



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## PRODUTO 5.3

# TEXTO FINAL DA POLÍTICA E PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Junho de 2007



---

Contrato: 187/06

Cliente: Prefeitura do Município de Cubatão





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

*Ouve e aprende a cidade real.  
Ela não é apenas a rua em que passas  
A caminho de casa,  
Nem a casa onde moras,  
Nem os telhados vistos do alto.  
A cidade é o conhecimento  
de suas faltas e lutas.  
Procura encontrá-la em ti mesmo  
Enquanto a vires com os olhos,  
Não poderás dizer que a conheces.  
Quem vê o corpo e sua roupa,  
Nada sabe do homem.*

**ROLDÃO MENDES ROSA**



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## APRESENTAÇÃO

Este é o Documento Final da Política Municipal de Habitação do Município de Cubatão. Foi elaborado pela MULTISSETORIAL – Empresa de Assessoria e Gerenciamento, no âmbito do contrato nº 187/2006 firmado com a Prefeitura do Município, o qual está inserido nas áreas Programa Habitar Brasil-BID no município, objeto de Contrato do município com o Governo Federal.

Os trabalhos relativos ao processo participativo de elaboração da Política Habitacional foram realizados entre os meses de Janeiro e Junho de 2007. Este trabalho contou com a participação ativa e a contribuição da equipe técnica da Prefeitura de Cubatão e das entidades representativas da população.

O conteúdo sintetizado neste documento foi discutido com a equipe técnica designada pela Prefeitura em 5 oficinas de trabalho, correspondentes às etapas de planejamento do trabalho, quais sejam: diagnóstico, formulação da proposta técnica, proposta de estrutura institucional, debate com a população e consolidação da proposta final.

Toda a formulação técnica, desde o diagnóstico até as propostas, foi debatida com a população, por meio de representantes de entidades organizadas, que participaram das três etapas debates que constituíram o Encontro Municipal de Habitação. Nestas etapas fez-se a discussão de problemas, potencialidades, programas e prioridades. Estas discussões resultaram em importantes contribuições para o formato final da Política, que consolida os debates realizados e apresenta as propostas pactuadas.

Espera-se que este documento cumpra o papel de ser indutor do processo de construção de uma Política Habitacional que contemple as necessidades de moradia da população de Cubatão, inclua a maior parcela da população na cidade legal e urbanizada e estanque o processo de apropriação inadequada do território, que tem trazido sérios prejuízos ao meio ambiente e à qualidade de vida de seus moradores.

Cubatão, Junho de 2007



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**FICHA TÉCNICA**

**PREFEITO MUNICIPAL**

Dr. Clermont Silveira Castor

**EQUIPE TÉCNICA DA PREFEITURA PARTICIPANTE DAS ETAPAS DE  
FORMULAÇÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL**

**Unidade Executora Municipal do Programa Habitar Brasil – BID/Cubatão**

Arq. Ricardo Cretella – Coordenador da UEM

**Secretaria de Obras**

Engº Raul Borin Junior – Secretário de Obras

Amaury Barros de Souza

Antônio Domingos Carneiro

Mário Bizerra

**Secretaria de Assuntos Jurídicos/Procuradoria**

Adv. Andréa Maria de Castro

Adv. José Eduardo L. F. Guilherme

Vera Denise Santana Azanha de Nascimento

**Secretaria de Planejamento**

Carlos Roberto Marques – Secretário de Planejamento

Augusto Muniz Campos

Avelino Ruivo Júnior

Maria Aparecida dos Santos

Rogério Torres

Rubens Alves de Brito

**Secretaria de Assistência Social**

Ass. Social Ângela M. M. P. Bertolosio

Ass. Social Lizandra Rodrigues M. N. Freire



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**Secretaria Municipal de Indústria e Comércio - SEMIC**

Ricardo Felipe Lascane – Secretário de Indústria e Comércio

**EQUIPE TÉCNICA DA MULTISSETORIAL**

**Edsom Ortega** – Advogado e Administrador Público, Consultor Coordenador do Trabalho

**Maria Cecilia Lucchese** – Arquiteta e Gerente do Projeto

**Gislaine Magalhães** - Advogada

**Selma Fonseca da Silva** - Arquiteta

**Tássia Regino** - Assistente Social

**Sérgio Sampaio** – Consultor de Planejamento



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## SUMÁRIO

<b>1- INTRODUÇÃO</b>	<b>9</b>
1.1 – Antecedentes	
1.2 – Metodologia e Processo de Elaboração da Política	
1.3 – Estrutura do Documento Final da Política Municipal de Habitação	
<b>2- O MUNICÍPIO DE CUBATÃO E SUA CONDIÇÃO HABITACIONAL</b>	<b>16</b>
2.1 – Dados Gerais e Demografia	
2.2 – Histórico da Ocupação do Município e as Condições Atuais	
2.3 – Características Físico-Urbanísticas e Ambientais	
2.4 – Condições Sócio-Econômicas	
2.5 – Condições de Moradia no Município	
2.5.1 – Condições Gerais da Moradia	
2.5.2 – Condições de Acesso à Infra-Estrutura	
2.5.3 - Assentamentos Precários e/ou Irregulares	
2.5.4 - Outras Situações de Precariedade e Irregularidades nas Moradias que repercutem na caracterização das necessidades habitacionais	
2.6 – Cálculo das Necessidades Habitacionais	
2.6.1 – Conceitos Adotados	
2.6.2 – O Déficit Habitacional em Cubatão	
2.6.3 – Inadequação Habitacional	
2.7 – Condições Institucionais da Prefeitura	
2.7.1 – Condições Financeiras	
2.7.2 – Condições de Gestão e Execução das Ações da Política Habitacional	
2.7.3 – Iniciativas e Ações da Política Habitacional de Poder Público no Município	
2.8 – Síntese do Diagnóstico – Principais Fatores que Impactam na Situação Habitacional atual de Cubatão	
2.8.1 – Problemas e Nós críticos para a Política Habitacional	
2.8.2 – Potencialidades do Município na Implantação da Política Habitacional	
<b>3- MARCOS LEGAIS PARA O DESENVOLVIMENTO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO</b>	<b>62</b>
3.1 - A Constituição Federal e a Ação Integrada das Três Esferas de Governo	
3.2 - Autonomia Política e Administrativa Municipal	
3.3 - Os Limites da Lei de Responsabilidade Fiscal	
3.4 - O Estatuto da Cidade	



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- 3.5 - *Gestão Democrática e Participativa*
- 3.6 - *O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social*
- 3.7 - *Plano Diretor do Município*

#### **4- POLÍTICA HABITACIONAL DE CUBATÃO**

66

- 4.1 - *Conceito Norteador da Política Municipal de Habitação*
- 4.2 - *Objetivos*
  - 4.2.1 - *Objetivo Geral*
  - 4.2.2 - *Objetivos Específicos*
- 4.3 - *Princípios, Diretrizes e Estratégias*
  - 4.3.1 - *Princípios Gerais*
  - 4.3.2 - *Diretrizes e Estratégias*
- 4.4 - *Programas e Ações da Política Municipal de Habitação*
  - 4.4.1- *Ações Preventivas*
  - 4.4.2- *Ações Corretivas*
  - 4.4.3 - *Ações de Provisão*
  - 4.4.4 - *Ações Normativas*
  - 4.4.5- *Ações Integradas de Desenvolvimento Social e Urbano*
  - 4.4.6- *Ações de Modernização Administrativa, Gestão Participativa e Financiamento da Política Habitacional*

#### **5- ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL PARA DESENVOLVIMENTO DA POLITICA HABITACIONAL**

89

- 5.1 - *Proposta de Organização, Estrutura e Desenvolvimento Institucional do Setor Habitacional quanto aos Órgãos executores da Política Municipal de Habitação*
  - 5.1.1 - *Contextualização da Proposta*
  - 5.1.2- *Ações Estratégicas Propostas*
- 5.2 - *Organização Institucional do Setor Habitacional de Cubatão quanto à Participação Popular na Gestão da Política Habitacional*
  - 5.2.1 - *Contextualização*
  - 5.2.2 - *Ações Estratégicas e Estrutura Proposta de Gestão Participativa do Setor*

#### **6- ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL PROPOSTA QUANTO AO FINANCIAMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL**

101

- 6.1 – *Contextualização da Proposta*
- 6.2 – *Diretrizes e Estratégias Gerais*
- 6.3 – *Ações Estratégicas*
  - 6.3.1 – *Estruturação do Orçamento Especifico da Habitação no Município*



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

6.3.2 - *Revisão e Implantação do Fundo Municipal de Habitação*

6.3.3 - *Formulação da Política de Financiamento e Subsídio*

**7- RECURSOS DE OUTRAS ESFERAS DE GOVERNO PARA A POLÍTICA HABITACIONAL E OS AGENTES FINANCEIROS** **108**

7.1 – *Agentes Financeiros e Promotores para a Política Municipal de Habitação*

7.2 – *Programas e Recursos Estaduais*

7.2.1 - *Na área da Habitação*

7.2.2 - *Na área do Saneamento Básico*

7.2.3 - *Na área do Meio Ambiente*

7.3 – *Recursos e Programas Federais*

7.3.1 - *Na área de Habitação*

7.3.2 - *Na área de Saneamento*

7.3.3- *Na área de Desenvolvimento Urbano e Institucional*

7.3.4- *Na área do Meio Ambiente*

**8- PRIORIDADES E METAS DA POLÍTICA HABITACIONAL** **114**

8.1 – *Prioridades da Gestão*

8.2 – *Prioridades de Natureza Programática*

8.2.1 - *Ações de Natureza Programática*

8.2.2 - *Ações de Natureza Corretiva Prioridades*

8.2.3 - *Ações de Provisão Priorizadas*

8.3 – *Metas da Política Habitacional*

8.3.1 - *Metas de Gestão*

8.3.2 - *Metas de Natureza programática*

**9- RECOMENDAÇÕES FINAIS** **121**

**10- ANEXOS** **124**

**11 – BIBLIOGRAFIA** **136**

11.1 - *Referências Bibliográficas*

11.2 - *Legislação Consultada*





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## 1- INTRODUÇÃO

O desenvolvimento de uma Política Municipal de Cubatão é uma recomendação de diversas iniciativas já desenvolvidas no município visando um planejamento sustentável da cidade, como o Pacto de Cubatão e a Agenda 21.

### 1.1- Antecedentes

O desenvolvimento do presente processo é resultado da inserção desta ação no Contrato da Prefeitura Municipal de Cubatão com o Programa Habitar Brasil BID, no Subprograma de Desenvolvimento Institucional (DI).

O Programa Habitar Brasil - BID é um programa do Governo Federal que destina recursos para a execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana, ações de intervenção social e recuperação e ambiental e para o fortalecimento institucional dos municípios, por meio, respectivamente, do Subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS) e do Subprograma de Desenvolvimento Institucional (DI).

Por meio do Subprograma de Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS), que financia obras e serviços para regularização e urbanização e regularização fundiária de desenvolvimento comunitário e assentamentos precários da população residente, e a regularização fundiária, a Prefeitura assinou em 2002 o contrato do Projeto de Reassentamento das famílias moradoras da Área de Risco Favela do Papelão/Jardim São Marcos.

O Subprograma de Desenvolvimento Institucional (DI), por sua vez, objetiva fortalecer a capacidade dos municípios para atuar na melhoria das condições habitacionais da população, com foco especial nas famílias de baixa renda e assentamentos precários. A primeira ação desenvolvida é o Diagnóstico Institucional e a Matriz do PEMAS – Plano Estratégico Municipal de Assentamentos Subnormais. Na Matriz do PEMAS de Cubatão a Política Habitacional foi definida como Componente A-1, tendo sido definido como objetivos desta ação: *“Consolidar, num documento único, os diversos conceitos, diretrizes, metas e programas que delineiem a gestão habitacional, tendo como prioridade o atendimento à população de baixa renda e como base, o diagnóstico da situação habitacional do município”*. Após o cumprimento desta fase inicial, em dezembro de 2001 a Prefeitura assinou o Contrato de Repasse nº 0128.425-44/2001 SEDU-PR/CAIXA, 2º Contrato com o Subprograma de Desenvolvimento Institucional – DI, no qual foi destinado recursos para a execução da Política Municipal de Habitação.

Em Dezembro de 2006, por meio do Contrato de Prestação de Serviços No. 187/2006, foi contratada a empresa Multisetorial Assessoria e Gerenciamento para a coordenação dos trabalhos técnicos necessários à elaboração da política habitacional e em janeiro de 2.007 foi expedida a competente Ordem de Início de Serviços, a partir da qual foi iniciado o presente processo.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## 1.2- Metodologia e Processo de Elaboração da Política

A Política Habitacional de Cubatão teve como premissas básicas, que nortearam o processo desenvolvido e seus produtos:

- a) A definição da Constituição Federal de que a moradia adequada é um direito social dos brasileiros e responsabilidade compartilhada entre os três entes da federação;
- b) As definições do Estatuto da Cidade do direito a cidades sustentáveis e à gestão democrática da cidade;
- c) A definição de Desenvolvimento Sustentável como “aquele que atende às necessidades dos presentes sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras satisfazerem suas próprias necessidades”<sup>1</sup>
- d) A participação da sociedade como condição para uma política representativa; e
- e) A Política Habitacional como Política de Estado, a ser desenvolvida de forma perene, e não como política de cada governo ou administração.

Além destas premissas, o Caderno "Política Municipal de Habitação"; elaborado pelo Programa Habitar Brasil-BID para orientar o processo de estruturação das ações, elenca os seguintes pressupostos a serem considerados neste processo:

- a) *Avaliação da dinâmica habitacional dos municípios para além da ótica da distribuição de renda;*
- b) *A necessidade de integração efetiva entre a política habitacional e a política urbana, o que significa pensá-la como uma ação que abrange não apenas a dimensão da produção habitacional, mas as dimensões fundiária, econômica e urbanística de forma integrada;*
- c) *O entendimento do papel central do município no desenvolvimento dos programas habitacionais, não apenas como provedor, mas como facilitador do processo de oferta de moradias;*
- d) *A necessidade do caráter democrático e participativo nos processos de planejamento e gestão das políticas habitacional e urbana.*

Conforme definido no TR, foi adotada como estratégia metodológica de desenvolvimento do processo:

- a) A participação da equipe técnica municipal em todo o processo de análise dos dados, formulação das propostas e debate com a sociedade, como condição para a apropriação efetiva dos resultados e como estratégia de capacitação para a implementação continuada da política proposta;

---

<sup>1</sup> Definição de desenvolvimento sustentável da Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, que a ONU criou em 1983, presidida por Gro Harlem Brundtland primeira ministra da Noruega (conhecida como Comissão Brundtland)



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- b) A instalação de processo de participação da sociedade por meio de suas entidades participativas em paralelo ao processo de levantamento de dados técnicos, formulação do diagnóstico e formulação das propostas.

No cumprimento de tais estratégias a Consultoria utilizou referências metodológicas do Planejamento Estratégico e Situacional, sistematizado originalmente pelo economista chileno Carlos Matus. Segundo esta visão, o processo de planejamento diz respeito a um conjunto de princípios teóricos, procedimentos metodológicos e técnicas de grupo que podem ser aplicados a qualquer tipo de organização social que demanda um objetivo, que persegue uma mudança situacional futura. O planejamento não trata apenas das decisões sobre o futuro, mas questiona principalmente qual é o futuro de nossas decisões.

Ainda na metodologia adotada tem-se que *“o problema é algo que se pode modificar”*. O problema é algo que tem solução e está no âmbito de ação daqueles que participam do planejamento. Ou seja, o que não tem solução no âmbito da política que se discute, não é um problema desta política, por mais que seja incômoda a sua existência. Além de identificar os problemas, é importante priorizá-los, com o objetivo de se enfrentar aqueles considerados essenciais para a ação. A este momento de identificação e priorização dos problemas se segue o trabalho de identificação das operações necessárias à sua superação. Dentro desta metodologia foram construídos pactos progressivos com a equipe municipal de referência, abrangendo desde a definição do contexto do Programa, a definição dos problemas prioritários até à definição das ações a serem executadas para enfrentá-los.

Dentro da metodologia adotada tiveram importância central no processo as cinco Oficinas de Planejamento Participativo realizadas com a Equipe Técnica Municipal, nas quais se debateu os dados levantados, construiu-se as propostas de ação e pactuou-se os produtos do trabalho.

O processo de debates com a sociedade, por sua vez, se deu em três etapas debates, que constituíram o Encontro Municipal de Habitação, do qual estavam habilitados a participar representantes das entidades organizadas existentes no município. Foram mapeadas cerca de 55 entidades, das quais 48 participaram de todo o processo. Nos debates foram utilizadas técnicas e dinâmicas voltadas para favorecer a participação popular, baseadas na metodologia denominada *“World Café”*<sup>2</sup>. No conjunto, fez-se a discussão de problemas, potencialidades, conceitos, programas e prioridades com as lideranças e, assim, a Política Habitacional que ora se apresenta, é resultado do conjunto de discussões realizadas e contribuições trazidas, constituindo-se em uma síntese de propostas técnicas e populares aprovada nos fóruns de discussão.

Considerando as premissas, os pressupostos e a metodologia definida, adotou-se como ponto de partida o diagnóstico da situação do Município, especialmente quanto às suas

---

<sup>2</sup> *The World Café, metodologia de diálogo participativo criado por Juanita Brown, e desenvolvido por Carlos Mota, fundador da HMS Consulting.*



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

necessidades habitacionais, as prioridades da população em termos de problemas e suas expectativas e propostas em termos de soluções.

Assim, no processo de formulação dos documentos técnicos, para a operacionalização do conceito de planejamento adotado, o ponto de partida foi uma adequada contextualização da questão habitacional no município, de modo a identificar os problemas relacionados ao objeto do programa. Neste sentido, uma ação fundamental foi levantar dados os mais atualizados possíveis, para que se tivesse uma contextualização consistente, com uma adequada leitura e priorização de problemas.

No levantamento de dados quantitativos, em diversos momentos, encontrou-se uma situação de conflito entre dados demográficos formulados pelo IBGE e dados formulados pela Fundação SEADE, uma vez que esta última parte de base populacional diferente para calcular indicadores demográficos, como densidade ou crescimento populacional.

Nesse sentido, sempre que possível, foi adotado como fonte de dados o IBGE, principalmente no cálculo das necessidades habitacionais do Município, em função de o IBGE a fonte primeira de dados populacionais e também por serem os dados dos IBGE que são usados como base para a metodologia de cálculo seguida, que é a desenvolvida pela Fundação João Pinheiro, referência usada pelo Ministério das Cidades na Política Nacional de Habitação.

Outra dificuldade encontrada foi relativa ao acesso e sistematização dos dados fornecidos pela própria Prefeitura, uma vez que, por não existir um Sistema de Informações Municipais, estes dados estão dispersos, muitas vezes são divergentes entre si e alguns deles não podem ser acessados por terceiros (como é o caso da base de dados da AGEM). Neste caso, a Consultoria elegeu como dados fundamentais de serem consolidados o Quadro de Assentamentos Precários e Irregulares do município e as informações sobre irregularidade na cidade formal, em especial loteamentos, conjuntos habitacionais públicos e construções. Esses dados foram re-trabalhados pela Consultoria, em conjunto com a equipe especialmente para se ter um dado consistente no cálculo do déficit e inadequação habitacional em relação ao componente Assentamentos Precários.

O Diagnóstico Técnico foi, então, formulado analisando-se os dados levantados à luz das premissas norteadoras da Política Habitacional e posteriormente ele foi consolidado com a equipe técnica do município que levantou os problemas e causas críticas da situação encontrada; e com a população, que elencou os problemas e necessidades principais no âmbito urbano-habitacional.

Cumprida esta etapa, o desafio desse trabalho foi formular uma proposta para dotar a Cidade de Cubatão de uma Política Habitacional capaz de responder as necessidades habitacionais apontadas no diagnóstico, com ações que combinassem a concretização do Direito à Moradia Adequada, de forma sustentável em relação ao Meio Ambiente e o desenvolvimento social e econômico da cidade e de sua população; e capaz de acolher as propostas dos agentes significativos da cidade que participaram do processo de debates. No processo de debates ganhou relevância como referência para este trabalho também o conceito de que a Política Habitacional deve se desenvolver de forma



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

integrada com as políticas de desenvolvimento econômico e social. Sistematizou-se um conjunto de medidas e programas adequados à realidade do Município e coerentes com as diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e da Política Estadual de Habitação, bem como, da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, em especial ao Estatuto da Cidade.

Formulados os programas, foi necessário delinear a estrutura de gestão e execução compatível, bem como, os instrumentos para sua viabilização financeira. Nesse sentido, procurou-se partir das estruturas e instâncias existentes na Prefeitura e formular uma proposta de estrutura com a qual a Prefeitura atenda as diretrizes da Política Nacional de Habitação e do SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Por fim, após elencar os Programas e Ações foram identificados às atividades necessárias, os instrumentos e os órgãos envolvidos na implementação dos mesmos, elaborado documento que deve ser instrumento de referência para a articulação do Plano de Ação da Prefeitura no Setor Habitacional, bem como, para participação da população na gestão e controle dos seus resultados.

O pressuposto da implementação da Política é que caberá ao governo municipal conduzir as ações e diretrizes da política habitacional e urbana em âmbito local, e assumir o papel de mobilizar, aperfeiçoar e monitorar os agentes, instrumentos e recursos necessários. Esta ação deverá ser feita com a participação da sociedade na implementação dos programas e prioridades.

A política consolidada neste documento tem seus pressupostos e diretrizes configurados a partir da realidade encontrada, que é mutável. Isto significa que a situação poderá se alterar num curto espaço de tempo, principalmente se as ações recomendadas tiverem um período de implementação muito longo. Neste sentido, cabe repetir a formulação de Carlos Matus de que o *“o planejamento é algo que precede e preside a ação”*<sup>3</sup> e, assim, ele deve ser mantido em toda a fase de implementação da Política Habitacional.

### **1.3 - Estrutura do Documento Final da Política Municipal de Habitação**

Este Documento Final da Política Municipal de Habitação foi elaborado para apresentar, ainda que de forma sintética os conteúdos produzidos ao longo de todo este processo. Assim, a parte inicial do documento é esta e apresenta contexto e metodologia de trabalho.

O Capítulo 2 sintetiza o Diagnóstico, que foi o primeiro documento entregue à Prefeitura. Neste texto, há elementos e informações que foram atualizados em relação ao documento inicial, seja por conta de complementação de informações obtidas, seja (como é o caso do cálculo do Déficit Quantitativo) por conta de decisões tomadas ao longo da fase de formulação de propostas com relação à diretriz prioritária de abordagem dos assentamentos precários.

---

<sup>3</sup> Carlos Matus





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Cabe destacar, em relação ao Diagnóstico, que os dados produzidos e consolidados têm graus de precisão variados. Os dados do IBGE, por exemplo, foram atualizados a partir de 2000, e para isso adotou-se que o crescimento demográfico encontrado entre 1991 e 2000 repetiu-se entre 2000 e 2006. Isto implica na necessidade de uma revisão dos números do déficit com os resultados do próximo Censo que deverá ocorrer em 2010. Também os dados trabalhados cuja fonte foi a Prefeitura precisam ser aprimorados. Como exemplo tem-se o número de domicílios/famílias em assentamentos sub-normais, construídos através da experiência dos técnicos que lidam com o problema, e que só serão mais precisos quando a Prefeitura ou a CDHU cadastrar todos os moradores de todos os núcleos. Ainda em relação aos dados do diagnóstico, tem-se a ausência de dados do mercado imobiliário local e regional, além de informações mais precisas sobre os terrenos vagos, como localização, dimensão, propriedade, etc. A Prefeitura não dispõe de estudo sobre o assunto e não havia recursos no Contrato para os levantamentos de campo necessários para realizá-los. Mas é imprescindível que a partir da organização do setor da Prefeitura para coordenar a política de habitação, seja destacada equipe para estudar o assunto, ainda para a elaboração do PLHIS.

No Capítulo seguinte têm-se os Marcos Legais para o desenvolvimento da política municipal de habitação, seja no âmbito federal, seja estadual ou municipal. Ele aponta a importância estratégica do Plano Diretor para o pleno desenvolvimento da Política Habitacional.

