () Pavimentação % () Está em APP ou APA () Possui área de risco (X) Média Densidade () Baixa Densidade</p>	<p>() Improvisada / Precária (X) Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento () Alvenaria / padrão médio () Padrão médio / baixo () Padrão médio / alto</p>
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
<p>Propriedade: () Pública (X) Privada Proprietário: Espolio José Batista Campos () Pública e Privada</p> <p>Observações:</p>	

Caracterização da Área
20 – Área de Mineração (entre PMN e Armando Cunha)



<p>Número de domicílios: 160</p> <p>Origem: () Loteamento (X) Gleba / Ocupação _____</p> <p>Área: Total: 157.378,80 m² Ocupada: 40.000 m²</p> <p>Fonte: () Contagem da PP () Cadastro da PP Data: _____ (x) Estimativa por Foto Aérea () Outra fonte: _____</p>	
<p>PERFIL DA POPULAÇÃO</p> <p>(x) Predomina baixa renda () Predomina média renda () Baixa e media renda () Média / Alta Renda</p>	<p>TIPO DE MORADIA</p> <p>() Veraneio (x) HIS () Veraneio / HIS</p>
<p>SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL</p> <p>() Rede de Água Potável 30% () Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....% () Drenagem.....% (X) Energia Elétrica.....50% () Pavimentação % () Está em APP ou APA () Possui área de risco (x) Média Densidade () Baixa Densidade</p>	<p>CONDIÇÕES HABITAÇÕES</p> <p>() Improvisada / Precária (x) Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento () Alvenaria / padrão médio () Padrão médio / baixo () Padrão médio / alto</p>
<p>SITUAÇÃO FUNDIÁRIA</p> <p>Propriedade: () Pública (x) Privada Proprietário: _____ () Pública e Privada</p> <p>Observações:</p>	



Número de domicílios: 30

Origem: () Loteamento
 (x) Gleba / Ocupação _____

Fonte: () Contagem da PP
 () Cadastro da PP Data: _____
 (X) Estimativa por Foto Aérea
 () Outra fonte: _____

Área: Total: 53.036,72 m²
 Ocupada: 7.500 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
(x) Predomina baixa renda () Predomina média renda () Baixa e media renda () Média / Alta Renda	() Veraneio (x) HIS () Veraneio /HIS
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
() Rede de Água Potável 30% () Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....% () Drenagem.....% (x) Energia Elétrica.....50% () Pavimentação % () Está em APP ou APA () Possui área de risco () Média Densidade (x) Baixa Densidade	() Improvisada / Precária (x) Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento () Alvenaria / padrão médio () Padrão médio / baixo () Padrão médio / alto
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
Propriedade: () Pública (x) Privada Proprietário:Espólio Amélio Abel () Pública e Privada Observações:	

Caracterização da Área
22 – Vatrapiã



Número de domicílios: 400

Origem: () Loteamento
(X) Gleba / Ocupação _____

Fonte: () Contagem da PP
() Cadastro da PP Data: _____
(X) Estimativa por Foto Aérea
() Outra fonte: _____

Área: Perímetro em aberto
Ocupada: 100.000,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
<input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e media renda <input type="checkbox"/> Média / Alta Renda	<input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio /HIS
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água Potável 30% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....% <input type="checkbox"/> Drenagem.....% <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica.....50% <input type="checkbox"/> Pavimentação % <input type="checkbox"/> Está em APP ou APA <input type="checkbox"/> Possui área de risco <input checked="" type="checkbox"/> Média Densidade <input type="checkbox"/> Baixa Densidade	<input type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
Propriedade: () Pública (x) Privada Proprietário: _____ () Pública e Privada Observações:	

Caracterização da Área
23– Recreio Santista



Número de domicílios: 500

Origem: () Loteamento
(X) Gleba / Ocupação _____

Fonte: () Contagem da PP
() Cadastro da PP Data: _____
(X) Estimativa por Foto Aérea
() Outra fonte: _____

Área: Perímetro em aberto
Ocupada: 125.000,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- () Predomina baixa renda
- (X) Predomina média renda
- () Baixa e media renda
- () Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

- () Veraneio
- () HIS
- (X) Veraneio /HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- (X) Rede de Água Potável 30%
- () Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... %
- () Drenagem..... %
- (X) Energia Elétrica..... 50%
- () Pavimentação %
- () Está em APP ou APA
- () Possui área de risco
- (X) Média Densidade
- () Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- () Improvisada / Precária
- (X) Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- () Alvenaria / padrão médio
- () Padrão médio / baixo
- () Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: () Pública
(X) Privada Proprietário: Espolio Leão Benedito Araújo Novaes
() Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
24 – Cidade Balneária Nova Peruíbe

Foto Aérea Não Disponível

Número de domicílios: 200

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____Área: Total:
Ocupada: 50.000,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

 Predomina baixa renda
 Predomina média renda
 Baixa e media renda
 Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

 Veraneio
 HIS
 Veraneio /HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

 Rede de Água Potável30%
 Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....%
 Drenagem.....%
 Energia Elétrica.....50%
 Pavimentação %
 Está em APP ou APA
 Possui área de risco
 Média Densidade
 Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

 Improvisada / Precária
 Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
 Alvenaria / padrão médio
 Padrão médio / baixo
 Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: Pública
 Privada Proprietário: _____
 Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
26 – S R Balneário Arpoador



Número de domicílios: 12

Origem: () Loteamento
(X) Gleba / Ocupação _____

Fonte: () Contagem da PP
() Cadastro da PP Data: _____
(X) Estimativa por Foto Aérea
() Outra fonte: _____

Área: Total: 5.220,77 m²
Ocupada: 3.000,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- (x) Predomina baixa renda
- () Predomina média renda
- () Baixa e media renda
- () Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

- () Veraneio
- (x) HIS
- () Veraneio /HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- () Rede de Água Potável 30%
- () Sistema de esgoto/Fossa aprovada.....%
- () Drenagem.....%
- () Energia Elétrica.....50%
- () Pavimentação %
- () Está em APP ou APA
- () Possui área de risco
- () Média Densidade
- (x) Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- () Improvisada / Precária
- (X) Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- () Alvenaria / padrão médio
- () Padrão médio / baixo
- () Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: (x) Pública
() Privada Proprietário: _____
() Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
27 – S R São José



Número de domicílios: 12

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

Área: Total: 9.894,93 m²
Ocupada: 3.000,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- Predomina baixa renda
- Predomina média renda
- Baixa e media renda
- Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

- Veraneio
- HIS
- Veraneio /HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- Rede de Água Potável 30%
- Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... %
- Drenagem..... %
- Energia Elétrica.....50%
- Pavimentação %
- Está em APP ou APA
- Possui área de risco
- Média Densidade
- Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- Improvisada / Precária
- Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- Alvenaria / padrão médio
- Padrão médio / baixo
- Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: Pública
 Privada Proprietário: _____
 Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
28 – S R Balneário Josedy



Número de domicílios: 85

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

Área: Total: 56.776,17 m²
Ocupada: 21.250,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- Predomina baixa renda
 Predomina média renda
 Baixa e media renda
 Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

- Veraneio
 HIS
 Veraneio / HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- Rede de Água Potável 30%
 Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... %
 Drenagem..... %
 Energia Elétrica.....50%
 Pavimentação %
 Está em APP ou APA
 Possui área de risco
 Média Densidade
 Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- Improvisada / Precária
 Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
 Alvenaria / padrão médio
 Padrão médio / baixo
 Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: Pública
 Privada Proprietário: _____
 Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
29 – S R Maria Helena Novaes



Número de domicílios: 18 (invasão recente)

Origem: () Loteamento
(X) Gleba / Ocupação _____

Fonte: () Contagem da PP
() Cadastro da PP Data: _____
(X) Estimativa por Foto Aérea
() Outra fonte: _____