Foi a partir das questões e conclusões levantadas no diagnóstico, após o debate com a sociedade, e destes Marcos Legais que foram consolidados os objetivos, princípios e estratégias estabelecidos na política, assim como ações e programas a serem implantados. Esses elementos estão apresentados no Capítulo 4, que apresenta a proposta de Política Municipal de Habitação e constituem um detalhamento do Documento inicial entregue à CAIXA e à Prefeitura e sua consolidação a partir das contribuições trazidas pela População. Cabe destacar em relação aos tópicos relativos à apresentação dos Programas propostos na Política o esforço de agrupar no subitem “*Diretrizes e Estratégia para sua implementação*” todas as opiniões expressa pelas entidades representantes da população sobre a forma de desenvolvimento das ações, bem como, as diretrizes do SNHIS para tais ações.

Este documento contém também a proposta de estrutura de gestão da Política Habitacional, abrangendo desde a constituição de um setor específico dentro da Prefeitura para coordenar a política habitacional até a sistemática de participação popular. Estes itens estão apresentados no Capítulo 5 e constituem síntese do documento relativo à Etapa 4 do trabalho entregue à CAIXA e à Prefeitura.

Nos Capítulos 6 e 7 estão abordados os instrumentos financeiros para a gestão da Política, incluindo as diretrizes de regulamentação do Fundo Municipal de Habitação e de constituição da política municipal de subsídios e os recursos mobilizáveis para o desenvolvimento da Política.

No Capítulo 8 têm-se as prioridades da Política Habitacional discutidas com a equipe e com a população e as metas da Política, considerando o cenário de ter-se o pleno desenvolvimento da Política Habitacional até o próximo ano.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Finalizando, tem-se no Capítulo 9 uma série de recomendações para o processo de implementação da Política Municipal aprovada. Neste Capítulo estão identificadas as medidas urgentes para que sejam cumpridos os prazos e regras de acesso aos recursos do FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social a serem cumpridas pelo Poder Público Municipal.

O presente documento se complementa com um segundo Documento Técnico, apresentado pela Consultoria em sua Medição Final, denominado “Bases para o Plano Municipal de Habitação”. Este segundo documento detalha as atividades necessárias à implantação dos Programas, adota referência de custos e com base nestes dados faz uma estimativa dos investimentos necessários para a consecução desta Política Habitacional dentro de um determinado cenário. Este documento não se constitui no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PLHIS, definido pelo Ministério das Cidades, mas se constitui em um ponto de partida possível para a elaboração do PLHIS. Este documento aponta que o maior desafio para o município neste momento é definir o Cenário baseado na sua capacidade de investimento real e sustentável ao longo dos 10 anos que foram a referência deste documento, assim como é do Plano Diretor em fase de revisão.

A separação em dois documentos se deu pelas seguintes razões principais:

- A Política Habitacional trata de ações estáveis e de longo prazo propostas para serem executadas no curso da administração pública;
- Os elementos de metas e orçamento não foram objeto de discussão com a população, uma vez que não se tinha a definição da capacidade de investimento contínuo da Prefeitura na Política Habitacional, elemento fundamental para definição de metas e prazos e para referenciar os compromissos a serem assumidos junto ao Ministério das Cidades.
- Não era objeto do escopo detalhado de serviços contratados a elaboração de um Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PLHIS no formato definido pelo Ministério das Cidades.
- Este Plano, que tratará de metas e períodos, deverá ser elaborado pela Prefeitura após a definição do cenário final do Plano, a ser dado pela definição da capacidade de investimento contínuo da Prefeitura na Política Habitacional.
- O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PLHIS deverá ser formulado com base nas definições da Política e deverá também ser debatido com a população.

Sendo assim, como produto final deste trabalho tem-se um Documento da Política, com formulação de longo prazo; e outro documento, elaborado com o objetivo de subsidiar o debate necessário à formulação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, que traz elementos referenciais sobre custos e impactos das decisões a serem tomadas.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## 2- O MUNICÍPIO DE CUBATÃO E SUA CONDIÇÃO HABITACIONAL

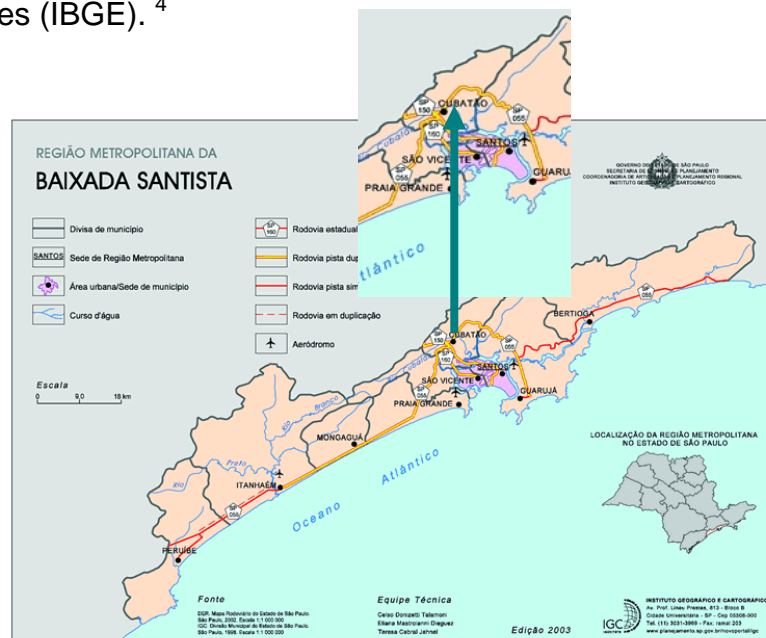
Os dados aqui apresentados foram levantados em fontes diversas no período de janeiro a março de 2.007, sendo alguns deles revistos entre abril e maio do mesmo ano. Eles mostram que a situação de moradia em Cubatão tem relação estreita com a situação sócio-econômica da população, cuja renda não permite acesso a soluções de moradia viabilizadas pelo mercado imobiliário privado. Assim, além dos dados mais específicos sobre as necessidades habitacionais, as informações sócio-econômicas foram pauta expressiva da política habitacional, assim como os dados físico-territoriais e ambientais, determinantes na condição atual do município.

A seguir está apresentada uma síntese dos dados levantados, na qual foram priorizados aqueles que têm maior impacto na descrição ou na explicação da problemática habitacional do município.

### 2.1- Dados Gerais e Demografia

Cubatão está situada na área central da Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS), fazendo divisa com Santos, São Vicente, São Bernardo do Campo e Santo André (os dois últimos localizados fora da RMBS).

A área do município, integralmente urbana, é de 148 km<sup>2</sup> (SEADE) e sua população é de 121.002 habitantes (IBGE).<sup>4</sup>



Fonte: IGC - [http://www.igc.sp.gov.br/mapras\\_bsantista.htm](http://www.igc.sp.gov.br/mapras_bsantista.htm)

<sup>4</sup> A informação da Fundação SEADE sobre população projetada em 2006 é de 118.959 habitantes. A diferença em relação ao IBGE se deve ao fato de as duas instituições trabalharem com bases distintas





**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

A densidade habitacional bruta do Município (817,6 hab/km<sup>2</sup>) pode ser considerada baixa se tomados como referência os outros dois municípios da Baixada Santista com quais está claramente conturbado, isto é, Santos e São Vicente e que têm densidade de 1.567 hab/km<sup>2</sup> e 2.194 hab/km<sup>2</sup> respectivamente.

Mas esta densidade passa a ser alta quando se considera que 62,6% do território municipal é área de preservação e a maior parte dessa área encontra-se desocupada. Esta informação consta do Diagnóstico do Plano Diretor publicado no site <http://www.novomilenio.inf.br/baixada.html>, (consultado em Abril 2007) que informa, ainda, que 55,37 Km<sup>2</sup> (37,4%) são áreas urbanas, as quais são assim divididas:

- Residenciais: 6,90 Km<sup>2</sup> (4,76%)
- Comércio Central: 1,33 Km<sup>2</sup> (0,92%)
- Comércio e Serviços: 8,18 Km<sup>2</sup> (5,31%)
- Indústrias: 21,04 Km<sup>2</sup> (14,31%)
- Interesse Público: 17,92 Km<sup>2</sup> (12,10% - Parte dos quais é na prática ocupada com fins residenciais, porque tem algumas favelas consolidadas enquadradas como IP)

As áreas de preservação estão assim caracterizadas:

- Parque Estadual da Serra do Mar: 65,40 Km<sup>2</sup> (44,20%)
- Preservação Ecológica: 27,23 Km<sup>2</sup> (18,40%)



Foto de satélite, mostrando a área mais densamente urbanizada da cidade

O zoneamento em vigor (anterior à atual revisão do Plano Diretor, ainda não concluída) está apresentado na Planta a seguir.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**Inserir planta Zoneamento**



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Segundo o estudo “Diagnostico Estratégico de Desenvolvimento do Município de Cubatão”<sup>5</sup>, contratado pela Prefeitura Municipal de Cubatão, as áreas livres passíveis de receberem uma expansão da mancha urbana são somente 7% do território ou aproximadamente 10,04 km<sup>2</sup>. Assim, se tomada a densidade líquida de Cubatão (número de habitantes dividido pelo território considerado como área urbana) tem-se uma densidade habitacional de 2.185,33 hab/km<sup>2</sup>.

Pode-se supor, assim, que se a cidade ocupar os vazios existentes com essa mesma densidade, ela poderá receber nesse território mais 21.940 habitantes. Caso a população continue a crescer numa taxa anual semelhante à observada entre 2000 e 2005 (1,63 a.a), em 11 anos esse território estará integralmente ocupado, pois em 2.017 a população seria de 144.500 habitantes. Mas tem-se que considerar que a questão é ainda mais preocupante, pois os dados de vazios apresentados por Pompéia, também apontam vazios que hoje estão inseridos em área industrial.

Há, portanto, necessidade de se aprofundar o estudo sobre os vazios urbanos na cidade, inclusive no interior da área urbanizada, dado que não está disponível na PMC e precisará ser produzido, a curto prazo, na implementação da Política Habitacional.

Faz-se também necessário alterar o padrão de ocupação da cidade, identificando áreas não utilizadas ou subutilizadas propícias à produção habitacional, e potencializando a ocupação dos lotes urbanos com uma densidade habitacional mais elevada, diretriz que precisa estar configurada no Plano Diretor, não somente com o aumento do coeficiente de aproveitamento dos terrenos, mas também através de mecanismos e instrumentos de política urbana que favoreçam uma ocupação intensiva dessas áreas.

## 2.2- Histórico da Ocupação do Município e as Condições Atuais

Segundo dados coletados em fontes diversas<sup>6</sup>, acerca do histórico de ocupação do município, tem-se que o crescimento de Cubatão adveio do posicionamento geográfico estratégico que ocupa em relação à ligação do litoral ao planalto e à, então, Vila de São Paulo.

A inauguração da Estrada de Ferro São Paulo Railway em 1866, estabeleceu a ligação direta entre o planalto e o porto de Santos, fazendo com que o porto de Cubatão perdesse importância e como consequência o povoado entrasse em processo de estagnação, com sua população passando a dedicar-se a atividades agrícolas (cultivo de banana, principalmente) e extrativistas. Em 1922 o povoado tornou-se distrito do Município de Santos, e somente em 1948 obteve sua autonomia administrativa.

No início do século XX já “registrava-se que a Estrada de Ferro Santos-Jundiaí e a Estrada da Maioridade (hoje conhecida como Estrada Velha do Mar) começaram a ser insuficientes para atender à demanda por transporte na região”. Assim, a rodovia estadual Anchieta (SP 150), que faz a ligação entre a região metropolitana de São Paulo

---

<sup>5</sup> Autor: Sérgio Pompéia

<sup>6</sup> Fundação Seade, Agenda 21 Local e PINTO (2005).



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

e a Baixada Santista, passando pelos municípios de São Paulo, São Bernardo, Cubatão e Santos, teve *“sua construção (...) determinada pela crescente elevação do movimento de cargas e passageiros entre a capital e o porto de Santos.”*

No final da década de 30 foi iniciado o planejamento da construção da Via Anchieta e *“a primeira parte da rodovia, atual pista ascendente, foi entregue ao tráfego em 13 de março de 1947, (...). Em 9 de julho de 1953, o então governador Lucas Nogueira Garcez inaugurou a segunda pista da Anchieta e o trecho da Baixada, entre as cidades de Cubatão e Santos.”*<sup>7</sup>

Deste período data o início das ocupações denominadas Bairros Cota, caracterizados por moradias construídas nas encostas da Serra do Mar, lindeiras à Rodovia Anchieta.

No começo do século XX algumas pequenas indústrias se instalaram no povoado, entre elas um curtume, uma fábrica de corantes e de papel. Mas seria a partir da década de 50, com a instalação da Refinaria Presidente Bernardes e a Companhia Siderúrgica Paulista – COSIPA, que o processo de industrialização se firmaria no Município.



Vista de Cubatão nos anos 50 (Fonte: PINTO, 2005)

O processo de industrialização levou a uma rápida transformação da cidade, onde a principal atividade geradora de renda passou a ser o pólo petroquímico e que teve como consequência imediata um grande aumento da população. Se em 1950 Cubatão tinha 11.803 habitantes, em 1960 a cidade atingia 25.076, um crescimento superior à 100%, o que voltaria a acontecer na década seguinte (em 1970 Cubatão tinha 50.906 habitantes).

*“Entre 1970 a 1980 ocorre o aumento da população masculina, por causa da alta taxa de migrantes em busca de trabalho, que geralmente não traziam os familiares na fase inicial. Em decorrência da crescente migração, já em 1950 os núcleos esparsos e as vilas operárias, consideradas pequenas povoações dentro do*

<sup>7</sup> [http://www.der.sp.gov.br/malha/historico\\_rodovias.aspx](http://www.der.sp.gov.br/malha/historico_rodovias.aspx)





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

*município, começaram a ceder espaço à expansão habitacional. Até 1959, surgiram 17 novos bairros na cidade, que, por aquela época, tinha 116 ruas além de 10 pensões, 4 hotéis e 350 estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços.*

*/.../*

*Em 1967, o número de ruas aumentou para 148, mais 17 avenidas, 8 praças, e 4 empresas de ônibus, que ligavam o município a outras cidades. Nesse período, a população estava distribuída nos seguintes bairros: Vila Bandeirantes, Jardim Casqueiro, Vila Nova, Vila Santa Rosa, Vila Paulista, Vila Couto, Jardim Vila Couto, Vila Manoel da Nóbrega, Jardim América, Jardim Santa Úrsula, Jardim Três Marias, Vila Santa Tereza, Jardim Anchieta, Parque Fernando Jorge, Vila Parisi, Jardim São Marcos e Vila Canadá. O Jardim Casqueiro, iniciado em 1948, e a Vila Nova, loteada a partir de 1950, abrigavam as famílias com maior poder aquisitivo.*

*No final dos anos 60, a expansão urbana toma ainda mais impulso com a construção dos conjuntos habitacionais Presidente Costa e Silva, com 720 casas, e o Conjunto 31 de Março, com 400 casas, além da construção do Hospital Santa Casa de Cubatão e dos prédios da Prefeitura, Câmara e do Paço Municipal, inaugurados na década seguinte.” (PINTO, 2005, p. 106)*

A partir da década de 60 tem-se o rápido crescimento populacional do município, que aconteceu de forma desordenada com a ocupação de áreas de preservação ambiental e sem condições adequadas de infra-estrutura. A ocupação desordenada se deu principalmente ao longo do sistema viário regional, o que foi acentuado com a construção da Rodovia dos Imigrantes e das interligações entre esta e a Via Anchieta.

O planejamento da construção da Rodovia dos Imigrantes data do final da década de 60 e o seu primeiro trecho, compreendendo a interligação com a Via Anchieta, no alto da serra (SP-041) foi inaugurado no dia 23 de janeiro de 1974. Em 28 de junho de 1976 foi inaugurada a pista ascendente.

### **2.3- Características Físico-Urbanísticas e Ambientais**

A principal característica física do Município é ser uma área de baixada, em grande parte formada por mangue, fechado a oeste pelas montanhas da Serra do Mar. O Parque Estadual da Serra do Mar, que abriga a maioria das Unidades de Conservação dos remanescentes da Mata Atlântica e de outras coberturas vegetais naturais no Estado de São Paulo, ocupa 44,20% do território do município

Esta proximidade da serra foi um elemento considerado na instalação da Refinaria no município, pois como havia a 2ª Guerra Mundial temia-se um bombardeio, e dessa forma as montanhas serviriam como proteção, pois não permitiam grande aproximação.

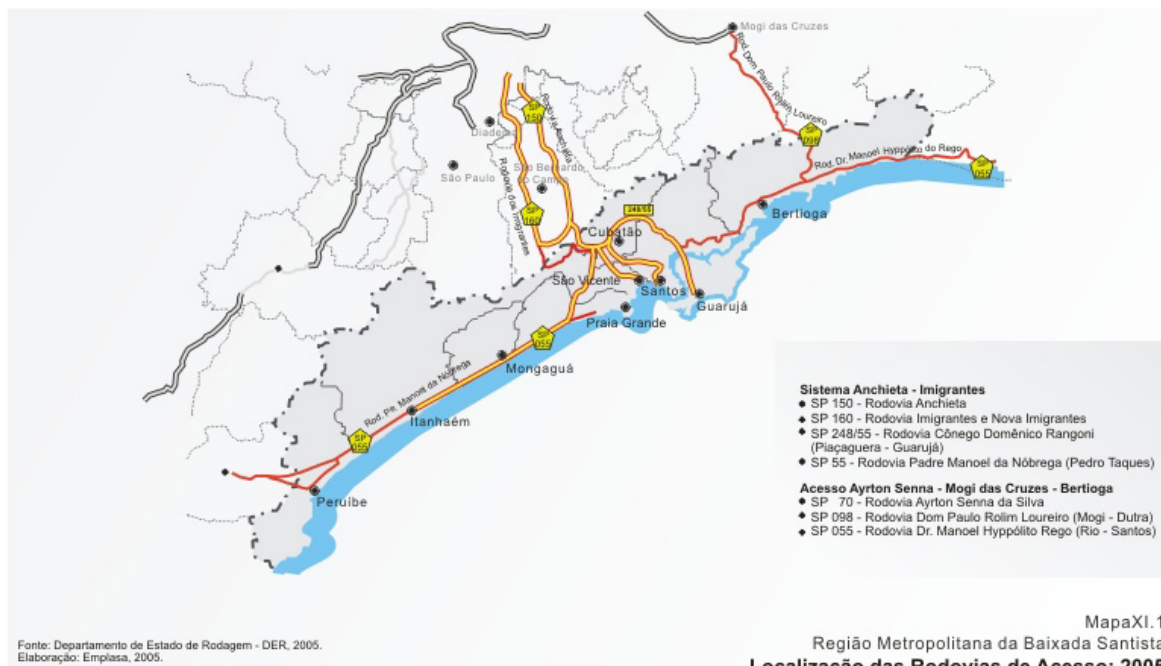
Mas esse tipo de sítio levou ao desastre ecológico-ambiental das décadas de 1970 e 80, pois ele não propiciava a dispersão dos poluentes lançados na atmosfera pelas



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

indústrias, gerando sérios problemas de saúde na população. A partir de 1983 foram tomadas providências para conter a poluição ambiental, através de um Programa de Controle da Poluição de Cubatão coordenado pela CETESB. Esse programa foi bem sucedido, contudo ainda hoje Cubatão sofre as conseqüências desse passado, pois a marca de cidade poluída ainda não foi esquecida pela população do Estado.

Como já citado no histórico, outra forte característica do município é ser cortado por um grande número de rodovias de importância nacional e regional, como a Rodovia dos Imigrantes (SP-160), a Via Anchieta (SP-150), a Rodovia Cônego Domenico Rangoni (SP-055) e a Rodovia Pedro Taques (SP-055), além das interligações viárias entre todas essas vias. O município também é cortado pela linha ferroviária da MRS e da Brasil Ferrovias, importante meio de transporte de cargas entre o planalto (São Paulo) e o Porto de Santos, além de redes de dutos e linhas de transmissão de alta tensão. Estas malhas cortam grande parte do Município constituindo-se como barreiras físicas entre os vários bairros da cidade.



Fonte: AGEM/EMPLASA, 2005

Além da malha viária, outra característica física é a drenagem fluvial do Município, fortemente concentrada. A figura a seguir mostra essa situação:





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- **Crescimento populacional**

Segundo a Fundação SEADE, a taxa de crescimento populacional de Cubatão é 1,63 ao ano. Esta taxa corresponde à 3ª menor taxa entre 2000 e 2005, quando comparada a dos municípios da RMBS.

A partir de 1970, em Cubatão, o saldo migratório representou um aumento populacional inferior ao aumento vegetativo, sendo que entre 1970 e 80 ele foi um pouco inferior ao vegetativo, mas diminuiu significativamente em relação ao vegetativo nas décadas seguintes.

Isso aponta para o fato de que o crescimento populacional do Município de Cubatão vem se dando basicamente pelo crescimento vegetativo da população, e o saldo migratório mais significativo na RMBS atualmente se dá em municípios mais periféricos.

- **Renda da população**

Os dados da Fundação SEADE para Cubatão informam que 7,52% das famílias moradoras de domicílios particulares urbanos tinham em 2000 rendimento mensal DE até 1 salário mínimo, 32,34% entre 1 e 3 salários mínimos e 22,73% entre 3 e 5 salários mínimos. Declaram-se sem renda 12,51% das famílias.

O percentual de famílias sem rendimentos (12,51%) é vinte e cinco por cento (25%) maior que a média da RMBS (9,38%) e vinte e oito por cento maior (28,5%) em relação ao Estado (8,94%).

O percentual de famílias de Cubatão que têm renda entre 2 e 5 SM, é superior ao encontrado na RMBS e mais ainda em relação às médias do Estado. Quando se avaliam os dados acima de 5 SM, percebe-se que o percentual é inferior ao encontrado na RMBS.

Mas o que mais chama atenção é o baixo percentual de moradores com renda acima de 10 SM (5,55%) que corresponde a 1/3 (um terço) comparativamente à RMBS (14,61%) e ao Estado (14,30%).

Cubatão tem, portanto, indicadores críticos nos dois extremos da tabela: grande percentual de moradores sem renda e baixo percentual de moradores com melhor renda, acima de 10 SM.

É importante notar ainda que esses dados são discrepantes em relação aos dados coletados na favelas nas quais a Prefeitura fez pesquisa sócio-econômica. Nestas pesquisas tem-se um percentual bem maior de famílias com renda entre 1 e 3 salários mínimos (resultado esperado) mas um percentual muito inferior de famílias que declaram rendimentos até 1 salário mínimo.





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- **Alfabetização e grau de escolaridade**

Entre 1980 e 2000 Cubatão apresentou um percentual de alfabetizados inferior à média do Estado e da Região Metropolitana, ocupando em 2000 a última classificação. Isto é reflexo de uma situação geral na qual se verifica que o município apresenta uma média 6,84 anos de estudo da população de 15 a 64 anos, contra uma média de 7,80 da Baixada Santista e 7,64 anos da população do Estado de São Paulo.

O percentual da população do município com 25 ou mais anos que tem menos de 8 anos de estudos é 60,73 %, enquanto a Baixada Santista apresenta um percentual de 51,82 % e o Estado de São Paulo, um percentual de 55,55 %.

A parcela da população de 18 a 24 anos com Ensino Médio Completo corresponde a 30,07% do total enquanto na Baixada Santista tem-se um percentual de 39,14 % e o Estado de São Paulo, tem um percentual de 41,88 %. Esta situação é mais difícil de se reverter quando se observa que a taxa de reprovação de Cubatão no ensino médio (13,46%) é a mais alta entre os municípios da RMBS (10,54%) e muito alta quando comparada à média do Estado (8,52%), sendo a maior também (14,81%) quando se compara à reprovação no ensino fundamental (5,38% Estado e 10,84% na RMBS).

A síntese dos principais dados sócio-econômicos de Cubatão traz como principal característica o enorme contingente populacional com baixos extratos de renda, fator agravado pelo perfil de escolaridade e pelo perfil dos empregos gerados no município, que demandam maior qualificação.

Considerando que o crescimento populacional se dá principalmente por incremento vegetativo, sendo o saldo migratório irrisório, e que, segundo as constatações dos técnicos da Prefeitura, os moradores com maior renda saem do Município para morar em outros locais, pode se supor que a migração atrai principalmente as famílias de menor renda, o que agrava o perfil das necessidades habitacionais.

## **2.5- Condições de Moradia no Município**

No Documento Diagnóstico da Situação Habitacional foram levantados e sistematizados elementos bastante amplos de caracterização da condição habitacional. No presente documento optou-se por apresentar de forma sintética, alguns indicadores que são mais importantes para a formulação das propostas e para se planejar alternativas de atendimento do déficit habitacional e tipologias de moradias. Estes dados estão apresentados a seguir e cabe destacar, mais uma vez, que alguns dados são diferentes daqueles apresentados no primeiro diagnóstico, já que foram re-trabalhados a partir do cruzamento de dados obtidos posteriormente.