Área: Total: 5.741,91 m²
Ocupada: 4.500,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- (x) Predomina baixa renda
- () Predomina média renda
- () Baixa e media renda
- () Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

- () Veraneio
- (x) HIS
- () Veraneio /HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- (X) Rede de Água Potável 30%
- () Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... %
- () Drenagem..... %
- (X) Energia Elétrica.....50%
- () Pavimentação %
- () Está em APP ou APA
- () Possui área de risco
- () Média Densidade
- () Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- () Improvisada / Precária
- (X) Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- () Alvenaria / padrão médio
- () Padrão médio / baixo
- () Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: (x) Pública
() Privada Proprietário: _____
() Pública e Privada

Observações:



Caracterização da Área
30 – Balneário Caraguava



Número de domicílios: 370

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

Área: Total: 1.310,99 m²
Ocupada: 92.500,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- Predomina baixa renda
- Predomina média renda
- Baixa e média renda
- Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

- Veraneio
- HIS
- Veraneio / HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- Rede de Água potável 60%
- Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... %
- Drenagem..... %
- Energia Elétrica..... 60%
- Pavimentação %
- Está em APP ou APA
- Possui área de risco
- Média Densidade
- Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- Improvisada / Precária
- Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- Alvenaria / padrão médio
- Padrão médio / baixo
- Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: Pública
 Privada Proprietário: _____
 Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
31 – Jardim Márcia



Número de domicílios: 48

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

Área: Total: 29.657,22 m²
Ocupada: 12.000,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- Predomina baixa renda
- Predomina média renda
- Baixa e media renda
- Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

- Veraneio
- HIS
- Veraneio /HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- Rede de Água Potável 30%
- Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... %
- Drenagem..... %
- Energia Elétrica.....50%
- Pavimentação %
- Está em APP ou APA
- Possui área de risco
- Média Densidade
- Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- Improvisada / Precária
- Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- Alvenaria / padrão médio
- Padrão médio / baixo
- Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: Pública
 Privada Proprietário: Diversos
 Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
32 – Balneário Josedy



Número de domicílios: 35

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

Área: Total: 35.400,18 m²
Ocupada: 8.750,00 m²

PERFIL DA POPULAÇÃO

- Predomina baixa renda
- Predomina média renda
- Baixa e media renda
- Média / Alta Renda

TIPO DE MORADIA

- Veraneio
- HIS
- Veraneio /HIS

SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL

- Rede de Água Potável 30%
- Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... %
- Drenagem..... %
- Energia Elétrica.....50%
- Pavimentação %
- Está em APP
- Possui área de risco
- Média Densidade
- Baixa Densidade

CONDIÇÕES HABITAÇÕES

- Improvisada / Precária
- Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento
- Alvenaria / padrão médio
- Padrão médio / baixo
- Padrão médio / alto

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Propriedade: Pública
 Privada Proprietário: Diversos
 Pública e Privada

Observações:

Caracterização da Área
33 – Estância Balneária Leão Novaes



Número de domicílios: 50

Origem: Loteamento
 Gleba / Ocupação _____

Fonte: Contagem da PP
 Cadastro da PP Data: _____
 Estimativa por Foto Aérea
 Outra fonte: _____

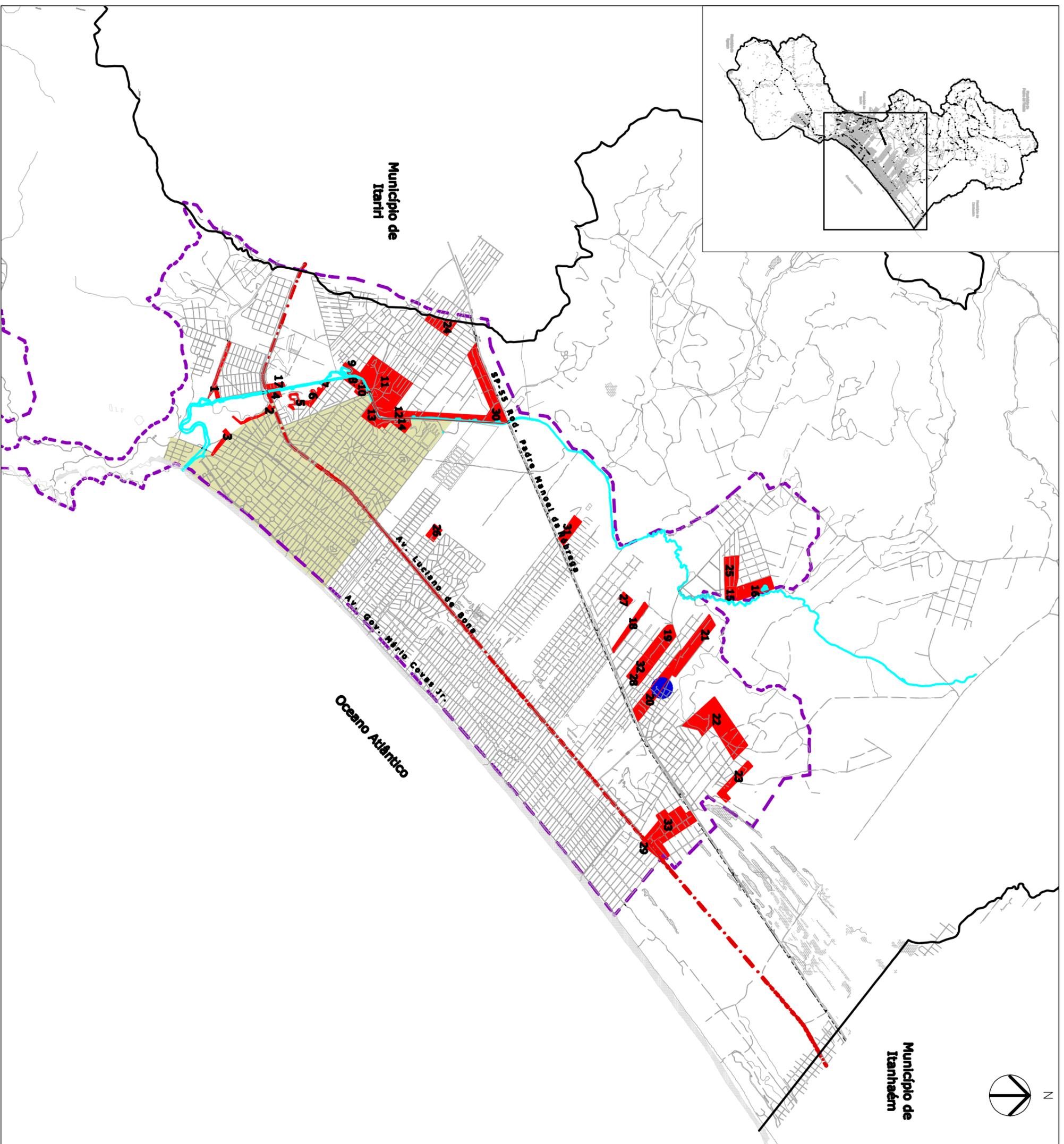
Área: Ocupação Pontual

PERFIL DA POPULAÇÃO	TIPO DE MORADIA
<input checked="" type="checkbox"/> Predomina baixa renda <input type="checkbox"/> Predomina média renda <input type="checkbox"/> Baixa e media renda <input type="checkbox"/> Média / Alta Renda	<input type="checkbox"/> Veraneio <input checked="" type="checkbox"/> HIS <input type="checkbox"/> Veraneio /HIS
SITUAÇÃO URBANÍSTICA AMBIENTAL	CONDIÇÕES HABITAÇÕES
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água Potável 30% <input type="checkbox"/> Sistema de esgoto/Fossa aprovada..... % <input type="checkbox"/> Drenagem..... % <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica.....50% <input type="checkbox"/> Pavimentação % <input type="checkbox"/> Está em APP <input type="checkbox"/> Possui área de risco <input type="checkbox"/> Média Densidade <input checked="" type="checkbox"/> Baixa Densidade	<input checked="" type="checkbox"/> Improvisada / Precária <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão baixo / sem acabamento <input type="checkbox"/> Alvenaria / padrão médio <input type="checkbox"/> Padrão médio / baixo <input type="checkbox"/> Padrão médio / alto
SITUAÇÃO FUNDIÁRIA	
Propriedade: <input type="checkbox"/> Pública <input checked="" type="checkbox"/> Privada Proprietário: _____ <input type="checkbox"/> Pública e Privada Observações:	