### **2.5.1- Condições Gerais de Moradia**

Segundo os dados da causa do IBGE de 2000 o Município de Cubatão tinha 29.994 domicílios, para abrigar as 108.309 pessoas então residentes no município. Destaca-se que deste total de domicílios, 8,9 % estavam classificados como vagos. Este percentual de imóveis vagos é inferior à média do Estado, mas semelhante ao encontrado na Região Metropolitana da Baixada Santista.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**a) Densidade Domiciliar**

A densidade domiciliar é de 3,40 moradores por domicílio. Considerando-se os dados para 2000 e 2005, mostra uma situação em torno da média, sendo, em 2005, superior em relação à RMBS (3,40 contra 3,29%) e à do Estado de São Paulo (3,35%). Em 2000 a RMBS tinha uma densidade domiciliar de 3,47 e em 2005 de 3,29, uma redução de 0,18 pontos percentuais.

Estima-se que Cubatão, no mesmo período, passou de 3,63 para 3,35, uma redução de 0,28% pontos percentuais, maior, portanto, que a RMBS.

No total de domicílios 17,9% só tinham um morador, 48,2% tinham entre 1 e 2 moradores, 22,5% tinham entre 2 e 3 moradores e somente 11,4% tinham mais de 3 moradores. O número de moradores por domicílio também evidencia uma tendência que vem se configurando em outras regiões, pois mostra que 66,1% dos domicílios são ocupados por núcleos familiares com até duas pessoas.

**b) Co-habitação familiar**

No Censo 2000 apurou-se 1.658 domicílios com mais de 1 família (5,6%) e 3.518 famílias conviventes, o que aponta uma média de 2,12 famílias por domicílio. Considere-se, portanto que precisam de moradia, por estar convivendo com outras 1.860 famílias.

**c) Condição de Ocupação dos Domicílios**

Em 2000 a grande maioria das famílias morava em imóveis próprios embora não regulares, enquanto que 14,9% moravam em imóveis alugados e 6% em cedidos.

## 2.5.2- Condições de Acesso à Infra-Estrutura

Segundo a SABESP, Cubatão tem somente 35% de coleta do esgoto produzido. Já a informação do Censo 2000 do IBGE é diferente, e informa haver em 2000, 44,3% dos domicílios urbanos com esgotamento sanitário por rede e ainda mais 20% com escoamento por fossa séptica (num total de 19.218 domicílios). Existiam, portanto 10.602 domicílios urbanos não servidos por rede ou fossa séptica (35,7%).

Essa diferença se deve a metodologia de pesquisa. Enquanto o IBGE tem como fonte de informação o morador, que muitas vezes diz ter rede de esgoto quando a ligação é feita em redes clandestinas ou em galerias de água pluvial, a informação da SABESP é pelo número de domicílios com rede oficial disponível. Mas mesmo com essa contradição, no cálculo do déficit é utilizada a informação do IBGE, pois é esta que está de acordo com a metodologia de cálculo adotada (Fundação João Pinheiro).

De acordo com o IBGE, em 2000, 25.369 domicílios urbanos estavam ligados à rede de água (85,1%), 13.230 domicílios tinham esgotamento sanitário feito por rede geral (44,3%) 5.988 tinham esgotamento sanitário feito por fossa séptica (20% dos domicílios), e 10.602 (35,7%) não tinham rede de esgoto nem fossa séptica para o esgotamento. Outra característica peculiar dos domicílios de Cubatão é que apenas 1.582 (5,3%) não têm banheiro enquanto que 84,3% têm apenas um banheiro, e apenas 686 moradias têm mais de 2 banheiros (2,3% do total). A situação da disposição final do lixo (resíduos



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

sólidos) em Cubatão é adequada, e está entre as melhores da RMBS, sendo a disposição final feita no próprio município, em aterro controlado e licenciado.

Em relação a infra-estrutura 29.718 tinham energia elétrica (99,8% do total), mas neste último caso tem-se que considerar que não existe informação nos dados do Censo se estas ligações de energia são regulares ou não. Além disso, contavam com coleta regular de lixo em 2000, 29.217 moradias urbanas (98% do total).

Os indicadores de infra-estrutura, contudo, mostram que Cubatão tem percentuais inferiores à média da RMBS, pois essa tem um percentual médio de domicílios ligados à rede de água de 95,7%, à rede de esgoto de 66,7% e coleta de lixo de 98,6%.

### **2.5.3- Assentamentos Precários e/ou Irregulares**

O Diagnóstico que subsidiou a política mostra que mais da metade da população do município reside em domicílios implantados em Assentamentos Subnormais. Segundo dados sistematizados no período de Março e Abril de 2.007 pela Consultoria em conjunto com a equipe do município, estima-se haver 19.422 moradias nos 23 assentamentos irregulares mapeados, abrigando cerca de 70.105 moradores, o que representa 57,9% da população projetada pelo IBGE para o Município em 2006.

As origens da subnormalidade habitacional no município, como já dito, remontam ao processo de industrialização do município e à construção das Rodovias Anchieta e Imigrantes, empreendimentos que se deram desvinculados de um planejamento urbano-habitacional adequado.

Como agravante deste processo tem-se a precariedade dos mecanismos de fiscalização e controle urbano por parte Poder Público, tanto municipal quanto estadual, que sempre foram insuficientes. Neste sentido, cabe destacar que a maioria dos 23 núcleos de favelas da cidade estão localizados em áreas públicas sendo grande parte delas caracterizados como áreas de Projeto Ambiental.

A planta a seguir mostra a localização dos assentamentos subnormais identificados nos municípios.

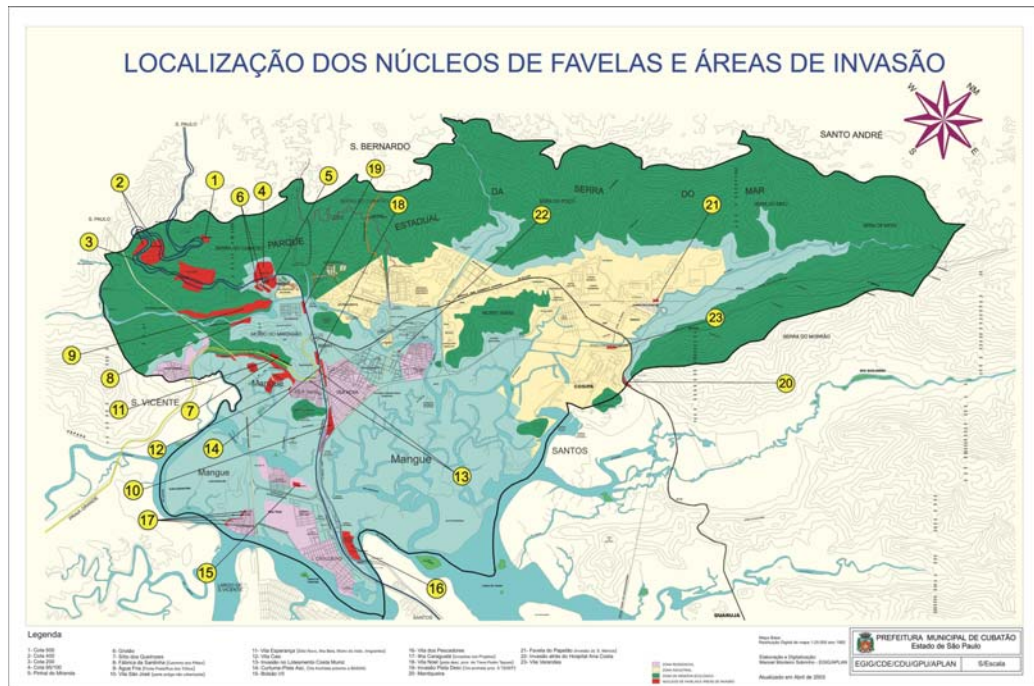


Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**Inserir planta das Favelas**



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO



A característica mais importante visualizada na Figura em relação à localização das favelas é o fato de estarem em sua maioria localizadas ao longo das rodovias, mostrando que há um duplo sentido nesta localização preferencial: início do assentamento provavelmente vinculado à abertura das vias e possibilidade de mobilidade intra-regional.

Pelo peso da questão dos Assentamentos Precários e/ou Irregulares dentre as necessidades habitacionais do município, eles são objeto de um detalhamento maior de informações neste diagnóstico, conforme itens a seguir.

### 2.5.3.1 – Quantificação e Características gerais dos Assentamentos Precários e/ou Irregulares

Os dados sobre os assentamentos precários estão sintetizados na tabela a seguir, denominada “Caracterização dos Assentamentos Precários de Cubatão”. Alguns grandes números sobre a subnormalidade do município se destacam na análise desta tabela, entre os quais:

- Assentamentos Mapeados no Parque Estadual da Serra do Mar - PESHM: 08, dos quais 02 Assentamentos em Áreas de Proteção aos Mananciais (Água Fria e Fábrica de Sardinha).
- Assentamentos em Áreas de Mangue: 6
- Assentamentos Confirmados em Áreas Públicas: 12





**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**CARACTERIZAÇÃO ASSENTAMENTO PRECÁRIOS E/OU IRREGULARES DE CUBATÃO – 2007**

NOME DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO E/OU IRREGULAR		INFORMAÇÕES CONSOLIDADAS PELA MULTI COM DDE E FISCALIZAÇÃO 2007			CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA (***)
		Nº Fam/ Imóveis	População (*)	Fonte (**)	
1	<b>Cota 500</b>	02	7	Checkagem campo/ SC	Localizada a margem da Via Anchieta km 45 da Pista Ascendente. Acesso é feito pela Via Anchieta Área pública/ Parque Estadual da Serra do Mar – PESH/ Área não foi desafetada Assentamento de características rurais – remonta a construção da Via Anchieta - 1938 Não existem moradias em situação de risco. Moradias em madeira NÃO TEM PROJETO NA PMC
2	<b>Cota 400</b>	200	722	Cad. 2000 + Proj FC 10%	Localizada às margens da Via Anchieta, km 47/48 de ambas as pistas. Acesso pela Via Anchieta Área pública/ Parque Estadual da Serra do Mar / Área PESH não foi desafetada, o que depende de laudo do IPT. Origem construção da Via Anchieta 1938 Maioria das moradias em madeira. Têm escola rural e uma sala de EMEI PMRR: 70 moradias em situação de risco sendo que 65 precisam ser removidas NÃO TEM PROJETO NA PMC
3	<b>Cota 200</b>	2.051	7.404	Cad. 2000 + Proj FC 20%	Margem da Via Anchieta km 50 da pista ascendente, com Acesso Via Anchieta Área pública/ Parque Estadual da Serra do Mar – PESH/ Área do PESH desafetada (Lei 8.976/94) Início do assentamento remonta à construção da Via Anchieta - 1938 Maioria das construções em alvenaria. Têm escola estadual, EMEI, creche e UBS PMRR: 366 moradias em situação de risco sendo que 45 Moradias precisam ser removidas NÃO TEM PROJETO NA PMC
4	<b>Cota 95/100</b>	1.050	3.790	Cad. 2000 + Proj FC 20%	Margem da Via Anchieta km 52/53 pista ascendente. Tem acesso pela Via Anchieta e Vila Fabril Área particular (RIPASA)/ Parque Estadual da Serra do Mar – PESH/ Área do PESH desafetada (Lei 8.976/94) Início do assentamento é da construção da Via Anchieta 1938. Expansão da ocupação dos anos 1970 Maioria das construções em alvenaria. Não tem equipamento público PMRR: 194 moradias em situação de risco sendo que 84 devem ser removidas NÃO TEM PROJETO NA PMC
5	<b>Pinhal do Miranda/ Grotão</b>	2.500	9.025	Cad. 2000 + Proj FC 30%	Área particular (RIPASA)/ Parque Estadual da Serra do Mar – PESH/ Área do PESH desafetada, exceto Grotão Ocupações expansão da Cota 95/100 Pinhal – Acesso: Margem da Via Anchieta km 52/53 pista ascendente entre o Córrego do Grotão e a RIPASA - Maioria das moradias em alvenaria/ Área consolidada - Têm UBS, EMEI, Posto do CRAS e creche Grotão – Acesso pela Vila Fabril - Maioria das moradias em madeira/ Área precária PMRR: 322 moradias em risco sendo que 129 precisam ser removidas NÃO TEM PROJETO NA PMC
6	<b>Sítio dos Queirozes A e B</b>	120	433	Cad. 2003 + Proj FC 40%	Localização e Acesso Rodovia Padre Manoel da Nóbrega. Ocupa faixa de domínio de Rodovia e PESH/ Situação fundiária e desafetação a checar. Início da ocupação em 2003. Não foi mapeada pelo PMRR. Maioria das moradias em madeira. Não tem equipamento público. NÃO TEM PROJETO NA PMC



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

NOME DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO E/OU IRREGULAR		INFORMAÇÕES CONSOLIDADAS PELA MULTI COM DDE E FISCALIZAÇÃO 2007			CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA (***)
		Nº Fam/ Imóveis	População (*)	Fonte (**)	
7	Água Fria	1.700	6.137	Cad. 2000 + Proj FC 50%	Localização: Estrada Elias Zarzur, à margem do Rio Cubatão entre a RIPASA e a sede do Instituto Florestal Acesso: pela Vila Fabril, Estrada Icutinga-Pilões e estrada de serviço da ECOVIAS Área Pública e Particular (RIPASA)/ PESM/ Planície fluvial Rio Cubatão/APP/ Manancial/ Ação Civil Pública para desocupação e recuperação/ Ação de reintegração de posse com sentença para executar. Origem da ocupação em antigos sítios, data não especificada. Moradias em madeira e em alvenaria <b>NÃO TEM PROJETO NA PMC</b>
8	Fábrica de Sardinha/Pilões	486	1.754	Cad. 2000 + Proj FC 50%	Localização: à (outra) margem do Rio Cubatão. Acesso alça da Via Anchieta, Rod. Padre Manoel da Nóbrega, Água Fria Área Pública (Estado) e Particular (Petrobrás).PESM/ Planície fluvial do Rio Cubatão/ APP Início da ocupação: 1952 (expansão década de 1990) Maioria das moradias em madeira. Não tem equipamento público PMRR: 86 moradias em risco e delas 66 precisam ser removidas <b>NÃO TEM PROJETO NA PMC</b>
9	Vila São José	1.077	3.887	Cad. 1999 + Proj FC 10%	Localizada entre a Via Anchieta e a Av. Dr Tancredo de Almeida Neves, nas proximidades do bairro Vila Nova Área da União com aforamento para o Município. Convênio SPU/PMC para regularização Área de mangue/ APP Ocupação da década de 1960. Maior parte das moradias em alvenaria. Têm EMEI, UBS e Associação de Bairro <b>PARTE NOVA TEM PROJETO DE REGULARIZAÇÃO NA PMC</b>
10	Vila Esperança	5.378	19.414	Projeto PAC	Localização e acesso pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega Área pública (Municipal, Estadual e Federal). Área de mangue/ APP. Faixa de domínio da rodovia e Faixa de domínio da ferrovia. Ação civil pública para duas sub-áreas (Ilha Bela e Sítio Novo) Tem EMEI, EMEF e Centros Comunitários <b>PROJETO DE URBANIZAÇÃO DA PMC PARA A ÁREA, (nível de concepção a ser detalhada):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imóveis Consolidados: 3.001</li> <li>• Imóveis Removidos: 2976, SENDO: 940 Reassentados no Bolsão IX e 2.036 Relocados na Vila Esperança</li> </ul>
11	Vila CAIC	599	2.162	Projeto PAC	Localização e acesso pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega Área pública (Municipal, Estadual e Federal). Área de mangue/ APP. Faixa de domínio da rodovia e ferrovia Ação civil pública para remoção. Mairia das Unidades em Madeira. Tem UBS e CAIC. <b>PROJETO DE URBANIZAÇÃO DA PMC PARA A ÁREA INSERIDO NO PROJETO DE URBANIZAÇÃO DA VILA ESPERANÇA (cálculos acima), cuja concepção implica em reassentamento e/ ou relocação de parte dos imóveis</b>



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

NOME DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO E/OU IRREGULAR	INFORMAÇÕES CONSOLIDADAS PELA MULTI COM DDE E FISCALIZAÇÃO 2007			CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA (***)
	Nº Fam/ Imóveis	População (*)	Fonte (**)	
12 <b>Costa Moniz</b>	250	902	Cad. 1997 + Proj FC + AM	Localizada entre trilhos da FEPASA e Rod. Pde Manoel da Nóbrega, que é seu acesso. Área particular (fábrica Costa Muniz). Faixa de domínio da DERSA. Faixa de domínio da SABESP Ocupação da década de 1980. Invasão em remanescente de loteamento Maioria das construções em madeira. Não tem equipamento público <b>NÃO TEM PROJETO NA PMC</b>
13 <b>Pista Ascendente/Km 57 (Forte Apache)</b>	200	722	Estimativa Eq Cad. + Proj FC	Acesso pela Rod. Pde Manoel da Nóbrega e pelo Loteamento Vila Nova Faixa de domínio da Dersa. Faixa de domínio da SABESP Casas em alvenaria e em madeira. Não tem equipamento público <b>NÃO TEM PROJETO NA PMC</b>
14 <b>Bolsão VII/ Jardim Conquista (Remanescente Remoção)</b>	29	104	Projeto CDHU	Acesso pela interligação da Imigrantes Área pública municipal dominial. Entorno mangue Época de ocupação: 1992 Moradias integralmente em madeira. Têm equipamentos no Bolsão VIII <b>NÃO TEM PROJETO NA PMC</b>
15 <b>Vila dos Pescadores</b>	3.118	11.255	Projeto Guará Cad. 2006	Localizada ao longo da malha da RRFSA, limítrofe a Av. bandeirantes entre o Rio Casqueiro e as proximidades do Viaduto 31 de Março Área pública / Mangue/ APP/ Tem ação civil pública e TAC - Termo de ajustamento de conduta Ocupação da década de 1960 Tem UBS e EMEI e 2 ONGs <b>PMC TEM PROJETO DE URBANIZAÇÃO ((Nível de concepção) que prevê que 2.710 imóveis serão relocados/ removidos e 408 consolidados no local</b>
16 <b>Invasões Caraguatá</b>	200	722	Estimativa Sec Cad. + Proj FC	Acesso pela Ilha Caraguatá Área da União. Mangue aterrado Ocupação da década de 1980 Maioria das moradias em madeira. Tem UBS/EMEI/EMEF <b>NÃO TEM PROJETO NA PMC</b>
17 <b>Vila Noel</b>	100	361	Cad. 2003 + Proj FC	Acesso pela Via Anchieta e pela Rod. Padre Manoel da Nóbrega Área particular (SABESP). Faixa não edificável da Via Anchieta. Ocupação de 1992 Maioria das construções em madeira. Não tem equipamento público. Tem Associação de moradores <b>NÃO TEM PROJETO NA PMC</b>
18 <b>Pista Descendente da Via Anchieta</b>	11	39	Estimativa Sec Cad. + Proj FC	Faixa de domínio da Dersa e SABESP com Acesso pela Via Anchieta A ocupação tem características rurais. As construções são em madeira e não tem equipamento público <b>NÃO TEM PROJETO NA PMC</b>





**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

NOME DO ASSENTAMENTO PRECÁRIO E/OU IRREGULAR		INFORMAÇÕES CONSOLIDADAS PELA MULTI COM DDE E FISCALIZAÇÃO 2007			CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA (***)
		Nº Fam/ Imóveis	População (*)	Fonte (**)	
19	<b>Mantiqueira</b>	99	357	Cad. 2002 + Proj FC	Localizada em APP /encosta da serra do Morrão, Zona Industrial, na divisa de Santos com Cubatão. Ocupação avança em Santos. Acesso pela Rod. Cônego Domenico Rangoni e pela Estrada da Cosipa Área pública estadual. Faixa de domínio da ECOVIAS Maioria das construções em madeira. Não tem equipamento, mas a ONG COSIPA atua na área PMRR: 62 moradias em risco e 41 remoções NÃO TEM PROJETO NA PMC
20	<b>Papelão/São Marcos</b>	148	534	Cad. 2002 + Projeto HBB	Localizada na Zona Industrial/ Situação de Área particular/ Risco Duto de Amônia ONG Estrela da Manhã atua na área TEM PROJETO NA PMC/ HBB: Todas as famílias serão reassentadas
21	<b>Invas.do Hosp. Ana Costa</b>	53	191	Cad. 2005	Acesso pelo loteamento Costa e Silva Área devoluta do Estado. Planície fluvial do Rio Cubatão. Leito de rio – remanescente de retificação Ocupação da década de 1950. Maioria das construções em alvenaria. Não tem equipamento público NÃO TEM PROJETO NA PMC
22	<b>Varandas</b>	21	75	Cadastro 2003	Acesso pela antiga Piaçaguera-Guarujá Faixa da Rede ferroviária. Origem da ocupação: moradias dos funcionários da rede Moradias em alvenaria e madeira. Não tem equipamento público NÃO TEM PROJETO NA PMC
23	<b>Posto Paulínia</b>	30	108	Estimativa Fiscalização	Localização: por trás do posto Paulínea/ Acesso pela Estrada Plínio de Queiroz Titularidade não definida. Re-ocupação ocorrida em 2002 de área onde houve remoção. Moradias em madeira. Não tem equipamento público NÃO TEM PROJETO NA PMC
<b>TOTAL</b>		<b>19.422</b>	<b>70.105</b>		

Fonte: PMC/Multisetorial, Março 2007 - (\*) Utilizado o dado de densidade habitacional do IBGE para a cidade de 3,61/ (\*\*) Números Definidos em reunião com o Chefe da DDE – Divisão de Desenvolvimento Econômico, área responsável pelo cadastramento em Assentamentos Subnormais, Fiscal de Áreas de assentamentos precários e Consultoria e Dados disponibilizados pela PMC no site Novo Milênio, pelos Projetos Existentes para Áreas, do PMRR, de Ações e do Pacto de Cubatão



### 2.5.3.2 – Tipificação dos Assentamentos Precários e/ou Irregulares

Em relação à situação físico-ambiental, os assentamentos mapeados podem ser caracterizados em dois grandes grupos, como segue:

#### **a) Assentamentos Precários e/ou Irregulares em situação de encosta**

Trata-se predominantemente dos assentamentos denominados Bairros Cota, os quais têm características típicas das ocupações de encosta - edificações em alvenaria de blocos de concreto ou cerâmico, implantados sobre patamares (corte/aterro), distribuídos aleatoriamente pelos morros. Tem-se 5 Núcleos localizados em território do Parque Estadual da Serra do Mar, qual sejam, a Cota 500, Cota 400, Cota 200, Cota 95/100 e Pinhal do Miranda/Grotão.

Em 1994, o Governo do Estado através da Lei 8.976 dispôs sobre a Desafetação de áreas correspondentes a parte dos núcleos habitacionais situados no Parque Estadual da Serra do Mar, com a finalidade de intervenções de dotação de infra-estrutura urbanística sustentável e recuperação ambiental.

Dentre as áreas objeto do normativo tem-se, no território do Município de Cubatão, aquelas denominadas Cotas 95/100 e Pinhal do Miranda (de propriedade originária da Companhia Santista de Papel) com área de 73,00ha, e a Cota 200 (de titularidade do Estado de São Paulo) com área de 49,92ha. A desafetação da Cota 400 ficou vinculada a um Laudo IPT a respeito.

O Município, à época, aprovou a autorização legislativa para receber em Doação as áreas citadas (tanto do particular como do Estado), todavia e conforme os dispositivos contidos na Lei de Desafetação referentes à demarcação e delimitação das áreas (para o necessário desmembramento); a elaboração de laudos ambientais e geotécnicos; e, as ações correspondentes à transferência de recursos financeiros para o suporte das intervenções de urbanização, remoção e recuperação ambiental, não foram levadas a termo, o que implica na ausência de efetivação e aplicabilidade das finalidades previstas no dispositivo legal.

Estes núcleos têm níveis diferenciados de consolidação e urbanização. Neles existem sistemas públicos de iluminação com posteamento rarefeito implantado nas vias principais. O sistema viário é ordenado por uma rede de becos, vielas e escadarias improvisadas a partir de uma via principal interligada à rodovia. A eletrificação domiciliar é feita através dos “kits Eletropaulo”.

A captação de água é feita em bicas nas encostas da Serra e distribuída em redes construídas pelos próprios moradores com captação clandestina em ramal da SABESP. O esgoto é coletado trecho a trecho, construído pelos próprios moradores, e parte dele é lançado no mangue ou em valas a céu aberto.

Há equipamentos públicos implantados em vários destes núcleos, assim como, comércio e serviços ligados às rodovias do sistema Anchieta – Imigrantes e que são fonte de sobrevivência de um grande número de moradores destas áreas.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Além dos Bairros Cota também configura-se como ocupação de encosta, mas fora da área do Parque o núcleo Mantiqueira, localizado na serra do Morrão, Zona Industrial, na divisa com o município de Santos.

Ainda como características gerais destas ocupações tem-se estimado um número elevado situações de risco. Foi concluído recentemente o Plano Municipal de Redução de Riscos. Nele foram avaliados os riscos geológicos existentes em 10 áreas: Pinhal do Miranda/ Grotão, Cota 100/Morro do Gonzaga/Cota 95, Cota 200, Cota 400, Cota 500, Água Fria, Pilões e Mantiqueira.

No conjunto das áreas analisadas pelo PMRR foram identificados 140 setores de risco, 10 em risco muito alto e 62 em risco alto, 51,4% do total dos setores. Existem 1.112 moradias diretamente afetadas por processos perigosos, e o relatório sugere a remoção de 442 moradias

***b) Assentamentos Precários e/ou Irregulares em situação de baixada***

Os assentamentos em zonas de baixada ocupam principalmente as regiões de mangues e margens de rio. Está nessa situação Vila Esperança, Vila CAIC, Vila dos Pescadores, Água Fria, Fábrica de Sardinha/Pilões, Vila São José, Costa Moniz, Vila Noel, Invasão Caraguatá e Invasão Hospital Ana Costa.

Caracterizam estas ocupações: construções em madeira ou alvenaria de blocos com cobertura em fibrocimento, em aterros lançados no charco ou sobre palafitas nas regiões mais alagadiças.

Nesses núcleos o sistema viário é ordenado por vielas e passagens suspensas ligando as moradias às vias oficiais. Nessas regiões a eletrificação é feita através dos citados “kits Eletropaulo”. Quando em aterros, existe posteamento para iluminação de rua; quando em ocupações sobre alagadiços, são dispostos bicos de luz nas fachadas das moradias.

Deste conjunto, há um agravante em relação às áreas denominadas Água Fria e Fabrica de Sardinha/Pilões, que ocupam margem do Rio Cubatão e estão em área de preservação de manancial. Na Água Fria tem-se uma parte mais consolidada, e outra mais próxima ao rio, com grande precariedade.

Também neste grupo de ocupações tem-se estimado um número elevado situações de risco, seja o risco de alagamento, incidente nos assentamentos localizados sobre o mangue; seja risco sanitário ligado à precariedade da implantação, especialmente nos ligares em que há um menor volume de aterro.

Além destes dois grandes grupos verificam-se ainda núcleos que ocupam margem de rodovia e sopés de morros, como é o caso dos núcleos Pista Ascendente e Pista Descendente, às margens da Via Anchieta.



### **2.5.3.3 – A atuação do Ministério Público incidente sobre os Assentamentos Precários e/ou Irregulares**

Parte das ocupações irregulares tem sido objeto de ajuizamento de ação por parte do Ministério Público e tais ações são elementos importantes no planejamento da intervenção habitacional em algumas áreas. Atualmente a Prefeitura Municipal de Cubatão responde as seguintes ações civis públicas relativas ao tema:

➤ Ação Civil Pública 393/92 – 1ª Vara Cubatão

Promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra a Prefeitura Municipal de Cubatão tem por fundamento a degradação consubstanciada em obras de escavação, aterro, supressão de vegetação e abertura de caminho na margem do Rio Cubatão, dentro da área do Parque Estadual da Serra do Mar, a fim de atender equipamento coletivo de população ocupante da área denominada Água Fria. (Núcleo Água Fria)

A sentença de primeira instância, publicada em 2000, julgou procedente a Ação condenando a PMC na obrigação de não fazer qualquer obra de escavação, aterro, supressão de vegetação, aberturas de caminhos que implique em alteração do local. E também, a restaurar no estado anterior, a vegetação nativa que recobria a área de aproximadamente 6.000m<sup>2</sup>, pelo replantio racional e tecnicamente orientado de espécies nativas e endêmicas da região, no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária.

Em sede de recurso, o Tribunal em sentença prolatada em 2003, confirmou a sentença do juízo singular.

➤ Ação Civil Pública 936/98 – 4ª Vara Cubatão

Promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra a Prefeitura Municipal de Cubatão tem por fundamento o dano ambiental consubstanciado na ausência de fiscalização que propicia o avanço de ocupação desordenada e precária em área de preservação permanente (manguezal) em local denominado Vila dos Pescadores. (Núcleo Vila dos Pescadores)

A sentença de primeira instância, publicada em 1999, julgou procedente a Ação condenando a PMC na obrigação de não fazer consistente em não promover qualquer aterro nas áreas de mangue ainda existentes na Vila dos Pescadores, sob pena de multa.

Em sede de recurso, o Tribunal em sentença prolatada em 2001, confirmou a sentença do juízo singular.

Em 2004 a PMC e o Ministério Público firmaram Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta referente ao assentamento denominado Vila dos Pescadores, com as seguintes medidas:

- a) Obrigação de não fazer consistente em não aprovar, autorizar, licenciar, promover, implantar, executar ou permitir que seja promovido, implantado ou executado



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

qualquer projeto urbanístico e/ou programa de recuperação ambiental e social na área, sem prévia elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental e o devido licenciamento perante os órgãos ambientais competentes;

- b) Obrigação de fazer consistente em, no prazo de 180 dias, paralisar o crescimento da ocupação na área, e seu entorno, mediante a construção de barreira física entre a área ocupada e a vegetação existente, em especial colocação de cercas;
- c) Obrigação de fazer consistente em efetuar campanha de educação ambiental na área.

Esse núcleo vem sendo objeto de estudos para intervenção física, com recursos provenientes do Banco Interamericano de Desenvolvimento – BIRD.

➤ Ação Civil Pública 944/99 – 4ª Vara Cubatão

Promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra a Prefeitura Municipal de Cubatão e a Fazenda Pública do Estado de São Paulo, tem por fundamento o dano ambiental consubstanciado na ausência de fiscalização que propicia o avanço de ocupação desordenada e precária nos bairros Cota localizados no Parque Estadual da Serra do Mar em área de preservação permanente (Mata Atlântica). (Núcleos na Serra do Mar). O pedido, em síntese, define:

- a) Obrigação de fazer consistente em extinguir fisicamente todos os núcleos de habitação com a realocação de todos os moradores para habitações adequadas em áreas não sujeitas a restrições de ordem ambiental ou urbanística. Bem como, recuperar integralmente todas as áreas degradadas e fiscalizar/proteger a área do Parque;
- b) Obrigação de não fazer consistente em abster-se de efetuar ou permitir que seja efetuado qualquer desmatamento, corte, exploração ou outra conduta degradadora na área do Parque;
- c) Indenização em dinheiro pelos danos diretos e indiretos causados ao meio ambiente.

A ação está em curso, ainda não foi prolatada sentença. A Prefeitura está realizando entendimentos com o Governo do Estado visando chegar a solução para esses núcleos, sendo que parte das moradias serão consolidadas no local.

➤ Ação Civil Pública 242/00 – 2ª Vara Cubatão

Tem como Autor o Ministério Público do Estado de São Paulo e como Réus a PMC e a Fazenda Estadual. A Ação versa exclusivamente sobre as sub-áreas denominadas “Ilha Bela” e “Sítio Novo” localizadas na Vila Esperança, e na inicial o MP requer:

Liminarmente:





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- a) A cessação imediata de qualquer avanço da ocupação existente e para tanto a PMC no prazo de 30 dias deve elaborar o cadastro físico das localidades, com a delimitação exata da extensão da ocupação com plantas, aferição do número de habitações e de habitantes por moradia, selagem, congelamento, fiscalização, etc.
- b) A lacração e interdição de estabelecimentos que comercializem matérias de construção existentes na área;
- c) Aplicação de multa diária em caso de descumprimento das obrigações acima.

No Mérito:

- a) A remoção de todas as construções existentes nas localidades e o remanejamento das famílias para outras unidades habitacionais, no prazo de 12 meses após o trânsito em julgado da sentença;
- b) A Recuperação ambiental das áreas desocupadas com a recuperação do manguezal;
- c) Indenização Ambiental Pecuniária, pelos danos causados.

Em primeira instância o Juiz acolheu, ainda em 2000, todos os itens da Liminar. Em 2003, em sede de sentença de primeiro grau o Juízo acolheu os itens a e b. O Ministério Público recorreu no que tange a Indenização Ambiental Pecuniária e a PMC recorreu no que tange à obrigatoriedade de promover a remoção e remanejamento das famílias às suas expensas. Os Recursos ainda tramitam, não há sentença definitiva.

A Prefeitura está solicitando recursos federais para possibilitar a intervenção com alternativa de solução habitacional para a ocupação

➤ Ação Civil Pública 607/02 – 3ª Vara Cubatão

Promovida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo contra a Prefeitura Municipal de Cubatão e CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo tem por fundamento o dano ambiental consubstanciado na ocupação desordenada e precária em área de preservação permanente em local denominado Morro do Marzagão ou Morro do Pica-Pau.

O Pleito de Tutela Antecipada consistiu no seguinte:

- a) procedam à remoção imediata dos moradores do local para o Conjunto Habitacional edificado pelo CDHU, na Vila Natal, conforme estabelecido no Pacto de Cubatão;
- b) procedam à imediata demolição das moradias irregularmente edificadas no local desocupado, bem como a adoção de barreiras físicas e vigilância para evitar nova ocupação;
- c) iniciem a pronta recuperação ambiental da área, com o acompanhamento e orientação dos órgãos ambientais competentes.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

O pedido foi acolhido em primeira instância. E, os autos remetidos ao Tribunal para o reexame ordinário. A PMC e a CDHU informaram no processo todos os procedimentos referentes à remoção dos moradores do Morro do Marzagão para o conjunto habitacional construído na Vila Natal.

#### **2.5.4- Outras Situações de Precariedade e Irregularidade nas Moradias que repercutem na caracterização das necessidades habitacionais**

Embora os Assentamentos Precários e Irregulares do tipo favela respondam pela maior parte da subnormalidade habitacional do município, outras situações são encontradas que devem ser caracterizadas, as quais estão sintetizadas a seguir.

##### **a) Cortiços**

Segundo os técnicos da Prefeitura participantes do processo de elaboração da Política Habitacional, existem cortiços em imóveis antigos do município, os quais foram subdivididos para abrigar famílias em cada cômodo, alguns com banheiro coletivo e outros com banheiro individual. Eles informaram também que existem construções clandestinas em andamento na cidade, onde, no fundo do lote, os proprietários constroem cômodos para aluguel.

Normalmente os cortiços estão localizados nas áreas mais urbanizadas, principalmente na região central, em bairros residenciais e dotados de infra-estrutura. Abrigam famílias ou pessoas sós. Normalmente a densidade populacional é alta e as condições de habitabilidade muito precárias.

Entretanto, não há mapeamento desta situação em Cubatão pela Prefeitura e os dados do IBGE não permitem um levantamento do número de moradores em cortiços. Dessa forma, neste estudo não é possível apresentar nenhum dado quantitativo acerca do problema. Embora nos debates com a população esta questão não tenha sido levantada, este é um problema que futuramente deverá ser objeto de um dimensionamento adequado pela Prefeitura, já que os dados da equipe dão conta de que existem cortiços em Cubatão.

##### **b) Loteamentos e Conjuntos Habitacionais irregulares**

Seguindo os critérios da Prefeitura, neste diagnóstico foi considerado como loteamento irregular, os que estão nas seguintes situações: as áreas parceladas no Município que em algum momento apresentaram projeto na Prefeitura para aprovação e têm traçado viário regular; e áreas parceladas pela Prefeitura em trechos no interior de ocupações desordenadas, que foram então destinadas a abrigar população removida de habitações precárias ou de locais de risco do próprio assentamento.

Os conjuntos habitacionais fazem parte desse item também, uma vez que não é possível separá-lo da malha urbana da qual fazem parte e por comporem o que os técnicos da PMC chamam de “área regular”.

Os loteamentos (que geram somente lotes individuais) são em número de 28. Desses 7,1% dos loteamentos estão irregulares, e significam somente 11,2% de lotes irregulares



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

na cidade formal. Do total de lotes em loteamentos com projeto apresentado na Prefeitura, 934 são irregulares e 7.425 são regulares.

Os conjuntos verticais e horizontais são em número de 21 e destes 90,4% são irregulares e significam 84,3% de moradias irregulares em conjuntos. Esses conjuntos foram realizados em sua maioria pelo Poder Público, excetuando-se dois casos de conjuntos operários feitos por indústrias. Temos, portanto, 6.020 unidades habitacionais irregulares em conjuntos e 1.119 regulares.

A relação dos loteamentos e conjuntos irregulares está apresentada na Tabela a seguir.

LOTEAMENTOS E CONJUNTOS HABITACIONAIS IRREGULARES (2007)	
NOME DO EMPREENDIMENTO	EMPREENDEADOR
Vila Ponte Nova	-----
Ilha Caraguatá	-----
Vila Natal	PMC
Jardim Nova República	PMC
Projeto Nhapium	PMC
Projeto São José	PMC
Projeto São Pedro	PMC
Projeto São Benedito	PMC
Costa Moniz	PMC
Vila da Light	Light
Vila da Fabril	Fabril
Afonso Schimidt	COHAB Santista
Marechal Rondon	COHAB Santista
Padre Manoel da Nóbrega	COHAB Santista
Conjunto Habitacional São José	CDHU/PMC/Petrobrás
Conjunto Mário Covas (A3)	CDHU
Bolsão VI (A4)	CDHU
Santa Clara (H)	CDHU
São Francisco de Assis (O3)	CDHU
São Judas Tadeu/Pilões (F)	CDHU

Fonte: PMC – DAP – Divisão de Aprovação de Projetos – Março 2007

Os dados apresentados apontam para a necessidade de se trabalhar na política ações de regularização de moradias na cidade legal, uma vez que o panorama de desconformidade legal e irregularidade fundiária é extremamente alto, implicando na insegurança jurídica, na redução do valor de mercado dos imóveis e na redução da arrecadação de tributos onde isso for possível.

Também será necessário estabelecer sistemas mais eficazes de fiscalização urbanística e edilícia para inibir e coibir ocupações irregulares que comprometem a regularização, a segurança e qualidade de vida da população, além de resultar num altíssimo custo para a sociedade nos procedimentos futuros de regularização e urbanização.





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**c) Loteamentos regulares com construções irregulares**

Segundo informações do Setor de Aprovação de Obras Particulares é grande o número de construções irregulares em Cubatão. Em 2000 foi aprovada pela Câmara uma lei de anistia, que vigorou até o final de 2006. Com essa lei muitas construções foram regularizadas.

As informações de irregularidades foram produzidas a partir dos dados do IPTU pela DCIM – Divisão de Cadastro Imobiliário, e é importante ressaltar que existe em parte de assentamento desordenado conjunto construído pela PMC/CDHU/Petrobrás (Projeto São José) com desdobramento fiscal.

Existem 22.847 lançamentos fiscais na cidade que incluem indústrias, comércios, serviços e habitação. Entre eles 15.853 são destinados à moradia, 6.794 a comércio ou/e serviços e 200 à atividade industrial.

Do total de lançamentos fiscais 2.589 são territoriais, o que significa que provavelmente são lotes vagos. Contudo o setor de cadastro informa que devido ao grau de irregularidade é impossível precisar o real número de lotes vagos.

Por sua vez 20.258 têm lançamento predial e territorial, tendo, portanto construções. São irregulares (clandestinas segundo o cadastro) 11.902 construções e 10.945 são regulares. Isso aponta para um percentual de 54% de construções irregulares dentro da área considerada como cidade legal. O aprimoramento da base de dados municipais contribuirá muito no controle e no planejamento do município, sem falar do impacto nas suas receitas.

## **2.6 - Cálculos das Necessidades Habitacionais**

Neste item os diversos elementos que compõem a problemática habitacional estão quantificados, segundo os conceitos definidos para tal.

### **2.6.1- Conceitos adotados**

As Necessidades Habitacionais são definidas pela soma do déficit habitacional (quantitativo, para alguns autores) e da inadequação habitacional (ou déficit qualitativo).

O Déficit Habitacional (déficit quantitativo) é definido pelo número de moradias que precisam ser produzidas para substituir as construções precárias, os domicílios improvisados, atender a coabitação familiar, atender ao crescimento demográfico vegetativo e por migração e os domicílios localizados em áreas impróprias (risco físico, ambiental ou sanitário).

A Inadequação Habitacional (déficit qualitativo) abrange as moradias desprovidas de condições desejáveis de habitabilidade (abastecimento de água potável e rede interna, esgoto ou fossa séptica, unidade sanitária interna, energia elétrica, coleta de lixo) e moradias com irregularidade fundiária (em loteamento irregular, clandestino ou em favelas e loteamentos em áreas passíveis de urbanização), que não irão precisar ser substituídas, mas sim receber as devidas melhorias para sair da (s) condição (ões) de inadequação que as caracteriza (m).



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Esses conceitos, e a formulação do déficit, seguem a metodologia criada pela Fundação João Pinheiro, que vem sendo adotada amplamente, inclusive pelo Governo Federal, contratante do referido estudo.

### 2.6.2- O Déficit Habitacional em Cubatão

Não existem disponíveis para o município de Cubatão todas as informações necessárias para calcular o déficit habitacional do município segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro. Assim, no presente cálculo, em relação aos indicadores onde inexistem informações do município, aplicaram-se ao município os índices existentes para o Estado de São Paulo, de modo a gerar parâmetros de análise, os quais estão sujeitos a futuros refinamentos, quando da obtenção de informações locais.

#### a) Base de Cálculo do Déficit Habitacional

A base de cálculo do Déficit Habitacional considerou os seguintes dados:

- 1 Domicílios com construção precária: número não disponível no âmbito da Prefeitura Municipal de Cubatão. Estimou-se a partir do índice do Estado de São Paulo<sup>8</sup> (0,93% do total de domicílios). Com base na aplicação deste índice Cubatão tinha, em 2000, 278 domicílios precários. Este número será lançado no cômputo do Déficit como domicílio precário em área regular, já que o número de domicílios precários nos assentamentos subnormais é certamente muito mais elevado e, está considerado nos cálculos relativos a este item.
- 2 Domicílios com coabitação: De acordo com o Censo 2000, Cubatão nessa data tinha 1.658 domicílios com mais de uma família moradora e 3.518 famílias moradoras o que conduz a um déficit de 1.860 domicílios.
- 3 Domicílios improvisados: De acordo com o Censo de 2000, Cubatão nessa data tinha 43 domicílios improvisados. Também neste caso, este número está considerado como domicílio em área regular, já que o número de domicílios improvisados nos assentamentos subnormais é muito mais elevado e está computado nos cálculos relativos a este item.
- 4 Domicílios a serem repostos por depreciação: Dado não disponível para o município. Foi feito cálculo estimado a partir do índice para o Estado de São Paulo<sup>9</sup> – 0,28% do total de domicílios. Segundo estes cálculos, aplicados para 2000, Cubatão tem 83 domicílios nesta condição.
- 5 Incremento pelo crescimento demográfico vegetativo: 419 unidades ao ano (incremento 1991/2000),
- 6 Incremento pelo crescimento demográfico migratório: 56 unidades ao ano (incremento 1991/2000),

<sup>8</sup> Fundação João Pinheiro (2001). *Déficit Habitacional no Brasil 2000*.

<sup>9</sup> Idem.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- 7 Domicílios localizados em áreas impróprias ou de risco: De acordo com os dados mapeados pelo PMRR e outros estimados em conjunto com a PMC, em março de 2007 tinha-se 1.660 unidades habitacionais em situação de risco.
  
- 8 Necessidade de solução habitacional para relocação de famílias em assentamentos precários por determinação legal ou por desadensamento de áreas a serem urbanizadas (excluindo números estimados de domicílios em situação de risco): O número total de unidades estimado é de **9.097**– Este número foi estimado a partir de exercício realizado com a equipe do Município com vistas à definição das metas e ações da Política Habitacional do Município, qual consta do Anexo 1 deste documento. Assim, inicialmente foi analisado cada assentamento e definida a diretriz geral de abordagem do mesmo (Consolidação ou remoção), considerando o padrão de consolidação dos mesmos e as exigências legais em relação a cada um. Após esta definição, no caso dos assentamentos para os quais a diretriz é remoção total computou-se este número para o cálculo deste item do déficit. Para os demais, sobre o número total de domicílios foi estimada a porcentagem de domicílios que precisam ser removidos em função do desadensamento necessário para as obras de urbanização e melhoria habitacional e a porcentagem de domicílios em situação de risco que precisam ser substituídos. Destaca-se que, exceto nas 3 áreas para as quais a Prefeitura tem Projeto proposto, estes números são estimados e certamente serão alterados quando da elaboração dos Projetos e conforme o Partido de solução adotada. Registra-se que, de acordo com a condição da área e o projeto proposto essa relocação poderá se dar em espaços gerados na própria área. Cabe ressaltar que no documento inicial de Diagnóstico, o déficit para este item foi diferente, pois foi estimado a partir de percentuais médios para todas as áreas a serem urbanizadas e não com a análise caso-a-caso, como a que está apresentada no Anexo 1, que resultou no número ora apresentado.

**b) Cálculo Déficit Habitacional de Cubatão em 2006**

Para o cálculo do déficit habitacional do Município, utilizou-se a base de dados listada acima que foi atualizada para 2006, período para o qual há projeção do IBGE (exceto os itens 7 e 8). Essa atualização foi feita com base no incremento anual de moradias entre 1991 e 2000 cálculo realizado a partir dos dados censitários consolidados do IBGE. Esse incremento foi de 3,2565. Esse número foi aplicado progressivamente para os 6 anos subseqüentes, chegando-se aos números apresentados na Tabela a seguir. Os parâmetros de cada fator são os anteriormente mencionados.



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**DÉFICIT HABITACIONAL (QUANTITATIVO) DE CUBATÃO (2006/2007)**

Déficit Habitacional	Nº de domicílios <sup>(1)</sup>	População <sup>(2)</sup>
1. Domicílios com construção precária	335	1.209
2. Domicílios com coabitação	2.254	8.136
3. Domicílios improvisados	52	187
4. Domicílios a serem repostos por depreciação	100	361
5. Incremento pelo crescimento demográfico vegetativo	603	2.176
6. Incremento pelo crescimento demográfico migratório	68	245
<b>SUB-TOTAL DÉFICIT NÃO VINCULADO A ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS (1 a 6)</b>	<b>3.412</b>	<b>12.317</b>
<b>7. Domicílios a serem relocados por estar em áreas ou situação de risco</b>	<b>1.660</b>	<b>5.992</b>
7.1 Risco físico mapeado pelo PMRR	430	1.552
7.2 Risco em Áreas com projeto de intervenção <sup>(3)</sup>	881	3.180
7.3 Risco Estimado de 15% em todas as outras áreas, mesmo as que terão remoção total <sup>(4)</sup>	349	1.260
<b>8. Domicílios a serem relocados por determinação legal ou por desadensamento de áreas a serem urbanizadas</b>	<b>9.097</b>	<b>32.838</b>
8.1 – Provisão definida em núcleos com projetos em andamento <sup>(5)</sup>	4.834	17.450
8.2 – Provisão definida em áreas onde a legislação ambiental não permite a manutenção da população (subtraído o % destas áreas enquadrado em risco) <sup>(6)</sup>	2.104	7.595
8.3 – Estimativa de remoções necessárias para desadensamento de núcleos a serem urbanizados <sup>(7)</sup>	2.159	7.793
<b>SUB-TOTAL DÉFICIT/ VINCULADO A ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS (7 e 8 - REMOÇÕES)</b>	<b>10.757</b>	<b>38.830</b>
<b>Total Geral Déficit Quantitativo em Cubatão (1 a 8):</b>	<b>14.169</b>	<b>51.147</b>

Fonte: IBGE, Censo 2000 e PMC 2006/ Elaboração: Multisetorial, 2007

(1) Número obtido a partir da estimativa do incremento anual de moradias (3,2565) e projeções PMC para assentamentos precários

(2) Número obtido a partir da média de moradores por domicílio para Cubatão (igual a 3,61) do Censo de 2000 (IBGE).