ANEXO II

Mapa de Localização dos Assentamentos Precários



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
Assentamentos Precários em APP ou APA

1. Jardim Veraza
2. São João de Perulbe
3. Centro
4. Novo Horizonte
5. Jardim Itatins
6. Jardim Los Angeles
7. Jardim Valeriano
8. Jardim Brasil
9. Jardim Caratinguava
10. Residencial Park D'ville
11. CBNP / Ilha Grande
12. SR Balneário Caraguava
13. SR Jardim Perulbe
14. SR Vila Bomar
15. SR VILA Perulbe
16. Balneário Santana
17. Santa Isabel

Parcelamentos clandestinos e Invasão de Glebas

18. Área Lindeira ao Bourgainville V
19. Fundos do Balneário Joseady
20. Área da Mineração (Entre PMN e Armando Cunha)
21. Área da Mineração (Armando Cunha e Rio Preto)
22. Vetrupá
23. Recreio Santana

Ocupação de Loteamentos em Desconformidade

24. Cidade Balnearia Nova Perulbe
25. Vila Perulbe

Ocupação de Áreas Públicas de Loteamentos Aprovados

26. SR Balneário Arpoador
27. SR São José
28. SR Balneário Joseady
29. SR Maria Helena Novaes

Invasão de Lotes em Loteamentos Aprovados

30. Balneário Caraguava
31. Jardim Marida
32. Balneário Joseady
33. Estância Balnearia Leão Novaes

LEGENDA

- REGIÃO CENTRAL DA CIDADE
- ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
- CENTRO SECUNDÁRIO
- VIA FÉRREA
- ZONA URBANA DO MUNICÍPIO
- LIMITE DO MUNICÍPIO
- RIO PRETO

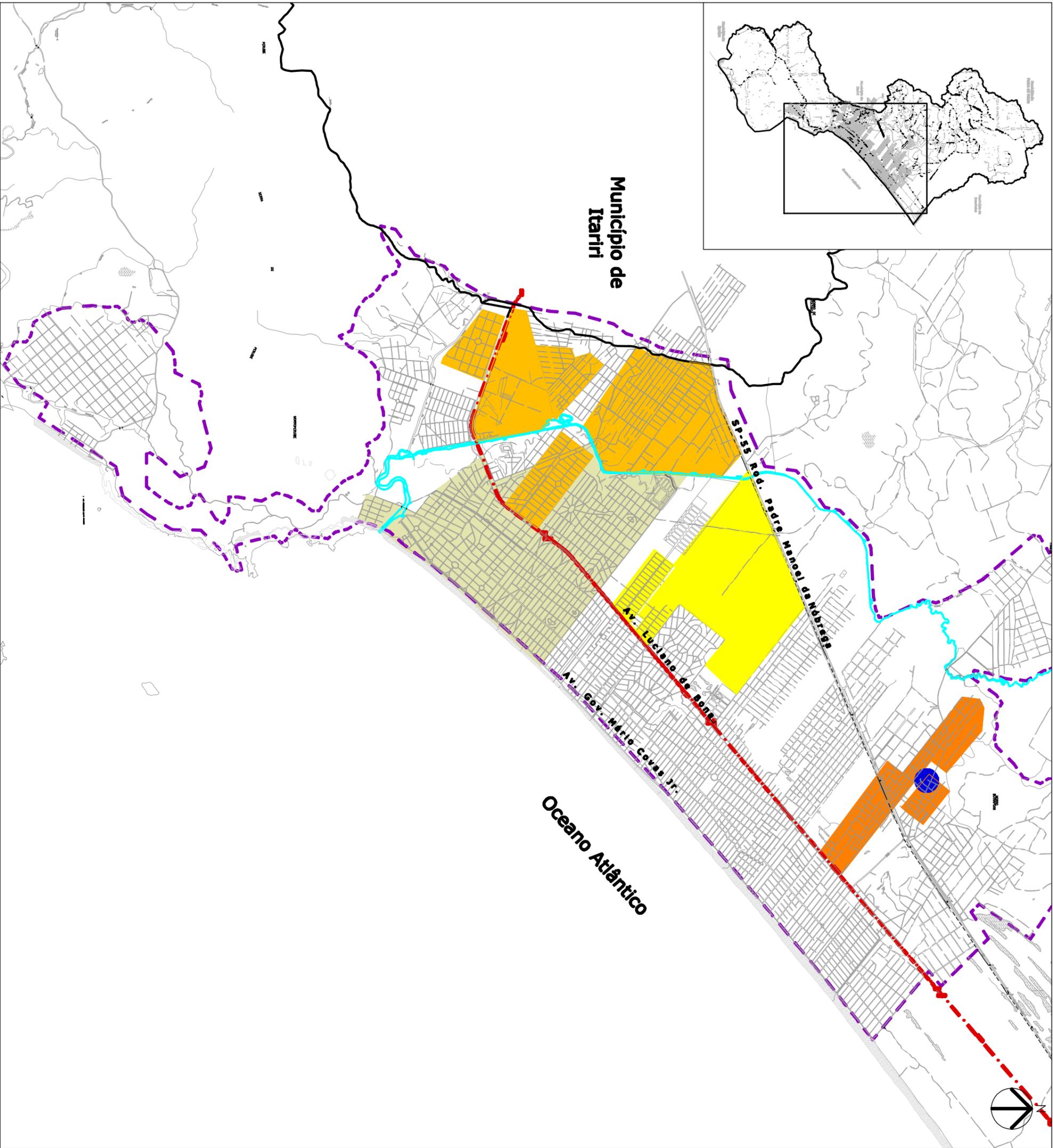
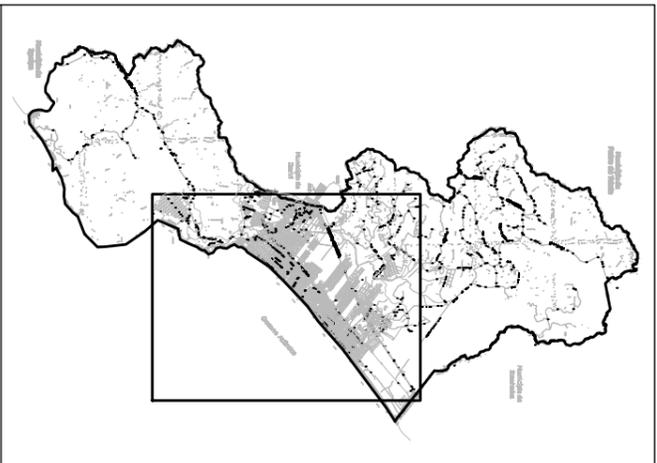




Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe



ANEXO III
Mapa de Setores de HIS



MAPA DE SETORES DE HIS

SHIS 1 - Região do Caraguava

Loteamentos Balneário Caraguava,
Chácara Balneário Nova Peruipe,
Estância dos Eucaliptos,
Santa Isabel, Parque D'Aville e
Chácara Fazenda São João