(3) Abrange 3 Áreas, Jd. São Marcos, Vila Esperança e Vila dos Pescadores e exceto no caso do Jardim São Marcos, nos demais os números são estimativos.

(4) Para o cálculo de risco foram utilizadas as informações do PMRR e feitas estimativas nas demais áreas considerando suas características específicas de cada e a referência de 15% percentual médio encontrado pelo PMRR.

(5) Abrange Vila Esperança/ CAIC e Vila dos Pescadores, excluído o % de risco estimado. Exclui o Projeto Jd. S. Marcos porque ele está totalmente enquadrado como risco

(6) Abrange 4 Áreas (Cota 500, Cota 400, Sítio dos Queirozes e Água Fria). Adotou-se como parâmetro a remoção total, mas neste número está subtraído os % de UH destas áreas enquadradas como risco

(7) Este número exclui Áreas de Remoção Total e Vila Esperança e Vila dos Pescadores, porque têm projeto. Nas demais, estimou-se um percentual de relocação de moradias caso-a-caso, a partir da avaliação dos técnicos da Prefeitura e tendo-se a referência da necessidade de áreas públicas de sistema viário, áreas verdes e institucionais nos processo de regularização urbanística e fundiária.

### 2.6.3 - Inadequação Habitacional

Também neste caso, não havia estudo anterior sobre a Inadequação Habitacional. Assim, os dados foram trabalhados pela Multisetorial a partir de dados do Censo/ IBGE e informações da PMC.

#### a) Base de dados para Cálculo da Inadequação Habitacional em Cubatão

Os dados relativos aos domicílios com inadequação fundiária urbana foram trabalhados a partir de informações da PMC. As outras variáveis que compõem a Inadequação



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Habitacional podem ser obtidas a partir dos dados censitários relativos ao déficit de infraestrutura e domicílios sem unidade sanitária interna.

- a) Domicílios sem abastecimento de água potável e rede interna: 4.451 (em 2000, utilizando-se os dados do Censo).
- b) Domicílios sem esgoto ou fossa séptica<sup>10</sup>: 10.602 (idem).
- c) Domicílios sem unidade sanitária interna: 1.582 (idem).
- d) Domicílios sem energia elétrica: 65 (idem).
- e) Domicílios sem coleta de lixo: 493 (idem).
- f) Domicílios com adensamento excessivo: dado não disponível, mas possível de cálculo estimado a partir do índice para o Estado de São Paulo<sup>11</sup> – 6,76% do total de domicílios. Segundo estes cálculos, aplicados para 2000, Cubatão tem 2.015 esta condição.
- g) Domicílios com irregularidade fundiária: 19.422 (favelas), 934 (loteamentos) e 6.020 (conjuntos habitacionais), 8.331 (domicílios na cidade legal).
- h) Domicílios com depreciação, passível de recuperação: Dado não disponível, mas possível de cálculo estimado a partir do índice para o Estado de São Paulo<sup>12</sup> – 2% do total de domicílios. Segundo estes cálculos, Cubatão tinha 596 nesta condição.

### ***b) Cálculo da Inadequação habitacional***

A tabela a seguir sintetiza a Inadequação Habitacional de Cubatão, segundo as informações disponíveis: Para ela também foi aplicada o índice de atualização (3,2565) do número de moradias para 2006.

Importante destacar que o número de domicílios em cada situação não deve ser somado pelo fato de mais de um indicador de déficit poder estar presente na mesma moradia. Além disso, esses números também não podem ser somados aos do déficit quantitativo, uma vez que boa parte dos domicílios sem esgoto, por exemplo, são domicílios em favelas, domicílios estes que podem estar em situação de risco ou que necessitarão ser reassentados.

O mesmo raciocínio é válido para a inadequação fundiária urbana. No caso das favelas adotou-se o número total de domicílios em favelas, ainda que parte deles venha a ser substituída, uma vez que não é possível precisar o número exato de reassentamentos. Dessa forma considerou-se todos os domicílios que hoje se encontram em situação de irregularidade.

A Tabela a seguir traz estes dados atualizados para 2006/2007

<sup>10</sup> Está sendo utilizado o número do IBGE, que como já mencionamos pode ter desvios na coleta da informação, uma vez que ela é fornecida pelo morador. Nesse sentido, é necessário considerar que existe a possibilidade desse número estar sub-dimensionado e cabe registrar que há informações contraditórias: as informações oficiais da SABESP falam em 35% das moradias com coleta por rede oficial em 2005, mas técnicos da PMC dizem que este é o percentual atendido apenas na cidade legal.

<sup>11</sup> Fundação João Pinheiro (2001). *Déficit Habitacional no Brasil 2000*.

<sup>12</sup> Idem.





**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**INADEQUAÇÃO HABITACIONAL – CUBATÃO – 2006/ 2007**

Inadequação Habitacional	Nº de domicílios(*)	População(**)
1. Domicílios sem abastecimento de água e rede interna	5.394	19.472
2. Domicílios sem esgotamento sanitário, rede geral ou fossa séptica	12.849	46.384
3. Domicílios sem unidade sanitária interna	1.917	6.920
4. Domicílios sem energia elétrica	78	281
5. Domicílios sem coleta de lixo	597	2.155
6. Domicílios com adensamento excessivo	2.442	8.815
7. Domicílios com inadequação fundiária urbana		
a) Loteamento irregular (2007)	934	3.371
a) Conjunto habitacional irregular (2007)	6.020	21.732
b) Favelas em áreas passíveis de urbanização(***) (2007)	19.422	70.105
c) Domicílios irregulares em loteamentos regulares (****) (2007)	8.331	29.991
8. Domicílios com depreciação	722	2.606

Fonte: IBGE, Censo de 2000 e PMC

(\*) Estimativa de domicílios em 2006, aplicando-se o incremento de 3,2565 ao ano

(\*\*) Número obtido a partir da média de moradores por domicílio para Cubatão (igual a 3,61) do Censo de 2000 (IBGE).

(\*\*\*) Número de moradias obtido a partir dos dados da PMC para áreas subnormais.

(\*\*\*\*) DCIM – Divisão de Cadastro Imobiliário/PMC – Dez. 2006 – lançamentos de IPTU residenciais

## 2.7- Condições Institucionais da Prefeitura

Este item aborda os aspectos institucionais que têm impacto na condição atual do município na questão habitacional.

### 2.7.1- Condições Financeiras

Os dados sobre os componentes da receita mostram que Cubatão tem a 3ª maior receita da Região Metropolitana da Baixada Santista, mas tem receita própria muito pouco expressiva, chegando percentualmente, a menos da metade da menor arrecadação verificada entre os municípios da RMBS. Dessa forma a receita se deve em grande maioria pela transferência de valores do ICMS.

Em 2004 o valor total arrecadado foi R\$ 333.379.342,00. A composição da receita neste ano, para os municípios da RMBS, está apresentada na Tabela a seguir.



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Receita Orçamentária Arrecadada por Fontes Seleccionadas, segundo os Municípios: 2004**  
**(em mil reais)**

Municípios	Tributárias						Transferências <sup>(4)</sup>			
	Valores absolutos									
	ISS <sup>(1)</sup>	IPTU <sup>(2)</sup>	ITBI <sup>(3)</sup>	Taxas	Contribuições de Melhoria	Total	do Estado	da União	Outras	Total
Bertioga	6 377	28 488	5 368	3 992	-	44 226	9 015	8 265	43 724	105 232
<b>Cubatão</b>	<b>28 878</b>	<b>23 131</b>	<b>636</b>	<b>1 242</b>	<b>-</b>	<b>53 887</b>	<b>237.617</b>	<b>31 361</b>	<b>10 512</b>	<b>333 379</b>
Guarujá	34 489	140 019	7 564	18 703	1 498	202.275	42 760	46 724	82 606	374 367
Itanhaém	1 452	21 924	1 325	6 742	1 116	32 562	10 616	18 182	27 362	88 724
Mongaguá	679	17 347	902	1 932	909	21 771	5 206	10 393	14 694	52 066
Peruíbe	1 182	18 887	801	6 553	-	27 424	8 973	13 779	21 498	71 675
Praia Grande	5 420	75 923	7 161	54 956	699	144.162	28 608	41 933	68 725	283 429
Santos	115.866	132 453	12 438	33 132	-	293.890	139.864	76 792	115 526	626 074
São Vicente	9 614	50 564	2 746	22 875	241	86 042	36 918	27 026	88 993	238 980
<b>Região Metropolitana</b>	<b>203.959</b>	<b>508 741</b>	<b>38 946</b>	<b>150 130</b>	<b>4.465</b>	<b>906.243</b>	<b>519.582</b>	<b>274.458</b>	<b>473.645</b>	<b>2.173.928</b>
Municípios	Tributárias						Transferências <sup>(4)</sup>			
	%									
	ISS <sup>(1)</sup>	IPTU <sup>(2)</sup>	ITBI <sup>(3)</sup>	Taxas	Contribuições de Melhoria	Total	do Estado	da União	Outras	Total
Bertioga	6,06	27,07	5,10	3,79	-	42,03	8,57	7,85	41,55	100,00
<b>Cubatão</b>	<b>8,66</b>	<b>6,94</b>	<b>0,19</b>	<b>0,37</b>	<b>-</b>	<b>16,16</b>	<b>71,28</b>	<b>9,41</b>	<b>3,15</b>	<b>100,00</b>
Guarujá	9,21	37,40	2,02	5,00	0,40	54,03	11,42	12,48	22,07	100,00
Itanhaém	1,64	24,71	1,49	7,60	1,26	36,70	11,97	20,49	30,84	100,00
Mongaguá	1,30	33,32	1,73	3,71	1,75	41,82	10,00	19,96	28,22	100,00
Peruíbe	1,65	26,35	1,12	9,14	-	38,26	12,52	19,22	29,99	100,00
Praia Grande	1,91	26,79	2,53	19,39	0,25	50,86	10,09	14,79	24,25	100,00
Santos	18,51	21,16	1,99	5,29	-	46,94	22,34	12,27	18,45	100,00
São Vicente	4,02	21,16	1,15	9,57	0,10	36,00	15,45	11,31	37,24	100,00
<b>Região Metropolitana</b>	<b>9,38</b>	<b>23,40</b>	<b>1,79</b>	<b>6,91</b>	<b>0,21</b>	<b>41,69</b>	<b>23,90</b>	<b>12,62</b>	<b>21,79</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional.

Elaboração: Emplasa, 2005.

(1) Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.

(2) Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano.

(3) Imposto sobre Transmissão "Inter-vivos" de Bens Imóveis e de Direitos Reais sobre Imóveis.

(4) Transferências Correntes.

Quando se analisa a arrecadação de IPTU constata-se que Cubatão, em termos percentuais, possui receita correspondente a 1/3 (um terço) da menor arrecadação entre os municípios da RMBS, evidenciando a importância da regularização fundiária, mas, também, uma melhor análise da política tributária do município.



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

Outras informações sobre receitas e despesas do Município de Cubatão estão apresentadas na figura abaixo.

Tabela 4 - Receitas Municipais Valores Nominais 2002 - 2005

	2002	2003	2004	2005
IPTU	R\$ 17.837.467,57	R\$ 23.530.655,84	R\$ 23.131.268,76	R\$ 22.644.904,68
ISS	R\$ 20.431.464,91	R\$ 21.634.076,53	R\$ 28.878.031,34	R\$ 34.281.399,40
IR	R\$ 16.227.055,12	R\$ 15.150.506,70	R\$ 16.640.190,86	R\$ 21.572.370,79
FPM	R\$ 10.481.080,42	R\$ 11.387.724,58	R\$ 12.151.781,70	R\$ 15.284.788,77
IPI	R\$ 1.310.895,99	R\$ 1.428.706,54	R\$ 1.808.457,44	R\$ 2.147.134,65
ICMS	R\$ 157.096.016,55	R\$ 189.560.450,24	R\$ 233.222.029,98	R\$ 263.174.586,27
IPVA	R\$ 2.127.716,44	R\$ 2.149.329,13	R\$ 2.436.465,82	R\$ 3.429.637,06
Fundef	R\$ 13.879.789,34	R\$ 15.442.287,92	R\$ 17.261.934,01	R\$ 19.362.383,56
Lei Kandir	R\$ 4.808.180,85	R\$ 6.268.129,52	R\$ 5.406.308,52	R\$ 5.484.164,88
<b>Outras Receitas</b>	<b>R\$ 20.168.647,670</b>	<b>R\$ 26.952.890,060</b>	<b>R\$ 29.321.052,280</b>	<b>R\$ 36.570.164,640</b>
Capital	R\$ 2.499.108,68	R\$ 695.480,74	R\$ 664.224,59	R\$ 11.911.440,86
Retenção Fundef	R\$ (25.813.305,52)	R\$ (31.016.544,16)	R\$ (37.542.402,27)	R\$ (42.590.851,61)
<b>Total</b>	<b>R\$ 241.054.118,02</b>	<b>R\$ 283.183.693,64</b>	<b>R\$ 333.379.343,03</b>	<b>R\$ 393.272.123,95</b>

Fonte – Relatórios de Execução Municipal do Orçamento da Prefeitura Municipal de Cubatão

Fonte: POMPEIA, 2006

Foi constatado ainda que, além da receita com IPTU apresentar um percentual inferior na composição da receita total, quando comparada com os outros municípios da RMBS, a participação vem apresentando, a cada ano, valores inferiores aos do ano anterior, ainda que se verifique aumento na arrecadação de ISS e IR.

O comportamento da despesa em 2004, para os municípios da Região Metropolitana da Baixada Santista, está apresentado na Tabela a seguir.

**RMBS – DESPESA POR FUNÇÕES – EM %**

Municípios	Funções(%)									
	Legislativa	Administração e Planejamento	Educação e Cultura	Habituação e Urbanismo	Saúde e Saneamento	Assistência e Previdência	Transporte	Segurança Pública	Outras <sup>(1)</sup>	Total
Bertioga	4,71	5,40	4,58	8,03	4,13	1,26	-	-	1,53	4,52
<b>Cubatão</b>	<b>22,49</b>	<b>19,48</b>	<b>12,75</b>	<b>2,32</b>	<b>16,53</b>	<b>24,50</b>	-	<b>0,00</b>	<b>24,65</b>	<b>15,46</b>
Guarujá	15,46	18,51	18,47	19,39	16,49	18,39	42,52	35,43	8,97	17,39
Itanhaém	3,62	4,04	6,32	3,85	4,91	2,35	16,28	0,84	2,36	4,60
Mongaguá	3,27	1,65	2,53	2,05	2,60	2,97	2,76	7,14	2,35	2,39
Peruíbe	3,73	2,43	3,61	6,52	3,27	1,55	-	4,61	1,28	3,32
Praia Grande	8,99	7,16	12,78	32,95	12,16	5,31	-	33,05	5,16	12,93
Santos	27,70	35,49	25,44	11,19	30,50	32,16	-	-	44,79	28,59
São Vicente	10,04	5,85	13,53	13,70	9,41	11,51	-	18,93	8,92	10,80

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional e Tribunal de Contas do Estado de São Paulo. Elaboração: Emplasa, 2005.

(1) Agricultura, Comunicação, Desenvolvimento Regional, Energia e Recursos Minerais, Relações Exteriores, Indústria e Comércio e Trabalho.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Os dados mostram que as despesas com o Legislativo consomem 22,4% da arrecadação, quase o dobro do que se gasta com educação (12,75), fato que não se verifica em nenhum outro município da RMBS.

Já as despesas com administração e planejamento absorvem 19,48% das despesas municipais, segundo maior percentual entre os municípios da RMBS, enquanto que educação é o 5º menor gasto percentual e habitação e urbanismo o 2º menor gasto percentual.

## **2.7.2- Condições de Gestão e Execução das Ações de Política Habitacional**

O município de Cubatão não tem uma área dedicada à política habitacional nem uma sistemática de participação popular na sua gestão implantada. Em síntese tem-se o seguinte diagnóstico:

### **2.7.2.1- Organização Institucional para Execução de Ações da Política Habitacional**

#### ***a) Situação Prevista na Lei que define a Estrutura Administrativa***

O Plano Diretor do Município de Cubatão (Lei Complementar 2.512 de 1998), ora em revisão, não dispõe sobre sistema de gestão ou organização institucional.

A estrutura administrativa é regida pela Lei 2.976/05. Por ela a Estrutura Administrativa Municipal composta pelos Gabinetes do Prefeito e do Vice-Prefeito; treze Secretarias Municipais; cinco Administrações Regionais; a Procuradoria Geral do Município; a Auditoria Interna e o Fundo Social de Solidariedade do Município.

Não existe, na Estrutura Administrativa, Secretaria ou Departamento de Habitação. E as atividades relacionadas à habitação apresentam-se dissociadas entre as competências das Secretarias de Planejamento, de Obras, de Meio Ambiente, e de Assistência Social.

Na Secretaria Municipal de Planejamento tem-se dentre as demais atribuições:

- Elaborar planos, programas e projetos, tendo em vista a definição global de desenvolvimento urbano e metropolitano;
- Administrar a execução da política de desenvolvimento urbano atinente ao parcelamento, uso e ocupação do solo e sistema viário;
- Administrar o banco de dados com informações imobiliárias e sócio-econômicas do Município.

Na Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos tem-se dentre as demais atribuições:

- Elaborar e desenvolver projetos de obras públicas municipais;
- Supervisionar e fiscalizar a execução de obras públicas;
- Analisar, aprovar e fiscalizar projetos urbanísticos e obras particulares;



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- Analisar, orientar e fiscalizar a execução de projetos de construção, de reforma e de regularização de residências, verticais e horizontais, edifícios comerciais e/ou industriais;
- Licenciamento de obras no âmbito de sua competência;
- Elaborar anteprojeto de leis urbanísticas.

Na Secretaria Municipal de Meio Ambiente tem-se dentre as demais atribuições:

- Realizar o diagnóstico ambiental do município de forma a subsidiar o estabelecimento de diretrizes para o desenvolvimento sustentável do município;
- Planejar, ordenar e coordenar as atividades de defesa da qualidade ambiental no Município, em especial quanto à gestão do uso e ocupação do solo, gestão de resíduos urbanos e sistema de áreas verdes;
- Licenciamento das atividades potencialmente impactantes visando a minimização de seus efeitos e a racionalização do uso dos recursos naturais;
- Realizar o controle e monitoramento ambiental das atividades urbanas que causem poluição do solo, do ar, da água e das reservas ambientais.

Na Secretaria Municipal de Assistência Social tem-se dentre as atribuições:

- Garantir o planejamento e o desenvolvimento das políticas públicas de assistência social, com vistas ao atendimento das necessidades básicas dos segmentos populacionais vulnerabilizados pela pobreza e pela exclusão social, buscando a inserção, prevenção, promoção e proteção do indivíduo.

Vale citar que no âmbito da Secretaria Municipal de Assistência Social, na estrutura hierárquica junto ao Departamento de Assistência Social, tem-se a Divisão de Estudos e Planejamento Social e nesta o Serviço de Intervenção Social em Programas Habitacionais.

Registre-se que a Procuradoria Geral do Município, regida por normativo próprio – Lei Municipal 23 de 2004 – guarda em suas atribuições a Coordenação e Supervisão Judicial e Administrativa do Patrimônio Imobiliário.

***b) Situação Existente de Fato quanto à Gestão Administrativa***

As atribuições relacionadas ao planejamento habitacional não estão formalmente previstas, embora diversas atividades que se relacionam com habitação apresentem-se dentre as atribuições dos órgãos das Secretarias Municipais de Planejamento, Obras, Meio Ambiente e Social. A ausência de um órgão responsável pelo planejamento e gestão habitacional e a desarticulação das Secretarias Municipais apontam a baixa capacidade existente no Município para a implementação de ações de enfrentamento da grave questão habitacional e ambiental existente.

Na Secretaria de Planejamento as atividades relacionadas à elaboração de planos, programas e projetos são executadas apenas no que tange a proposição de normativos,





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

e a atividade principal da Secretaria refere-se ao planejamento e à execução orçamentária.

A Secretaria de Meio Ambiente não atua na gestão do uso e ocupação do solo, nem realiza o controle e monitoramento ambiental sobre áreas ocupadas.

A Divisão de Estudos e Planejamento Social (Serviço de Intervenção Social em Programas Habitacionais) vinculada à Secretaria de Assistência Social é uma Divisão carente da estrutura técnica necessária para as suas atividades, que se relacionam ao acompanhamento, cadastramento e execução das ações de participação comunitária nos programas e intervenções habitacionais.

A Secretaria de Obras concentra os fluxos de regulação urbanística no Município e atua na elaboração de projetos habitacionais e captação de recursos para o desenvolvimento de programas. Esta Secretaria faz a articulação junto aos Governos Estadual e Federal, para a consecução de planos e projetos de urbanização integrada e provisão habitacional de interesse social. Todavia, este órgão carece de estrutura humana e material para a execução das atribuições referenciadas.

Diretamente ligados ao Gabinete do Prefeito encontram-se a Unidade de Planejamento do Projeto Guará Vermelho, responsável pelas atividades relacionadas ao projeto de urbanização e remanejamento da população do assentamento Vila dos Pescadores e, a Coordenação da Unidade Executora Municipal responsável pelo Programa HBB/BID.

No diagnóstico global da Política Habitacional a atual organização institucional do setor, marcada pela ausência de uma estrutura administrativa e de gestão compatível com a dimensão do problema habitacional do município é considerada uma das causas da condição atual do problema.

#### **2.7.2.2- Organização Institucional quanto à Participação Popular**

Embora previsto em Lei não há instâncias de participação popular na gestão habitacional em funcionamento, tendo sido a Encontro Municipal de Habitação a primeira iniciativa institucional do gênero. A situação atual em relação ao tema é a que segue:

##### **a) Estrutura Prevista quanto à Participação da Sociedade Civil**

O Conselho Municipal de Habitação foi instituído pela Lei 2.210 em 1993. Conforme informações coletadas junto aos agentes públicos, o mesmo encontra-se desativado.

A lei que o criou não define o caráter da competência atribuído ao colegiado, todavia à observância do rol de atribuições descritas observa-se que no que tange à gestão do Fundo Municipal de Habitação o CMH tem o triplo caráter: normativo, consultivo e deliberativo.

Conforme a norma as atribuições são as seguintes:

*I – aprovar as diretrizes e normas para a gestão do Fundo Municipal de Habitação (FMH);*



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- II – aprovar os programas anuais e plurianuais de aplicação dos recursos do Fundo nas áreas sociais, tais como habitação e saneamento;*
- III – estabelecer limites máximos de financiamento, a título oneroso ou a fundo perdido, para as modalidades de atendimento previstas no FMH;*
- IV – definir política de subsídios na área de financiamento habitacional;*
- V – definir a forma de repasse a terceiros dos recursos sob a responsabilidade do Fundo;*
- VI – definir as condições de retorno dos investimentos;*
- VII – definir os critérios e as formas para transferência de imóveis vinculados ao Fundo, aos beneficiários dos programas habitacionais;*
- VIII – definir normas para gestão do patrimônio vinculado ao FMH;*
- IX – acompanhar e fiscalizar a aplicação dos recursos do FMH, solicitando, se necessário, o auxílio da Secretaria Municipal de Finanças;*
- X – acompanhar a execução dos programas sociais, tais como de habitação e saneamento, cabendo-lhe inclusive suspender o desembolso de recursos caso sejam constatadas irregularidades na aplicação;*
- XI – propor medidas de aprimoramento do desempenho do FMH, bem como outras formas de atuação visando à consecução dos objetivos dos programas sociais;*
- XII – aprovar convênios com entidades governamentais habitacionais;*
- XIII – estabelecer critérios para inscrição e seleção das famílias beneficiadas com os programas desenvolvidos com recursos do FMH e, a cada projeto, a relação das selecionadas, visando o atendimento da demanda prioritária.*

Segundo a Lei, o Conselho é constituído de 10 (dez) membros, sendo:

- I – quatro do Poder Executivo, sendo um deles o Prefeito Municipal;*
- II – um do Poder Legislativo;*
- III – um representante de organizações comunitárias;*
- IV – um representante de sindicatos de trabalhadores;*
- V - um representante de sindicato patronal;*
- VI - um representante de entidades religiosas;*
- VII - um representante de entidade da área de construção civil.*

Conforme o dispositivo, a Presidência do Conselho será exercida pelo Prefeito; o mandato dos conselheiros será de dois anos, permitida a recondução. A lei dispõe ainda que a indicação dos membros representantes da sociedade civil será feita pelas organizações ou entidades a que pertencem.