ÁREAS APTAS - 1.036.082 m²
ÁREAS HIS - 405.370 m²

SHIS 2 - Região do Jardim Somar

Loteamentos Jardim Somar,
Balneário Joseady, Vila Emília,
Chácara Tamolô

ÁREAS APTAS - 324.273 m²
ÁREAS HIS - 241.750 m²

SHIS 3 - Região do Jardim Arpoador

Loteamentos de Jardim Arpoador,
Balneário São João Batista e Gleba

ÁREAS APTAS - 3.163.826 m²
ÁREAS HIS - 56.930 m²

LEGENDA

- SHIS 1
- SHIS 2
- SHIS 3
- REGIÃO CENTRAL DA CIDADE
- CENTRO SECUNDÁRIO
- VIA FÉRREA
- ZONA URBANA DO MUNICÍPIO
- LIMITE DO MUNICÍPIO
- RIO PRETO





ANEXO IV Tabela de Assentamentos Precários



ANEXO V Tabela de Irregularidade Jurídica



Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Peruíbe
IRREGULARIDADE JURÍDICA

	Quant.	Área	Origem	Década de Ocupação	Total de Domicílios	Área Total (m ²)	Infra-Estrutura	Propriedade	Zona	OBS:
Loteamento	1	Estância dos Eucaliptos	Loteamento	80	660	884.434,30	1,4	Particular	Urbana	
	2	Cidade Balneária Nova Peruíbe / Centro	Loteamento	50	1300	1.462.035,70	1,4	Pública e Particular	Urbana	parte do loteamento implantado em desacordo com o projeto - ruas e lotes
	3	Balneário Caraguava	Loteamento	70	385	1.585.245,70	1,4	Pública e Particular	Urbana	
	4	Jardim Ribamar	Loteamento	50	410	227.122,00	1,3,4	Particular	Urbana	
	5	São João Batista II	Loteamento	60	90	105.907,50	1,3,4	Particular	Urbana	
	6	Jardim Somar	Loteamento	80	50	111.866,90	1,4	Pública	Urbana	
	7	Quinta do Guaraú - Favela Pica-pau	Loteamento	80	180	153.038,50	1,4	Particular	Urbana	
	8	Balneário Garça Vermelha	Loteamento	70	850	3.420.972,00	1,4	Particular	Urbana	APA/APP/Inquerito Civil
	9	Jardim dos Prados	Loteamento	60	13000	636.948,00	1,4	Pública e Particular	Urbana	loteamento implantado em desacordo com o projeto - ruas e lotes
	10	Balneário Antônio Novaes	Loteamento	70	400	325566,25	1,4	Pública e Particular	Urbana	parte do loteamento implantado em desacordo com o projeto - ruas e lotes
SUBTOTAL					17.325	8.913.137				
Ocupação Gleba	11	Sítio Canavial	Ocupação/gleba	90	100	314.132,90	1,4	Particular	Urbana	Gleba/ APA/APP/Inquerito Civil
	12	Entorno da Estrada Guaraú / Una	Ocupação/gleba	80	200	1.735.284,00	4	Particular	Urbana	Gleba/ APA/APP/Inquerito Civil
	13	Sítio Santa Rosa	Ocupação/gleba	50	45	29.177,75	1,4	Particular	Urbana	Gleba
	14	Área da Mineração A (entre Luciano Roma e PMN)	Ocupação/gleba	90	90	304.062,70	1,4	Particular	Urbana	Gleba/ Inquerito Civil/desmatamento ilegal e parcelamento clandestino
	15	Parque dos Pássaros	Ocupação/gleba	90	20	40.253,70	não tem	Particular	Urbana	
	16	Taniguá / Piaçaguera	Ocupação/gleba	80	160	46242,7	4	Particular	Urbana	Gleba/ APP/ Inquerito Civil/desmatamento ilegal e parcelamento clandestino
SUBTOTAL					615	2.469.154				
TOTAL					17.940	11.382.291				

ANEXO VI
Memória do Levantamento de Fontes e
Recursos de Investimento

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe

QUADRO 61 - RECURSOS PREVISTOS APLICADOS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE PERUÍBE

HABITAÇÃO

ANO	RECURSO APLICADO	OBS
2007	378.000,00	Recuperação Ambiental da Bacia do Rio Preto
2007	141.622,17	Infra-estrutura nos Conj. Habitacionais Peruíbe A e Peruíbe C
2007	8.938,75	Sondagem a percussão - Programa Pró-Lar - Parque Santana
	97.943,00	Outros*
SUB TOTAL	626.503,92	

OBRAS

2006	33.194,70	Micro drenagem de Peruíbe - Etapa 2 (verba 2006)
2007	117.414,27	Pav. Asfáltica Rua Campinas, no Bairro Caraguava
2007	148.899,00	Drenagem superficial em ruas e avenidas do município, reaproveitando lajotas
2008	5.057,00	Pavimentação Asfáltica da Rua 10 (Vila Erminda)
SUBTOTAL	304.564,97	

PLANEJAMENTO

2007	1.435,80	Pavimentação Rua Bauru - Caraguava
2007	1.193,65	Pavimentação Rua 27 (Vinte e Sete) - Caraguava
2007	117.000,00	Capa Asfáltica Rua Campinas - Caraguava
SUBTOTAL	119.629,45	

TOTAL	1.050.698,34	
--------------	---------------------	--

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe

QUADRO 62 - RECURSOS APLICADOS PELO GOVERNO DO ESTADO

CDHU

ANO	RECURSO APLICADO	OBS
2005	215.082,45	Esgotamento Sanitário CDHU Peruíbe C
SUBTOTAL	215.082,45	

FEHIDRO

2006	124.875,30	Micro drenagem de Peruíbe - Etapa 2 (verba 2006) em assentamentos precario so se aplica 50%
SUBTOTAL	124.875,30	

HABITAÇÃO

2007	566.488,68	Infra-estrutura nos Conj. Habitacionais Peruíbe A e Peruíbe C
SUBTOTAL	566.488,68	

PLANEJAMENTO

2006	11.200.000,00	referente a Peruíbe C 224 unidades construídas em 2006
2007	250.000,00	Pavimentação Rua Bauru - Caraguava
2007	150.000,00	Pavimentação Rua 27 (Vinte e Sete) - Caraguava
2008	200.000,00	Pavimentação Asfáltica da Rua 10 (Vila Erminda)
2008	300.000,00	Recapeamento Asfáltico de Vias Públicas
2008	250.000,00	Infra-estrutura em Ruas e Avenidas destruídas Pela Chuva - Verba Emergencial
SUBTOTAL	12.350.000,00	
TOTAL	13.256.446,43	

Plano Local de Habitação de Interesse Social de Peruíbe

QUADRO 63 - PREVISÃO DE APLICAÇÃO DE RECURSOS (2009 - 2012)

Governo Federal	1.923.148,26	1ª. Fase da Recuperação Ambiental da Bacia do Rio Preto - Sabesp
	10.000.000,00	1ª. Fase da Recuperação Ambiental da Bacia do Rio Preto
	98.200,00	Pavimentação nos Bairros Jd. Brasil e Caraguava
	1.135.950,00	Implantação E ou Melhoria de Obras de Infra-estrutura Urbana
SUBTOTAL	13.157.298,26	
Governo Estado	4.595.130,33	1ª. Fase da Recuperação Ambiental da Bacia do Rio Preto
	7.800.000,00	Aquisição do Peruíbe I
	7.680.000,00	Aquisição do Peruíbe H
	742.822,91	Peruíbe G – Moradias Indígenas Valor reajustado conforme Sait da Fazenda
	34.502,89	Peruíbe G – Moradias Indígenas
	1.450.000,00	Referente a 29 unidades no Peruíbe A
SUBTOTAL	22.302.456,13	
Governo Municipal	103.384,95	Peruíbe G – Moradias Indígenas
	1.640.364,41	1ª. Fase da Recuperação Ambiental da Bacia do Rio Preto
	11.008,85	Pavimentação nos Bairros Jd. Brasil e Caraguava
	113.595,00	Implantação E ou Melhoria de Obras de Infra-estrutura Urbana
	716.598,25	Outros*
SUBTOTAL	2.584.951,46	
TOTAL	38.044.705,85	