**b) Situação Existente de Fato quanto à Participação da Sociedade Civil**

O CMH não está instalado e inexistem registros formais de proposições ou deliberações emanadas deste Colegiado. E o dispositivo legal que o instituiu encontra-se inadequado e dissociado dos requisitos exigidos pelo SNHIS em especial no que tange à proporcionalidade da representação dos movimentos populares e o processo de escolha dos mesmos.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Registre-se também a ilegalidade da composição prevista no que se refere à representação do Poder Legislativo, vez que se trata de incompatibilidade de funções públicas.

No processo de discussão da Política Habitacional com a sociedade, uma das prioridades eleitas foi exatamente a instituição de mecanismos permanentes de participação da população na gestão da Política Municipal, seja em termos de participação direta, seja em termos de participação de natureza representativa.

### **2.7.3- Iniciativas e Ações de Política Habitacional do Poder Público no Município**

Como já dito não havia até o momento uma Política Habitacional sistematizada. Entretanto, verifica-se ao longo dos anos iniciativas pontuais que resultam na situação sintetizada a seguir.

#### **a) Construções e soluções habitacionais viabilizadas pelo Poder Público**

O total de moradias para população de baixa renda viabilizadas no Município até 2.000 foi de 6.924 unidades, cerca de 23% dos domicílios particulares urbanos da cidade.

Até o final da década de 1980 a principal tipologia utilizada foi destinada à implantação de moradias individuais, casas ou lotes. Mas implantar lotes urbanizados foi o principal empreendimento habitacional feito pela PMC durante esses anos.

Casas e apartamentos foram construídos quando em parceria com outros agentes, lembrando que nos empreendimentos construídos pela Cohab Santista, o terreno e a infra-estrutura ficaram a cargo da Prefeitura e foram integralmente subsidiados aos moradores.

Os apartamentos começaram a ser construídos predominantemente a partir da década de 1990.

A Tabela a seguir relaciona os empreendimentos habitacionais sociais do Município.

**QUADRO DE PRODUÇÃO PÚBLICA DE HABITAÇÕES**

<b>Ano</b>	<b>Loteamentos e Conjuntos Habitacionais</b>	<b>N.º de Unidades Habitacionais</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Agente Promotor</b>
1970	Vila Padre Manoel da Nóbrega	154	Casas	Cooperativa Habitacional dos Metalúrgicos
1971	Jardim 31 de Março	400	Casas	Cohab
1972	Jardim Costa e Silva	705	Casas	Cohab
1978	Conj. Residencial Mal Rondon	142	Casas	Cohab
1981	Vila Natal	1.043	Lotes	PMC
1984	Jardim Nova República	1.110	Casas	PMC



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

1985	Vila São José	400	Casas	CDHU
1987	Conj. Resid. Afonso Schmidt	120	Casas	Cohab
1987	Projeto São José	114	Lotes	PMC
1988	Projeto São Benedito	236	Lotes	PMC
1988	Caminho 2 – Vila Natal	271	Lotes	PMC
1989	Projeto São Pedro	40	Casas	PMC/Cosipa
1992	Projeto Nhapium	218	Casas	PMC
1992	Projeto Costa Moniz	88	Lotes	PMC
1994	Conj. Resid. Santa Clara	96	Apartamentos	CDHU
1994	Conj. Resid. São Judas Tadeu	512	Apartamentos	CDHU
1995	Conj. Resid. São Francisco de Assis	32	Apartamentos	CDHU
2002	Conj. Resid. Mário Covas	720	Apartamentos	CDHU
TOTAL		6.401		

**Fonte: Agenda 21 Local**

*Obs: Esses dados são diferentes dos fornecidos pela DAP/DOPA – PMC (com um número superior em 523 unidades), diferença que se refere ao número de unidades em conjuntos privados.*

**b) Projetos Habitacionais em Andamento**

Estão em curso programas em execução e previstos, em diversas fases de desenvolvimento, que poderão resultar em 10.937 moradias além de urbanizar diversos bairros e habitações remanescentes.

**PROGRAMAS PÚBLICOS EM ANDAMENTO**

Previsão de início da obra	Nome	n.º de unidades habitacionais	Tipologia	Agente Promotor	Fase atual
OIS em Junho 2006	Habitar Brasil-BID - Bolsão IX	160	apartamentos	PMC – Governo Federal/Habitar BID	Obras em execução
Sem previsão	Bolsão IX	1.000	apartamentos	CDHU/SEMA	Projetos em elaboração pela CDHU
2007	Bolsão IX/Vila Esperança	940	apartamentos	PMC/MCidades/Programa FNHIS 2006	Obras em fase de licitação/projetos em análise GRAPROHAB
2008	Vila dos Pescadores	3.800 (*)	Urbanização e apartamentos	PMC/MCidades/Habitar Brasil BID	Desenvolvendo projeto básico
2008	Vila Esperança/CAIC	5.037 (*)	Urbanização e apartamentos (940 unidades)	PMC/MCidades/Programa PAC Habitação	Projetos Em elaboração pela PMC
2008	Bairro Cota/Bolsão IX/ Casquerio	Não definida	Não definida	CDHU /MCidades /PAC Habitação	Projetos em elaboração pela CDHU
Sem previsão	Programa Serra do Mar	Não definida	Não definida	CDHU/ Secretaria de Meio Ambiente	Cadastramento Concluído

(\*) O número se refere ao número de moradias estimado nos núcleos e não ao de unidades habitacionais a serem geradas



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**c) Ações de Desenvolvimento Institucional**

Dentro do Programa Habitar Brasil-BID, Sub-programa Desenvolvimento Institucional de Municípios – DI, estão contratadas ações voltadas para a ampliação e modernização da capacidade institucional do município, de modo a aperfeiçoar sua atuação na área habitacional com ênfase no atendimento às famílias de menor renda.

No Plano de Trabalho do Contrato firmado entre o Município e o Governo Federal, definiu-se que tal objetivo será alcançado por meio da implementação das seguintes ações:

- Elaboração da Política Habitacional e Plano Municipal de Habitação (componente A-1 item 1 e 4 matriz);
- Atualização da base cartográfica (componente B-1 1 e 4 matriz);
- Estruturação do Banco Georeferenciado, incluindo lançamento, armazenamento e recuperação de dados referente a análise e aprovação de projetos, concessão de alvarás e habite-se (componente B1, item 2 e 3 da matriz e orientação operacional 18 item 2.2 alínea e), treinamento de pessoal e assistência na implantação do sistema do Banco de Dados Georeferenciado;
- Aquisição de hardware, software, treinamento de pessoal e assistência técnica na implantação do sistema do Banco de Dados Georeferenciado, (componente B1, item 2 e 3 da matriz e orientação operacional 18 item 2.2 alínea e);
- Elaboração, revisão e adequação dos Termos de Referência das ações previstas na matriz do PEMAS e revisão do Plano de Trabalho;
- Criação de um Programa de Prevenção e Controle de Invasões (orientação operacional 18 item 2.2 alínea f) elaboração a cargo da Prefeitura Municipal de Cubatão;
- Regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Social (orientação operacional 18 alínea c);
- Elaboração do Código Municipal de Posturas (componente C1 da matriz);
- Hierarquização dos assentamentos sub-normais (componentes A-2 item 2 e 3);
- Aquisição de equipamentos software e periféricos para o funcionamento da UEM e implementação das atividades e ações previstas na PEMAS (componentes B-1 da Matriz e orientação operacional 18 item 2.2 alínea e).

A execução deste Plano de Trabalho é coordenada pela UEM – Unidade Executora Municipal do Programa Habitar BID e tem como item concluído a elaboração da Política Municipal de Habitação.

## **2.8- Síntese Diagnóstica - Principais Fatores que Impactam na Situação Habitacional atual de Cubatão**

Analisando a situação urbano-habitacional do país, a Professora Ermínia Maricato afirma que *“se existe um indicador que expressa de forma sintética a crítica dimensão atingida pelos problemas urbanos, em especial metropolitanos, no Brasil, é a gigantesca ilegalidade presente na ocupação do solo, a partir das terras invadidas ou parceladas*





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

*irregularmente. Esse fenômeno nos permite afirmar que a exceção passou ser regra e a regra exceção.*<sup>13</sup>.

Esta realidade nacional tem características dramáticas no Município de Cubatão, como mostrou o diagnóstico sintetizado anteriormente, que apontou uma série de fatores que caracterizam a situação sócio-econômica de sua população e a sua situação de moradia, marcada pelo fato de que mais de 50% dos domicílios do município estão implantados em Assentamentos Irregulares.

As variáveis com maior impacto no desenvolvimento de uma Política Habitacional adequada no município está sintetizada a seguir em termos de problemas e , potencialidades.

### 2.8.1- Problemas e Nós críticos para a Política Habitacional

O conjunto de dados levantados foi analisado em conjunto com a equipe da Prefeitura, e, posteriormente com a população de modo a se ter um diagnóstico que refletisse o pensamento da instituição e da sociedade.

No trabalho com a equipe técnica definiu-se como o maior problema<sup>14</sup> habitacional do Município o fato de “**a grande maioria da população mora em condições inadequadas**”. Esta definição está em sintonia com o que foi posteriormente consolidado com a população.

Este grande problema do município foi expresso pelos seguintes Vetores de Descrição do Problema (entendidos com explicações que tornam o problema único):

- a) 53,7% de domicílios em favelas;
- b) 8% dos domicílios em áreas de risco;
- c) 54% de domicílios na cidade legal têm algum tipo de irregularidade;
- d) 7,1% dos loteamentos e 90,4% conjuntos habitacionais são irregulares;
- e) 5,6% dos domicílios urbanos são habitados por mais de uma família;
- f) 14,9% dos domicílios urbanas não contam com rede de abastecimento de água;
- g) Apenas 35% dos domicílios têm coleta e tratamento de esgoto;
- h) 0,3% dos domicílios não conta com fornecimento de energia elétrica;
- i) 1,7% dos domicílios não possuem coleta de lixo.

Após identificar os componentes do problema e habitacional, analisaram-se as causas que constituem Nós Críticos para a Política habitacional. Segundo a metodologia de planejamento adotada, constituem nós críticos aquelas causas que são decisivas para a mudança do problema e de seus descritores.

---

<sup>13</sup> Ermínia Maricato - O Ministério das Cidades e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – in Ensaio IPEA

<sup>13</sup> No método de planejamento adotado “o problema é algo que se pode modificar”, é algo que tem solução, está no âmbito de ação daqueles que participam do planejamento e é a melhor representação da situação a ser alterada por meio do planejamento.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Segundo este conceito, no trabalho com a equipe técnica da Prefeitura foram identificados como Nós Críticos ou causas de maior impacto sobre o problema habitacional de Cubatão os seguintes:

- a) Menos de 26% do território do município é destinado à ocupação urbana, sendo apenas 4,76% regularmente destinado ao uso habitacional;
- b) Ausência de oferta regular de habitação para a população de baixa renda;
- c) Predominância de população de Baixa renda no município;
- d) Cultura política da permissividade com relação à ocupação do espaço;
- e) Falta de estrutura voltada de habitação, na PMC o que se insere na insuficiência da estrutura de planejamento em geral;
- f) A estrutura para fiscalização e controle da PMC não são adequados;
- g) Falta de ação coordenada de fiscalização entre Estado-Município;
- h) Impunidade;
- i) Legislação falha e anistia perene;
- j) Falta prioridade para resolver a questão da regularização de várias áreas;
- k) Descumprimento pela Sabesp do contrato de concessão dos serviços de saneamento com o Município.

No trabalho com a população foram agregadas a esta análise as seguintes variáveis.

- l) Falta de política para habitação e de um setor específico para cuidar da regularização e habitação
- m) Condições de financiamento habitacional incompatíveis com as condições reais da população;
- n) Ausência de participação da população na gestão da política;
- o) Tipologia única de oferta de soluções habitacionais para a população de baixa renda, com verticalização e Falta de soluções de urbanização das áreas ocupadas
- p) Alto custo das soluções habitacionais.

## 2.8.2- Potencialidades do Município na Implantação da Política Habitacional

O quadro encontrado em Cubatão aponta para potencialidades basicamente no Plano Institucional, as quais possibilitam ações que podem e devem ser iniciadas e que tem potencial de, a médio prazo, alterar os problemas encontrados. Destacam-se as seguintes:

### **a) A condição de inserção na Região metropolitana da Baixada Santista –**

Deve-se considerar que Cubatão está inserida em uma área metropolitana e é praticamente conturbado com os municípios vizinhos, integrantes da Região metropolitana que, por sua vez, estabelece uma ligação forte com a metrópole vizinha (São Paulo) e podemos falar numa região de macro-metrópole. Dessa forma há potencialidades do Município vinculadas às potencialidades da RMBS. Assim, concebe-se que o crescimento dessa região, o aumento de seu dinamismo econômico e capacitação científica e tecnológica terão rebatimentos no desenvolvimento de Cubatão e de sua população. Constituiu-se em potencialidade a possibilidade de participar e induzir o fortalecimento da integração regional, inclusive no equacionamento da questão habitacional, uma vez que a distância existente entre os principais centros urbanos é pequena, possibilitando uma mobilidade espacial elevada.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**b) O parque industrial e as possibilidades de ação integrada com o empresariado**

Outra potencialidade do município está vinculada ao seu parque industrial, fortemente especializado no setor químico. Ações locais para fortalecê-la passam pelo estabelecimento de parcerias com as indústrias do pólo e o Governo Estadual no sentido de propiciar o surgimento de um pólo tecnológico petroquímico na Região, de forma combinada com ações educacionais, com criação de cursos técnicos de 2º e 3º grau na cidade, e o desenvolvimento de cursos de capacitação. Uma ação desse tipo poderá significar o aumento do número de empregos locais e regionais e o aumento da produtividade na indústria local. Isso poderia inclusive atrair moradores com faixa de renda mais elevada, o que por sua vez dinamizaria o comércio e a prestação de serviços. A possibilidade de participação do Setor empresarial em soluções para melhorar o nível de renda da população e, inclusive, em sua moradia, constitui uma potencialidade. Já foi estabelecida uma parceria com a elaboração da Agenda 21 do Município, que mostra a potencialidade para o desenvolvimento de soluções conjuntas.

**c) O protagonismo dos atores locais**

O protagonismo dos atores locais é uma potencialidade a ser considerada, especialmente tendo em vista a rede de entidades representativas de comunidades e as duas principais iniciativas de parceria ocorridas no passado recente com a Agenda 21 e o Pacto de Cubatão.

O município tem um grande número de Associações de Bairros e entidades sociais representativas ou assistenciais, muitas das quais têm atuação em torno das reivindicações de melhorias urbanas e infra-estrutura, temas que se relacionam com as necessidades habitacionais do município. Estas entidade tiveram participação ativa no processo de discussão da Política Municipal de Habitação, tendo inclusive, escolhido uma Comissão que coordenará a eleição dos representantes do segmento no Conselho Municipal de Habitação. Além disso, tem-se entidades organizadas de ação geral no município, especialmente entidades empresariais, mas cujos objetivos não se relacionam com a temática habitacional.

A mais recente iniciativa de parceria sociedade civil-poder público foi Agenda 21 de Cubatão, desenvolvida nos anos de 2005 e 2006, a partir de iniciativa das empresas do Pólo Industrial de Cubatão, representadas pelo Centro de Integração e Desenvolvimento Empresarial da Baixada Santista (Cide), Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (Ciesp/Cubatão) e Departamento de Ação Regional da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (Depar-Fiesp).

Os representantes das indústrias propuseram uma parceria a Prefeitura e a Câmara Municipal para a mobilização de toda a cidade para elaborar a Agenda 21 de Cubatão. Seguindo a metodologia da Agenda 21 o processo envolveu lideranças dos diversos segmentos do município e a população e na elaboração de diretrizes contou com a participação de um amplo espectro de lideranças locais, empresariais, políticas e comunitárias.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

O documento final aponta que resultados foram sendo obtidos já durante o processo, registrando-se que “à medida que os problemas iam sendo identificados e sugeridos os projetos, tanto executivos da prefeitura quanto instituições da sociedade civil e da iniciativa privada, em diversos casos, tomaram, de imediato, providências para iniciar a implantação de projetos sugeridos.” Ainda neste tema, o documento final registra resultados quanto “ao desenvolvimento da cidadania e ao fortalecimento da democracia”. A maior parte dos atores e técnicos ouvidos a respeito reconhece “a grande dimensão do processo, que pela primeira vez reuniu tanto e tão diversos atores sociais de Cubatão (...) produzindo um resultado abrangente e consistente”.

A atual fase de implementação e acompanhamento da Agenda 21, entretanto, apesar de ter-se o Conselho Consultivo da Fase de Implementação da Agenda 21 instalado, não está apontando o mesmo nível de mobilização e comprometimento dos diversos atores envolvidos. Este quadro pode ser explicado pela grande quantidade de ações propostas que ficaram a cargo da administração municipal exclusivamente, perdendo-se aí os ganhos de parceria propugnados pelo processo da Agenda 21. O fortalecimento da parceria, com o real comprometimento das lideranças locais, deve ser buscado de forma constante, não só na implementação da Agenda 21 Local, mas em outras ações de políticas públicas, como a implementação do Plano Diretor ou da Política Municipal de Habitação.

O Pacto de Cubatão, por sua vez, envolveu debates com os diversos segmentos da sociedade e foi firmado em Setembro de 1996, entre a Prefeitura e o Governo do Estado de São Paulo. O Pacto constava de um protocolo de intenções, cuja finalidade definida era:<sup>15</sup>

- *Deflagrar o processo de discussão pública de medidas de médio e longo prazo para suprir o déficit habitacional e solucionar os graves problemas ambientais e de segurança existente no Município; e*
- *Dar cumprimento ao acordo para implementação das medidas emergenciais para o controle das invasões de áreas públicas e de risco, cujo texto encontra-se em anexo, firmado e rubricado por todos os participantes.*

O Documento Técnico do Pacto de Cubatão agrupa as medidas que propõe em torno de três Programas Básicos: Programa de Fiscalização e Controle de Invasões, Programa de Defesa Civil/ Remoção de População em Áreas de Risco e Invasões Recentes e Programa de Reassentamento Populacional. Cabe registrar que, embora denominado “Programa de Reassentamento”, neste componente estão agrupadas diversas ações de urbanização de favelas propostas, já que foram analisadas todas as ocupações irregulares então existentes no município e proposta uma tipologia de intervenção para cada uma delas, desde remoção total até urbanização no local. Avaliando-se o conjunto de medidas propostas no Pacto verifica-se que algumas delas foram implementadas, como o Reassentamento da População da Ocupação do Morro do Marzagão e outras áreas de pequenas invasões.

---

<sup>15</sup> Transcrição do Protocolo assinado pelo Prefeito e o Governador em torno do Pacto de Cubatão



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**d) O processo de Revisão do Plano Diretor e os Instrumentos Locais de Desenvolvimento Urbano**

Constitui potencialidade, também, o processo de Revisão do Plano Diretor, que esta em curso. Para a dinamização do mercado imobiliário local, por exemplo, são extremamente importantes algumas diretrizes que foram propostas na revisão do Plano Diretor da Cidade em seu macrozoneamento, como a criação de Áreas de Interesse Urbanístico, onde se pretende através de mecanismos diversos atrair o empreendedor imobiliário e propiciar a construção de um patrimônio urbano que atraia classes de maior poder aquisitivo. (Estas áreas estão previstas para o Parque Beira Rio, para a região central e para o Centro da Vila Nova)

A delimitação de áreas à regime de zoneamento especial (ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social) pelo Plano Diretor – recomendação e ação da Política Habitacional, estejam essas áreas ocupadas ou não, também deve propiciar o desenvolvimento de potencialidades para a atividade construtiva.

Mas é também importante assegurar no Plano Diretor a criação dos instrumentos de gestão da terra urbana elencados pelo Estatuto da Cidade, o que poderá e deverá permitir uma mais efetiva gestão do uso e ocupação do solo urbano, e direcionar o desenvolvimento da estrutura urbana para os objetivos expressos no Plano Diretor, na direção de maior justiça social e inclusão da população mais pobre nos benefícios da urbanização da cidade. Dessa forma, a revisão do Plano Diretor, traz a possibilidade de agregar desde já à execução da política habitacional a definição das ZEIS e de instrumentos de Política Urbana recomendados pelo Estatuto da Cidade.

A outra ação de cunho estritamente local que constitui potencialidade porque pode favorecer o desenvolvimento de uma política local de habitação, é usar o IPTU como forma de controle urbano e de geração de renda para investimento público. Também a Revisão da Planta Genérica de Valores, e o Cadastramento das Construções Irregulares poderão levar a um considerável aumento de receita, e nesse sentido estimular a capacitação da máquina administrativa, e fornecer meios para o aprimoramento dos instrumentos de controle do uso do solo urbano deve ser uma meta a ser alcançada em curto prazo.

**e) As diretrizes e recursos destinados à preservação ambiental**

Outra questão que precisa ser tratada como potencialidade é a questão da preservação ambiental. Parte das áreas preservadas do Município tem caráter regional, como é o caso do Parque da Serra do Mar. Neste sentido deve ser buscada uma integração com o Estado no sentido de definir um plano de manejo para o parque no território municipal que propicie o desenvolvimento de atividades de visitação e observação de espécies da flora e da fauna. Essa atividade poderá ser o início do desenvolvimento de roteiros turísticos junto às agências turísticas que atuam na Baixada Santista.

**f) As parcerias firmadas com os Governos Estadual e Federal na implementação da Política Habitacional Local.**

Por fim, tem-se como decisiva potencialidade e fator fundamental no Cenário traçado para as definições das bases iniciais do Plano Municipal de Habitação, as parcerias firmadas com outras esferas de governo em Projetos da Política Habitacional Local.





**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

No âmbito Federal têm-se dois contratos firmados e um terceiro em fase de contratação que resultam em um montante elevado de recursos federais para a implantação dos Projetos Habitacionais priorizados no município. Juntos, estes três Projetos resultam na viabilização de solução habitacional para mais de 6.000 famílias residentes em três favelas, que representam quase 30% do total de moradias em favelas do município.

Com o Governo do Estado tem-se parceria para viabilizar dois dos Projetos com recursos externos (Vila Esperança e Vila dos Pescadores) e tem-se um importante programa coordenado e viabilizado financeiramente pelo próprio Governo do Estado, cuja ação resultará numa redução muito significativa das necessidades habitacionais do município. Trata-se do Programa de Recuperação Socioambiental da Serra do Mar, que tem uma linha de ação de controle da expansão da ocupação irregulares outra cujo foco é a urbanização de áreas já consolidadas - desde que não ofereçam risco ao meio ambiente e às famílias - a remoção de áreas de risco ou de preservação permanente e a recuperação ambiental da região, que engloba os bairros-cota e a Água Fria/ Mananciais.

O programa já iniciou pela Operação Congelamento, que determinou a patrulha policial, durante as 24 horas do dia, com o objetivo impedir a realização de novas construções nessas áreas, consideradas de risco, na maioria pertencentes à Unidade de Conservação Itutinga-Pilões do Parque Estadual da Serra do Mar. E estão em andamento os estudos e projetos para a urbanização ou remoção das áreas, parte das quais receberá recursos do PAC do Governo Federal.

A parceria com o Governo do Estado no Programa traz duas importantes possibilidades para a Política Habitacional: A viabilização de soluções habitacionais sem aporte de recursos municipais para cerca de 8.000 famílias que ocupam Assentamentos Irregulares (mais de 40% do total) e a viabilização de parcerias para conter a expansão da irregularidade no uso e ocupação do solo do município.

Como se vê, há potencialidades que devem ser buscadas em uma ação local integrada que implique na implantação da política habitacional lastreada em ações de parceria com agentes públicos e privados, federais, estaduais e regionais e com a população. Estas potencialidades compõem o quadro geral do diagnóstico da condição habitacional de Cubatão, que mostra que o enfrentamento dos problemas e de suas causas críticas implica na necessidade de se planejar uma ação mais ampla do que a simples formulação de Programas Habitacionais. Trata-se de desenvolver ações de natureza programática, financeiras e de gestão, que possam se implantadas, dotar a Prefeitura da capacidade institucional necessária para enfrentar o déficit habitacional e a inadequação habitacional, também elementos definidores das estratégias da política.



### **3- MARCOS LEGAIS PARA O DESENVOLVIMENTO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

A Constituição Federal Brasileira inclui a moradia como um direito social. No âmbito do poder executivo, cabe ressaltar que a responsabilidade pela satisfação do direito à moradia digna é concorrente às três esferas de governo e aos órgãos a elas vinculados, especialmente os de gestão metropolitana, ambiental, habitacional e de saneamento.

Considerando esta premissa, estão sintetizados a seguir os principais marcos legais para o desenvolvimento da Política de Habitação em Cubatão.

#### **3.1- A Constituição Federal e a Ação Integrada das Três Esferas de Governo**

A Constituição Federal, ao dispor sobre a organização político-administrativa da República Federativa, instituiu a distribuição de Competência Legislativa entre União, Estados e Municípios, conforme a lógica de Sistema Jurídico fundamentado no Estado Democrático de Direito e em razão das Matérias.

A Competência Legislativa em Matéria Urbanística encontra-se assim repartida:

- À União compete estabelecer as diretrizes para habitação, saneamento básico e transportes urbanos (artigo 21, inciso XX), e estabelecer as normas gerais de direito urbanístico através da lei federal de desenvolvimento urbano.
- Aos Estados cabe instituir um sistema de política urbana metropolitana. Além disso, os Estados podem editar uma lei estadual de política urbana e normas urbanísticas gerais quando estas não existirem no âmbito federal, visando subsidiar as políticas urbanas municipais.
- Aos Municípios cabe legislar sobre assuntos de interesse local; complementar a legislação federal e estadual no que couber; e promover, no que couber, o adequado ordenamento territorial, através do planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano (artigo 30, incisos I, II e VIII).

#### **3.2- Autonomia Política e Administrativa Municipal**

A Constituição da República, além de inscrever a autonomia como prerrogativa intangível dos Municípios (artigo 18), enumera, dentre outros, os seguintes princípios asseguradores dessa mesma autonomia: a) poder de auto-organização; eletividade do prefeito e dos vereadores; e, legislação sobre assuntos de interesse local; b) administração própria, organização dos serviços públicos locais e ordenação do território municipal; c) decretação de tributos e aplicação das rendas municipais. Temos assim, em síntese, a tríplice autonomia política, administrativa e financeira do Município brasileiro.

A autonomia administrativa compreende a administração própria no que concerne ao interesse local, mais a organização e execução dos serviços públicos de sua competência e a ordenação urbanística de seu território (artigo 30, IV, V, VI, VII, VIII e IX da CF).

O conceito de administração própria é a gestão dos negócios locais pelos representantes do povo do Município.



### 3.3- Os Limites da Lei de Responsabilidade Fiscal

Em maio de 2000 foi sancionada a Lei Complementar nº 106, conhecida como Lei de Responsabilidade Fiscal, um verdadeiro Código de conduto dos administradores públicos. Fixa limites para despesas com pessoal, para dívida pública e ainda determina que sejam criadas metas para controlar receitas e despesas. Além disso, nenhum governante pode criar uma nova despesa continuada (por mais de dois anos), sem indicar sua fonte de receita ou sem reduzir outras despesas já existentes.

Há limites de gastos com pessoal, como percentual das receitas, para a União, Estados, do Distrito Federal e Municípios. Nos Municípios, os limites máximos para gastos com pessoal (60% da Receita Corrente Líquida) serão: 6% para o Legislativo, 54% para o Executivo.

### 3.4- O Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/01) estabelece diretrizes gerais da política urbana e regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Traz um conjunto de princípios e de instrumentos que devem ser aplicados por cada município, a partir de processos públicos e democráticos em nível local.

Destacam-se aqui as Diretrizes Gerais definidas pelo Estatuto da Cidade relacionadas à Habitação, parâmetros que devem orientar a construção de uma política habitacional urbana:

- *Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.*
- *Gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.*
- *Cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.*
- *Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.*
- *Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização.*
- *Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais.*
- *Simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.*



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- *Isonomia de condição para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.*

É importante destacar que o pleno respeito do Estatuto da Cidade pelo Poder Público pressupõe a aplicação dos instrumentos nele previstos, com a finalidade de atender às diretrizes gerais previstas na lei.

### **3.5 - Gestão Democrática e Participativa**

A Constituição Brasileira de 1988 introduziu em vários dispositivos o marco de democracia participativa, ao introduzir ferramentas de participação popular como os Conselhos Municipais, a Legislação de Iniciativa Popular, o Orçamento Participativo, as Audiências Públicas, o Plebiscito e o Referendo.

Complementarmente, o Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001 assevera em seu artigo 2º que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais: II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; III - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social”.

Desde a década de 80 experiências de gestão participativa na consecução dos projetos e programas urbanos, têm evidenciado a importância destes instrumentos para a sustentabilidade das políticas públicas especialmente aquelas que lidam com interesses muito específicos, como é o caso das políticas de habitação e desenvolvimento urbano. Na análise de tais experiências, destaca-se o aspecto da eficiência e eficácia resultante do maior compromisso dos atores sociais envolvidos e da escolha das soluções de modo participativo.

### **3.6- O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social**

Instituído pela Lei Federal 11.124 de junho de 2005 o SNHIS tem como objetivo principal implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda. Esse Sistema centraliza todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, sendo integrado pelos seguintes órgãos e entidades: Ministério das Cidades, Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, Caixa Econômica Federal, Conselho das Cidades, Conselhos, Órgãos e Instituições da Administração Pública direta e indireta dos Estados, Distrito Federal e Municípios, relacionados às questões urbanas e habitacionais, entidades privadas que desempenham atividades na área habitacional e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional.

A Lei Federal citada instituiu também o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, composto por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS, dotações, recursos de empréstimos externos ou internos, contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

cooperação nacionais ou internacionais e receitas de operações realizadas com recursos do próprio Fundo.

Frise-se que a aplicação dos recursos do FNHIS será feita de forma descentralizada e participativa, por intermédio dos Estados, Distrito Federal e Municípios, que deverão ter seus respectivos Conselhos Gestores que garantam a participação popular.

Este conjunto de elementos que formam o Marco Legal da Política Municipal de Habitação sinaliza claramente as diretrizes para a estruturação do Setor responsável pela gestão e execução desta Política, assim como, para ações de natureza normativa que visam harmonizar o arcabouço legal do município aos marcos nacionais e para a implantação da sistematização de participação popular na gestão.

### **3.7- Plano Diretor do Município**

Instrumento essencial, o Plano Diretor encontra-se em fase final de revisão e deve constituir-se no principal normativo de desenvolvimento urbano social da cidade. Para harmonia do Marco Jurídico-legal, é importante que recepcione e regulamente no âmbito municipal os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, especialmente:

- As diretrizes de planejamento municipal, gestão participativa, e, planos de desenvolvimento econômico e social;
- Disposições sobre o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano subutilizado ou não utilizado, bem como a definição das áreas sujeitas ao instrumento;
- Dispor sobre a aplicação do IPTU progressivo no tempo;
- Prever a Desapropriação com pagamento em títulos;
- Dispor sobre a assistência técnica e jurídica através de convênios para ações de Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- Dispor sobre o Direito de Superfície e sua aplicabilidade;
- Regulamentar o Direito de Preempção;
- Dispor sobre as Operações Urbanas Consorciadas;
- Dispor sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como delimitar as áreas sujeitas ao instrumento;
- Dispor sobre a Transferência do Direito de Construir;
- Dispor sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

O Plano Diretor, ao expressar um projeto de ordenamento e desenvolvimento territorial para o Município, deve afirmar a função social da propriedade, as condições de gestão do solo e de recursos naturais, e a qualidade política dos processos de planejamento e gestão municipal.





## CAPÍTULO 4 - POLÍTICA HABITACIONAL DE CUBATÃO

A Política Habitacional que ora se apresenta foi desenvolvida com a participação dos agentes locais, tanto do poder público municipal, quanto da população, por meio das suas entidades representativas.

Neste Capítulo estão apresentados o conceito norteador da política proposta, seus objetivos, os princípios, diretrizes e estratégias adotadas, as ações e programas considerados necessários ao enfrentamento do problema.

### 4.1- Conceito Norteador da Política Municipal de Habitação

O conceito norteador da Política discutida e aprovada com o conjunto de agentes municipais é que a moradia digna é um direito social dos brasileiros e, conforme definição da Política Nacional de Habitação, aprovada pelo Conselho das Cidades, em Dezembro de 2004, moradia digna *“é aquela localizada em terra urbanizada, com a situação de propriedade regular e com acesso a todos os serviços públicos essenciais por parte da população (transporte coletivo, água, esgoto, luz, coleta de lixo, telefone e pavimentação) e servidas por equipamentos sociais básicos de educação, saúde, segurança, cultura e lazer.”*

No debate com a população, este conceito foi trabalhado como o Conceito de Morar Bem e agrupado em 4 grandes eixos, quais sejam:

- Ter uma casa saudável, segura juridicamente e adequada à família
- Ter acesso a Infra-estrutura urbana e a um meio ambiente saudável
- Ter acesso a equipamentos, políticas sociais e serviços
- Ter atendidas necessidades não materiais e de cidadania e participar das políticas públicas de moradia.

Além de definir o conceito norteador da Política, no processo de elaboração da Política os agentes locais elegeram prioridades para os vários Programas apresentados, Programas estes que foram estabelecidos a partir dos principais problemas levantados por todos.

Essa priorização está consolidada neste Capítulo e foi considerada na elaboração das Bases do Plano Municipal de Habitação.

### 4.2- Objetivos

Constituem objetivos da presente Política Habitacional

#### 4.2.1- Objetivo Geral

Criar condições para acesso à moradia digna para todos os moradores de Cubatão, de forma compatível com as condições sócio-econômica da população e com as condições econômicas e territoriais de Cubatão, considerando sua inserção metropolitana, com ênfase na população mais vulnerável, de mais baixa renda.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

#### 4.2.2- Objetivos Específicos

- Priorizar soluções de moradia para a população que vive em situação de risco físico e ambiental.
- Desenvolver programas de urbanização de áreas ocupadas, onde a manutenção das famílias seja compatível com a segurança e salubridade e a preservação dos recursos ambientais, hídricos e do sistema estuarino.
- Promover ações para regularização fundiária dos assentamentos existentes, com viabilização de titulação do imóvel e regularização das construções.
- Viabilizar a produção de novas unidades habitacionais para atender ao crescimento da população, resolver situações de risco, de moradias precárias e os casos inevitáveis de realocação de famílias.
- Estabelecer sistemática de planejamento na Prefeitura Municipal capaz de coordenar, implementar, apoiar, fiscalizar e atualizar as ações de desenvolvimento urbano e habitacional.
- Rever e atualizar os mecanismos que assegurem a participação da população no desenvolvimento das ações habitacionais do município.
- Atualizar as leis e normativos municipais relativos à habitação e ao desenvolvimento urbano.
- Estabelecer ações de fiscalização e controle do uso do solo de forma compartilhada com os órgãos estaduais e federais e a comunidade, visando a preservação dos recursos naturais e o uso adequado à legislação.

#### 4. 3- Princípios, Diretrizes e Estratégias

Os princípios, diretrizes e estratégias a seguir apresentados constituem a consolidação de debates e propostas diversas e são norteadores da Política Habitacional formulada, bem como, da sua implementação. São os seguintes:

##### 4. 3.1- Princípios Gerais

São princípios gerais da Política Habitacional:

- A moradia digna é um direito do cidadão.
- A Política Habitacional deve ser um instrumento para melhorar qualidade de vida dos cidadãos e para contribuir com a preservação e recuperação ambiental.
- A Política Habitacional deve ser articulada às demais políticas públicas municipais especialmente as de geração de trabalho e renda, capacitação profissional e melhoria do nível educacional da população.
- A Política Habitacional deve ser estabelecida como política pública contínua e permanente do Município e inserida no contexto regional e metropolitano.
- A elaboração e a execução da Política Habitacional devem contar com a participação da população como instrumento de democratização da gestão pública e de construção de mecanismos de controle social.
- As ações propostas na Política Habitacional devem ter sustentabilidade econômica e ser implementadas como concretização da responsabilidade comum entre União, Estado e Município.
- A implantação da Política de Habitação como ação do Governo Municipal e com a dimensão de Política de Estado, ou seja, com mecanismos institucionais estáveis, que transcendem as administrações.



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

#### **4.3.2- Diretrizes e estratégias**

As diretrizes e estratégias gerais da Política Habitacional a seguir apresentadas foram formuladas a partir dos problemas identificados na Oficina Técnica de consolidação do Diagnóstico:

- Institucionalização dos instrumentos de gestão garantindo a continuidade da política;
- Diversificação dos programas e formas de atendimento, bem como, as soluções habitacionais compatibilizando-as às diversas formas como o problema habitacional se apresenta, bem como à capacidade do Estado e da Sociedade de enfrentá-lo;
- Compatibilizar os instrumentos institucionais e financeiros de gestão com a nova política habitacional federal e estadual.
- Potencializar a capacidade de investimento do município, por meio de ações continuadas de captação de recursos externos, onde o recurso municipal é aportado como contrapartida, e articular com o Estado e a União o desenvolvimento de programas específicos de atendimento habitacional à população, especialmente a de baixa;
- Ampliar a participação do município na gestão e articulação metropolitana, acionando os canais competentes para a integração dos serviços públicos de interesse comum e desenvolvimento de estratégias para habitação e meio ambiente;
- Planejar o uso do território de forma sustentável, apontando os mecanismos de solução dos diversos problemas encontrados, seja com a destinação de novas áreas para uso habitacional, seja estimulando o uso dos terrenos e edificações vagos ou subutilizados, de forma a aumentar as alternativas de soluções habitacionais disponíveis e a construção de equipamentos de uso coletivo;
- Desenvolver parcerias com o setor econômico local (indústria, comércio e serviço) para também viabilizar habitações para o mercado de média renda e para setores específicos de trabalhadores, para que estes trabalhem e morem na cidade;
- Estabelecer parcerias com as concessionárias de serviços públicos de forma a ampliar o atendimento regular de infra-estrutura aos domicílios do Município, especialmente quanto à água, coleta e tratamento de esgoto e energia elétrica;
- Assegurar na formulação de projetos de intervenção a adoção do conceito de moradia como habitat, que envolve a infra-estrutura, os serviços públicos e a inserção da habitação na cidade legal;
- Implementar novas tipologias de soluções habitacionais, compatibilizando o tamanho das moradias com o tamanho das famílias, as tipologias arquitetônicas com a capacidade econômica dos futuros moradores para a sua manutenção, respeitando a diversidade dos problemas;
- Articular os programas habitacionais aos demais programas de desenvolvimento urbano e social do Município, estratégicos para o sucesso da sua Política Habitacional como a provisão de equipamentos e serviços públicos nas áreas de saúde, educação, qualificação profissional, esportes, cultura e lazer;
- Revisar os normativos de regulação urbanística e edilícia local e criar as leis necessárias para aplicar o Estatuto da Cidade e atendimento as necessidades habitacionais e coibir o uso irregular do território;



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

- Estabelecer critérios de acesso à política habitacional pública, com transparência e equidade, que priorize a população moradora há mais tempo no Município e os que estão com condições mais precárias e em situação de risco físico ou ambiental.
- Desenvolver Cadastro Municipal da demanda habitacional local e dos beneficiários dos programas habitacionais, visando compatibilizar o atendimento da demanda pelos programas das várias esferas de governo de âmbito local e regional e coibir atendimentos múltiplos à mesma família.
- Estabelecer programas em conjunto com o Governo do Estado que contemple a contenção de ocupações no Parque Estadual da Serra do Mar, apoiando-se em política de zoneamento econômico-ecológico da área do Parque, através do desenvolvimento de um Plano de Manejo;
- Estimular e favorecer a participação da população no planejamento, na elaboração e na implementação das Políticas, Planos, Programa, Projetos e Ações Habitacionais e promover ampla divulgação das medidas adotadas;
- Ampliar a capacidade de investimento do Município na Habitação, na infra-estrutura urbana e na capacidade de gestão da administração municipal.
- Estabelecer parcerias com organizações da sociedade para desenvolvimento de programas de assistência técnica e jurídica na área habitacional.

#### **4.4- Programas e Ações da Política Municipal de Habitação**

Uma Política Municipal de Habitação engloba basicamente os seguintes grupos de programas e ações:

1. **Preventivas** (atuação de forma antecipada ao problema, ampliando a oferta de moradia ou impedindo que ele cresça);
2. **Corretivas** (atuação no sentido de corrigir situações de precariedade em unidades ou assentamentos existentes);
3. **Ações de Provisão** (atuação no sentido de provisão direta de habitação para suprimento do déficit existente).<sup>16</sup>

Em Cubatão, dadas as características locais, as dimensões normativas da intervenção da Política Habitacional, e a organização administrativa necessária à implementação desta Política, também constituem grupos de ações específicas. Também estão sendo considerados, ainda que não sejam objeto de detalhamento, as ações e programas de integração com outras políticas públicas de natureza diversa.

Assim, os programas propostos na Política Habitacional de Cubatão estão divididos em seis grupos de ações, que incluem, além das três primeiras, os seguintes grupos:

4. **Ações Normativas** (atualização da legislação local e das normas que influenciam a organização da política)

---

<sup>16</sup> Adauto Lúcio Cardoso. *Política Habitacional e o Novo Papel dos Governos Sub-Nacionais: Diretrizes Gerais Para o Seu Planejamento.*



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

5. **Ações Integradas de Desenvolvimento Social e Urbano** (relação das políticas que devem ser ativadas ou colocadas em andamento para o bom desempenho da política habitacional)
6. **Ações de Modernização Administrativa e Gestão Participativa** (estruturação ou reorganização dos organismos da administração local, incluindo revisão de atribuição e capacitação técnica e criação ou revisão de instâncias de participação popular)

A seguir estão apresentados os programas e ações propostos em cada um destes grupos.

#### **4.4.1- Ações Preventivas**

No grupo de Ações Preventivas foram propostos dois Programas de Ação, quais sejam:

##### **4.4.1.1- Programa Integrado de Fiscalização de Uso e Ocupação do Solo e Controle de Áreas Ocupadas e Passíveis de Ocupação**

###### **a) Objetivo:**

Criar um sistema integrado de monitoramento e fiscalização de áreas para evitar a expansão das ocupações irregulares existentes, e o surgimento de novas ocupações irregulares.

###### **b) Diretrizes e Estratégia para sua implementação**

- Prever ações preventivas em áreas vazias; ações de fiscalização na “área regular” da cidade, de forma a evitar o aumento de construções irregulares e mesmo orientar a população para as vantagens da obediência à legislação vigente; e ações de congelamento nas áreas já ocupadas irregularmente, evitando sua expansão ou adensamento.
- Centralizar as atividades de fiscalização e controle do uso do solo no Município agregando as atividades de fiscalização e monitoramento sobre áreas ocupadas e passíveis de ocupação junto ao órgão gestor municipal.
- Estruturar equipe intersetorial qualificada, constituída em parceria com organismos estaduais para formulação e execução do Programa;
- Formalizar parcerias com órgãos estaduais, em especial Secretaria de Estado do Meio Ambiente, Secretaria de Estado da Habitação, Secretaria de Estado da Segurança Pública e AGEM estabelecendo as competências, os procedimentos, e a sistemática de informações na fiscalização de áreas ocupadas ou passíveis de ocupação de proteção ambiental, de risco e de propriedade do ente Estadual, existentes no território do Município.
- Articular parceria e convênio com o Serviço do Patrimônio da União com vistas a estabelecer sistemática de procedimentos e informações relativas ao controle das áreas de proteção ambiental de domínio da União ocupadas ou passíveis de ocupação, existentes no território do Município.
- Assegurar participação das comunidades na concepção e implementação do programa e manter informados e integrados os moradores das áreas ocupadas nas ações de fiscalização implementadas.





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- Dotar o programa sistema de informação moderno e abrangente, que inclui o sistema de proteção ambiental e revisão da legislação edilícia.
- Articular parcerias e convênios com as Prefeituras integrantes da região metropolitana da baixada santista conurbadas ao Município estabelecendo procedimentos e sistemática de informações conjuntos.

**c) Principais Ações Necessárias para implementação do Programa**

Nas oficinas da Política Habitacional foram mapeadas as seguintes ações principais para implementação do Programa:

- Definir equipe municipal de fiscalização;
- Estabelecer parceria com o Governo do Estado;
- Elaborar Programa de Fiscalização;
- Pactuar Programa com Comunidade;
- Editar Normativos Competentes;
- Adquirir Equipamentos.
- Implantar Programa de Fiscalização;
- Monitorar o desenvolvimento do Programa de Fiscalização.

**4.4.1.2- Programa Municipal de Redução de Risco**

Este Programa foi iniciado em 2006, tendo sido realizado um diagnóstico da situação de risco físico e ambiental de oito núcleos. Além da implementação das ações propostas pelo programa é necessária a ampliação do diagnóstico, através do levantamento de outras ocupações onde a Defesa Civil identifica situações de risco.

**a) Objetivo:**

Implantar ações para que sejam evitadas catástrofes e situações que põem em risco a vida humana. A maior parte destas ações está elencada no PMRR, já elaborado e incluem, além das obras de engenharia, outras tais como: identificação e monitoramento das áreas que apresentem risco potencial; montagem de esquemas de atendimento emergencial; ações preventivas, educativas e de mobilização com as comunidades envolvidas. Este programa beneficia toda a população, mas diretamente a população em área de risco.

**b) Diretrizes e Estratégia para sua implementação**

- Integrar as atividades deste programa à coordenação do órgão gestor da habitação e às atividades em desenvolvimento com a parceria dos órgãos estaduais, especialmente no que diz respeito à coordenação dos Projetos dos Bairros Cota.
- Complementação e atualização contínua do diagnóstico do PMRR.
- Instituir os Núcleos de Defesa civil em cada sub-área de monitoramento com representação de moradores.
- Priorizar as obras e ações emergenciais sobre nas sub-áreas de risco potencial diagnosticadas pelo PMRR.

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Instituir grupo de trabalho responsável pela execução do Programa;
- Destinar recursos para as obras emergenciais; e
- Implantar recomendações do Programa.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

#### 4.4.2- Ações Corretivas

As Ações Corretivas terão um grande impacto no Município, já que a maior parte das necessidades habitacionais do município estão vinculadas à irregularidade e a precariedade habitacional. São Programas propostos neste grupo de ações:

##### 4.4.2.1 - Programa de Urbanização de Assentamentos Precários e Irregulares e Reassentamento de Moradias Localizadas em Área de Risco e de Preservação Permanente.

Este programa tem como beneficiários as famílias ocupantes de todas as áreas de ocupação irregular. As ocupações irregulares de Cubatão podem ser categorizadas em 3 grandes tipos: Ocupações Consolidadas, que são aquelas cuja regularização urbanística e fundiária demanda obras apenas pontuais; Ocupações Consolidáveis, que são aquelas cuja urbanização implica em um volume significativo de obras e, em geral, de relocação de famílias; e Ocupações Não Consolidáveis, que são aquelas em que a provisão de moradia adequada para as famílias ocupantes exige o reassentamento das famílias em uma nova área.

##### a) **Objetivo:**

Promover a urbanização integrada de ocupações precárias e irregulares implantando infra-estrutura urbana (sistema viário, rede de água, rede de esgoto, coleta de lixo, rede de energia, iluminação pública e equipamentos públicos), regularizando a situação fundiária e promovendo soluções habitacionais adequadas na mesma área, sempre que possível; e relocar total ou parcialmente as moradias que não podem ser consolidadas na área que ocupam.

Este programa tem quatro modalidades de ação possíveis:

- Urbanização Integrada e Integral – ação de enfrentamento simultâneo de todos os problemas urbano-habitacionais e sócio-ambientais dos assentamentos. É uma intervenção de custo mais elevado e gestão mais complexa, mas que tem resultados de maior impacto.
- Urbanização Progressiva – desenvolvimento em etapas de ações que fazem parte de um estudo global de solução para a área. Neste sentido, desenvolvem-se as ações na medida da disponibilidade de recursos.
- Urbanização Pontual – execução de ação que resolvem pontualmente problema de natureza mais emergencial.
- Reassentamento de população de áreas impróprias - provisão de novas unidades, em loteamentos já existentes ou em novos, para abrigar famílias oriundas de favelas que necessitam ser removidas ou “desadensadas”, por estarem em áreas de risco (físico, ambiental ou sanitário) e/ou cujo enquadramento legal não admite sua permanência. Para esta ação é necessária uma abordagem global, que contemple soluções de moradia em locais adequados. Esta ação contribui para diminuir o déficit e a inadequação habitacional.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**b) Diretrizes e Estratégias para implementação**

- Atualizar o mapeamento das ocupações irregulares em termos de quantitativos e de características principais;
- Gravar no Plano Diretor todas os Assentamentos Precários e/ou Irregulares como ZEIS do Tipo 1;
- Gravar no Plano Diretor, como ZEIS do Tipo 2, as áreas vazias mapeadas como adequadas ao desenvolvimento de empreendimentos habitacionais de interesse social para relocação de moradias de assentamentos precários;
- Assegurar abordagem integrada da questão dos assentamentos precários, desde a fase do diagnóstico até a fase de intervenção, abrangendo os aspectos estruturantes da questão: jurídico-fundiário; urbano-habitacional, ambiental; e os aspectos sócio-econômico e organizativo, da participação popular e inclusão social;
- Fazer Planejamento global da intervenção em cada área contemplando as etapas metodológicas necessárias à consolidação de propostas consistentes, quais sejam: amplo levantamento de dados, formulação de diagnóstico integrado; formulação de Plano de Trabalho abrangendo os estruturantes; implementação da proposta com ações integradas e monitoramento e avaliação da intervenção;
- Priorizar as soluções de urbanização das áreas ocupadas, sempre que possível, de modo a minimizar os custos físicos e sociais, valorizar os investimentos das famílias e inserir na cidade legal áreas que já estão tendo uso habitacional, ainda que irregular;
- Restringir a modalidade de reassentamento total de famílias aos casos em que o assentamento precário esteja em área imprópria e não recuperável para uso habitacional. Nestes casos, o reassentamento deve ser planejado em local o mais próximo possível da antiga área ocupada, tendo em vista as relações de vizinhança e emprego estabelecidas, bem como da infra-estrutura e equipamentos públicos existentes;
- Assegurar a participação da população desde a fase de formulação até a fase pós-implantação dos empreendimentos;
- Prever no Quadro de Composição dos investimentos dos Projetos os itens necessários à adequada qualificação das áreas e desenvolvimento dos empreendimentos, com destaque para: Aquisição ou Desapropriação de áreas; Urbanismo e Paisagismo; Produção de Novas Unidades Habitacionais; Melhorias Habitacionais em unidades consolidadas; Operacionalização de Relocações e Reassentamentos; Equipamentos Públicos prioritários ; Terraplenagem e Muros de Contenção; Sistema Viário, Pavimentação e Drenagem; Abastecimento de Água e ligações domiciliares; Esgotamento Sanitário e Ligações Domiciliares; Energia Elétrica e Iluminação Pública; Coleta e Gestão de Resíduos Sólidos; Regularização Fundiária; e Trabalho Social.
- Envolver as concessionárias nos processos de planejamento e implementação das ações de urbanização, assumindo os padrões mínimos
- Executar as obras e serviços, prevendo contratação prioritária para as obras de trabalhadores que morem em Cubatão.
- Planejar mecanismos e ações de monitoramento pós-intervenção.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Estruturar o Órgão de Gestão do setor habitacional e as responsabilidades específicas quanto à Implementação do Programa;
- Consolidar o orçamento de investimentos, considerando os Projetos já contratados com o Governo Federal (FNHIS e PAC) e com o BIRD e as parcerias estabelecidas com o Governo do Estado, por meio da CDHU.
- Atualizar o Cadastro de Ocupações em Assentamentos Precários;
- Elaborar o Programa;
- Editar os Normativos;
- Desenvolver os projetos;
- Captar recursos para execução dos novos projetos;
- Executar as obras e serviços conforme planejamento orçamentário.

**4.4.2.2 - Programa de Regularização Fundiária de Loteamentos e Conjuntos Habitacionais Públicos e Privados**

Este programa beneficia toda a população em situação de irregularidade fundiária e jurídica e contribui para diminuir o quadro de inadequação habitacional no Município.

**a) Objetivo:**

Sanar a inadequação habitacional resultante da insegurança jurídica, por meio da promoção da regularização fundiária e urbanística dos assentamentos irregulares, loteamentos irregulares e dos conjuntos habitacionais irregulares, viabilizando a titulação, e no caso dos conjuntos, habite-se e averbação das edificações.

**b) Diretrizes e Estratégias para implementação do Programa**

- Estabelecer prioridades para as áreas cuja regularização não demandam obras e investimentos de infra-estrutura.
- Estabelecer prioridade para as áreas cujo promotor é o poder público, de quem depende as providências de regularização;
- Assegurar abordagem integrada da questão, desde a fase do diagnóstico até a fase de intervenção, abrangendo os aspectos estruturantes da questão: jurídico-fundiário; urbano-habitacional e ambiental; e sócio-econômico e organizativo.
- A proposta deve ser formulada tendo em vista especialmente a avaliação ambiental e das condições de regularização da área e os Projetos Técnicos devem ter nível de detalhamento compatível com a complexidade do problema apresentado na área. Nas áreas de APPs, a proposta de intervenção deve assegurar especialmente a observância do Inciso VI do art. 9º Resolução CONAMA nº 369/06: “f) medidas necessárias para a preservação, a conservação e a recuperação da APP não passível de regularização nos termos desta Resolução;g) comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental e de habitabilidade dos moradores; e h) garantia de acesso livre e gratuito pela população às praias e aos corpos de água;
- Estabelecer ação em parceria com os órgãos relacionados à questão no município, quais sejam: SPU, COHAB-ST e CDHU;
- Levantar e notificar os loteadores particulares a fim de procederem às regularizações dos loteamentos sob pena de incorrerem em sanções civis e penais, articuladamente com a Procuradoria Geral do Município.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- Envolver a participação da população em todas as fases desse processo, co-responsabilizando-a no processo de solução das necessidades habitacionais do município.
- Fomentar o processo de Regularização Cartorária dos assentamentos, promovendo a articulação institucional com as diversas instituições envolvidas no processo por meio de convênios e formas diversas de parceria.
- Reduzir os custos das ações por meio do estabelecimento de Convênios com Instituto dos Registrários Imobiliários do Brasil – IRIB e Serviço do Patrimônio da União – SPU.

**c) Ações Necessárias para sua implementação**

- Estruturar o Órgão de Gestão e Implementação do Programa;
- Formalizar convênio para Regularização Fundiária com a COHAB-ST e a CDHU para a consecução dos procedimentos relativos à regularização dos empreendimentos executados pelas empresas no Município.
- Estabelecer convênios com órgãos de outras esferas de Governo, tais como SPU;
- Elaborar Programa em parceria com órgãos intervenientes;
- Definir áreas e empreendimentos prioritários;
- Implementar o Programa;
- Captar recursos para executar os Projetos de Regularização.

**4.4.2.3 - Programa de Ampliação de Infra-estrutura de Saneamento Básico em Loteamentos e Bairros na “cidade legal”**

Este programa beneficia ampla parcela da população, e contribui para diminuir a inadequação habitacional na cidade.

**a) Objetivo:**

Sanar a inadequação habitacional resultante da carência de um ou mais item de saneamento básico, por meio da viabilização da implantação de infra-estrutura de saneamento básico (rede de água, coleta e tratamento de esgoto) nos loteamentos e áreas onde esta infra-estrutura não está disponível ou é realizada de forma precária.

**b) Diretrizes e Estratégias para implementação do Programa**

- Estabelecer parceria com a Concessionária de Saneamento para que esta realize os investimentos necessários nas áreas que não sejam objeto de projetos integrados;
- Estabelecer prioridades considerando os níveis de impacto para o conjunto da cidade, com ênfase no tratamento de esgoto de toda a cidade.
- Pactuar a compatibilização do plano de obras de implantação e extensão das redes por parte da Concessionária com os empreendimentos habitacionais a serem desenvolvidos pelo Município.

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Mapear áreas prioritárias e definir prioridades com a concessionária;
- Estabelecer convênio com Concessionária em torno de ações específicas dentro dos Planos de Obras de Projetos Habitacionais;
- Elaborar Projetos;
- Captar Recursos;





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- Realizar as obras sob responsabilidade da Prefeitura nos Projetos Integrados;
- Monitorar a realização das obras de responsabilidade da Concessionária.

**4.4.2.4 - Programa de Assistência Técnica e Jurídica para Regularização de Construções, para construção de Moradia Econômica e Iniciativas de Auto-Construção.**

Este programa beneficia a maior parte da população de Cubatão, e contribui para diminuir a inadequação habitacional na cidade resultante da irregularidade jurídica e edilícia, bem como, da inadequação construtiva.

**a) Objetivo:**

Oferecer aos moradores de loteamentos regularizados ou áreas regularizáveis, assistência especializada para regularizar construções habitacionais junto aos organismos competentes, incluindo a regularização fundiária e edilícia. O programa também deverá prever assistência técnica à população para que esta construa nos padrões de regularidade, obtendo alvarás de construção e habite-se.

**b) Diretrizes e Estratégias para sua Implantação**

- Prever no Plano Diretor em revisão o instrumento da Assistência Técnica, a fim de amparar formalmente a celebração dos convênios com entidades e instituições de ensino.
- Minimizar custos de implantação do Programa por meio do estabelecimento de parcerias e convênios com diferentes entidades que devem elaborar projetos e fazer o acompanhamento técnico das construções como, por exemplo, Associações e Sindicatos de Engenheiros e Arquitetos, CREA e Universidades.
- Conceber um Programa Modulado abrangendo desde a orientação técnica e jurídica até a informação acerca das condições de acesso às linhas de financiamento para melhorias ou construções habitacionais.
- Estruturar o serviço de assistência técnica de modo que ele possa compor também os projetos e ações de pós-ocupação ou pós-regularização de empreendimentos previstos no Plano de Habitação.

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Estabelecer responsável pela Gestão;
- Efetivar parcerias e convênios;
- Elaborar o Programa;
- Elaborar e aprovar Normativos pertinentes;
- Implementar o Programa.

**4.4.3- Ações de Provisão**

O grupo de Ações de Provisão refere-se à produção de novas habitações para suprimento do déficit existente. No caso de Cubatão foram estruturadas em dois Programas, um relativo à produção e o outro relativo ao insumo básico para produção de novas moradias, que é a destinação de áreas para este fim.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

#### 4.4.3.1 - Programa de Oferta de Alternativas de Moradias para Atendimento ao Déficit

Este programa beneficia a parcela da população que está enquadrada nas diversas modalidades de déficit habitacional quantitativo da cidade, não vinculado a relocação aos assentamentos precários.

##### a) Objetivo:

Criar condições para oferta de alternativas legais de moradias para atendimento da demanda habitacional decorrente do crescimento demográfico da população e dos demais fatores geradores do déficit habitacional. Embora refira-se a um único tipo de ação, o Programa pode ter desenvolvimento diferenciado em torno dos agentes parceiros da viabilização desta produção. Desta ótica, tem-se três modalidades de ação:

- Programa de Parceria com o Setor Público: voltado especialmente para a população de mais baixa renda, resulta da articulação junto aos Governos Federal e Estadual potencializando a utilização de programas e recursos existentes para a produção de unidades habitacionais e outras soluções.
- Programa de Construção em Parceria com a Comunidade/ Autogestão: Produção coletiva de moradias nas quais os futuros moradores assumem papel fundamental, ao lado do poder público, na gestão e construção de empreendimento habitacional, por intermédio de cooperativas ou associações habitacionais criadas especificamente para este fim.
- Programa de Parceria Setor Privado: ações desenvolvidas pelo Poder Público no sentido de estimular os empreendedores privados e setores econômicos a produzir moradias para todas as faixas de demanda, especialmente para aquelas que podem ser atendidas pelo mercado.

##### b) Diretrizes e Estratégias para Implantação do Programa

- Assegurar no novo Plano Diretor a identificação e gravação de áreas urbanas, para destinação habitacional, seja aquelas destinadas a HIS, seja aquelas destinadas à habitação de mercado. As áreas preferencialmente devem ser próximas ao centro e às áreas atualmente ocupadas com destinação habitacional ou bem dotadas de infraestrutura e serviços, vazias ou subutilizadas;
- Assegurar solução integrada da questão urbano-habitacional, abrangendo os aspectos estruturantes da questão: jurídico-fundiário; urbano-habitacional e ambiental; e sócio-econômico e organizativo.
- Assegurar tipologias e soluções habitacionais diversificadas e de qualidade;
- No caso do empreendimentos de Habitação de Interesse Social, optar por soluções técnicas de menor custo, de modo a atender mais famílias com o mesmo recurso;
- Especialmente no caso dos empreendimentos de Habitação de Interesse Social, optar por soluções técnicas que resultem em menor custo de manutenção, redução de custos condominiais e individualização de serviços e contas;
- Planejar os empreendimentos considerando a lógica de inserção na cidade e potencialização da infra-estrutura e serviços das áreas onde se inserem, planejando itens de complementação da urbanização dos bairros onde estão inseridos;
- Assegurar a participação da população no desenvolvimento dos empreendimentos.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Mapear e gravar áreas adequadas para produção habitacional;
- Definir equipe responsável pelo Programa;
- Formular e Implementar o Programa;
- Difundir junto aos agentes privados as possibilidades de empreendimento e apoiá-los;
- Apoiar a formulação e aprovação de empreendimentos em parceria com outros agentes;
- Elaborar Projetos para os empreendimentos habitacionais em que o Poder Público é o Agente Promotor;
- Adquirir áreas para os empreendimentos habitacionais em que o Poder Público é o Agente Promotor;
- Captar recursos junto ao Governo Federal e Estadual;
- Executar as obras;
- Registrar empreendimento no Cartório;
- Acompanhar e avaliar a fase de Pós-Ocupação.

**4.4.3.2 - Programa de Ampliação de Áreas com Destinação Habitacional e Ampliação de Potencial Construtivo em áreas ocupadas**

Este programa é, na verdade, um instrumento proativo de viabilização do Programa anterior e da Produção de Unidades Habitacionais para reassentamento externo de moradias demandado pelo Programa de Urbanização de Favelas.

**a) Objetivo:**

Dotar o município de Cubatão de meios para desenvolver produção habitacional compatível com o déficit habitacional atual e com o déficit projetado para dez anos, seja com áreas a serem transferidas à dominialidade do município, seja com áreas a serem adquiridas pelos demais agentes. Esta ação está estrategicamente atrelada à ação de Revisão do Plano Diretor, detalhada adiante.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação do Programa**

- Ampliar o percentual atual de áreas destinadas à habitação no conjunto do território do município no atual processo de Revisão do Plano Diretor, tanto considerando Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, quanto habitação de mercado;
- Gravar no Plano Diretor áreas subutilizadas e vazios dotadas de infra-estrutura urbana e serviços, com a previsão de aplicação da Edificação Compulsória e do IPTU Progressivo.
- Elaborar estudos ambientais e articular proposições junto aos órgãos de licenciamento a fim de identificar áreas originariamente protegidas onde potencialmente seja permitido o uso habitacional sustentável, com previsão, se necessário de medidas compensatórias.
- Aumentar o número de áreas em domínio do poder público, como forma de agilizar as intervenções por ele promovidas;
- Priorizar a constituição do banco de áreas do poder público com aquelas que possam ser adquiridas por transferência, cessão ou doação em pagamentos, não implicando em desembolso financeiro;
- Identificar áreas para constituição de reserva fundiária a fim de aplicar o instrumento de Direito de Preempção.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Gravar no Plano Diretor as áreas com destinação habitacional, inclusive, especificando as ZEIS de Áreas Vazias que são destinadas a Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;
- Mapear as áreas que podem ser transferidas ao poder Público Municipal sem necessidade de desembolso financeiro;
- Adequar o Código Tributário Municipal, no que tange ao IPTU progressivo em razão do valor do imóvel e no que tange às alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel;
- Notificar os proprietários das áreas vazias ou subutilizadas gravadas para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias;
- Implementar os instrumentos.
- Desenvolver negociações para aquisição, cessão e transferência de áreas para o município.

**4.4.4- Ações Normativas**

As ações normativas visam fornecer condições legais para instituição de uma política habitacional abrangente. Parte das ações definidas nestes grupos já se encontra em andamento ou em estágio final de execução e seus objetivos e diretrizes estão aqui colocadas para que se assegure plena integração, seja na formulação, seja na implementação de tais ações .

**4.4.4.1- Revisão do Plano Diretor**

Um Plano Diretor atualizado e efetivo é fundamental para a gestão e o desenvolvimento urbano e beneficia toda a população. A revisão do Plano Diretor de Cubatão está em fase final de elaboração e deverá, em seguida, ser encaminhado em forma de Projeto de Lei para apreciação da Câmara Municipal.

**a) Objetivos:**

Dotar o Município dos instrumentos fundamentais para o desenvolvimento das políticas urbanas, regulamentando em nível local os instrumentos instituídos no Estatuto da Cidade. Na atual revisão dois objetivos são estratégicos para a implementação da Política de Habitação: O primeiro refere-se à inclusão dos instrumentos do Estatuto da Cidade no Plano Diretor, delimitando áreas territoriais sujeitas a sua aplicação, tais como: o direito de preempção; o parcelamento, edificação e utilização compulsórias; o imposto progressivo no tempo sobre imóveis vagos e sub-utilizados; e o segundo refere-se à instituição e gravação de áreas como Zonas de Especial Interesse Social, em suas diversas tipologias.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação articulada com a Política de Habitação**

- Assegurar que o Plano Diretor tenha consonância com os princípios de função social da cidade e da propriedade inscritos no Estatuto da Cidade, e disponha sobre a utilização dos instrumentos urbanísticos e de regularização fundiária instituídos pela Lei Federal.



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

- Instituir as ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social e gravá-las, considerando três tipologias:
  - ZEIS 1 - correspondentes às áreas ocupadas por assentamentos precários desordenados;
  - ZEIS 2- áreas vazias ou sub-utilizadas propícias para a provisão de unidades habitacionais populares, a delimitação destas ZEIS é necessidade imperiosa e permitirá a sinalização clara na Política Urbana do Município do compromisso com o atendimento da maioria da população do Município, cuja renda é inferior à 5 salários mínimos;
  - ZEIS 3- áreas onde se situam loteamentos ou conjuntos habitacionais irregulares.
- Em ZEIS deverão estar delimitadas todas as áreas sujeitas a processos de regularização, sejam estes urbanísticos e/ou fundiários, permitindo que um decreto do executivo faça posteriormente a regulamentação necessária.
- Definir no Plano Diretor a possibilidade da adoção de parâmetros específicos para urbanização, construção de unidades habitacionais e regularização fundiária nas áreas gravadas como ZEIS. Com esta providência, bastará a edição de Decreto Regulamentador a cada Plano Específico de Urbanização e/ou Regularização.
- Prever na revisão do Plano Diretor a aplicabilidade do instrumento de Direito de Preempção sobre áreas previamente identificadas como de relevante interesse público e social, em especial sobre as áreas gravadas como ZEIS do tipo 2 (áreas vazias ou subutilizadas) de propriedade originariamente particular.
- Regularizar no Plano Diretor os instrumentos: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; IPTU Progressivo no Tempo; e, Direito de Preempção através de decretos normativos;

Destaca-se que sem estas definições, delimitações e regulamentações a revisão do Plano Diretor não terá apoiado o desenvolvimento de uma Política Habitacional, e neste sentido não caminhará no sentido de garantir a intervenção naquilo que foi definido pela equipe técnica e pela população como o grande problema do Município nesta área, o fato de que a maioria da população de Cubatão mora em condições inadequadas.

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Consolidar o texto e os mapas do Plano Diretor com a previsão dos instrumentos e mecanismos acima elencados;
- Enviar Texto da Revisão Plano Diretor para a Câmara;
- Regulamentação do Inciso XV Art. 2º do Estatuto da Cidade (indicando normas de simplificação de controle urbano);
- Aprovar Plano Diretor na Câmara.

**4.4.4.2- Revisão da Lei de Zoneamento e Parcelamento**

A Lei de Zoneamento Parcelamento atualizada é fundamental para a gestão e o desenvolvimento urbano e beneficia toda a população.

**a) Objetivos:**

Esta revisão permite atualizar os normativos de regulação urbanística municipal objetivando orientar o planejamento e a gestão do espaço urbano, e simplificar os processos de aprovação e regularização de construções e parcelamentos. Dessa forma,





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

beneficia toda a população da cidade, uma vez que a grande maioria da população encontra-se em situação de irregularidade fundiária ou construtiva.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação articulada com a Política de Habitação**

- Na revisão dessa legislação é fundamental a criação de parâmetros urbanísticos específicos para atender a produção habitacional, especialmente para população de baixa renda. Deve também induzir o melhor uso do território, para cumprir a função social da propriedade, inibindo o uso inadequado e a retenção especulativa de imóveis.
- A revisão da Lei de Parcelamento e Zoneamento, sucedânea à edição do Plano Diretor deve detalhar parâmetros, taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento que potencializem de forma sustentável as áreas destinadas à habitação no município.

**c) Ações Necessárias para implementação:**

- Elaborar Projeto de Lei de Zoneamento e Parcelamento;
- Enviar Projeto de Lei para a Câmara Municipal;
- Aprovar a Lei na Câmara Municipal.

**4.4.4.3- Elaboração de Decreto de Regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, incluídas no Plano Diretor**

Ainda que a definição das áreas consideradas como ZEIS seja parte do Plano Diretor, faz-se necessária um decreto regulador das diretrizes urbanísticas e edilícias e dos procedimentos administrativos aplicáveis nos Planos de Intervenção específicos.

**a) Objetivos:**

Instituir padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo voltados para os programas de habitação popular, tornando mais acessível o custo da terra e da construção. Com isso se possibilita a ampliação da oferta de moradias pelos setores público e privado, reduzindo-se o déficit habitacional, e beneficiando àqueles que não tem moradia adequada. Além disso, definem-se critérios específicos e criam-se condições mais favoráveis para a urbanização e regularização fundiária de favelas e assentamentos precários.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação articulada com a Política de Habitação**

- Os parâmetros de intervenções urbanísticas e/ou de regularização fundiária de cada área devem ser definidos em cada Plano Integrado de Urbanização e Regularização Sustentável;
- A regulamentação dos parâmetros de intervenções urbanísticas e/ou de regularização fundiária específicos se darão através de Decreto emanado pelo Poder Executivo, conforme e a cada intervenção específica, a partir de Plano Integrado de Urbanização e Regularização Sustentável.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Instituir as Equipe Técnica Gestora dos Projetos de Urbanização e Regularização Urbanística e Fundiária.
- Elaborar os Planos Específicos a cada intervenção.
- Emitir Decreto do Chefe do Executivo com aprovação dos parâmetros urbanísticos específicos para cada intervenção.

**4.4.4.4- Revisão do Código de Obras**

O Código de Obras e Edificações, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização das obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis, no Município, abrange toda a população da cidade, residentes ou que construirão unidades habitacionais nas áreas regulares.

**a) Objetivos:**

A revisão do Código de Obras permite definir regulações mais adequadas ao perfil de renda dos moradores e simplificar mecanismos de aprovação das edificações, em especial aquelas construídas de forma individual em lotes urbanizados. Uma atualização com esse objetivo caminha ao encontro da moderna visão de controle urbano, que prioriza o controle de ações privadas que interferem no direito de terceiros, dispensando de controle ações privadas que somente afetam o indivíduo que realiza a ação.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação articulada com a Política de Habitação**

- A revisão do Código de Obras, sucedânea à edição do Plano Diretor deve apontar fluxos e procedimentos facilitadores à aprovação de empreendimentos habitacionais, inclusive no que diz respeito a procedimentos especiais no caso de aprovação de projetos de interesse social

**c) Ações Necessárias para implementação:**

- Elaborar Projeto de Lei de Código de Obras;
- Discutir Projeto de Lei no Conselho;
- Enviar Projeto de Lei para a Câmara Municipal;
- Aprovar o Código na Câmara Municipal.

**4.4.4.5- Aprovação do Código de Posturas**

Os técnicos da Prefeitura, na 2ª Oficina Técnica de discussão da Política, recomendaram que uma das ações da política fosse fortalecer a necessidade de aprovação da nova proposta de Código de Posturas já elaborada que deverá ser encaminhado à Câmara Municipal.

**a) Objetivos:**

Estabelecer regulamentação para adequar o convívio entre as várias atividades humanas que se estabelecem na cidade, estabelecer regras para o funcionamento das atividades, para usos de espaços públicos por atividades temporárias públicas e particulares, definir quais atividades econômicas não poderão se estabelecer em área urbana, por questões



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

de segurança e sanitárias. Também estabelece regras para a colocação de cartazes e propagandas no espaço público.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação articulada com a Política de Habitação**

- Assegurar no Código de Posturas compatibilidade com as diretrizes gerais da Política Habitacional;
- Estabelecer, por meio do Código, as normas para o funcionamento de comércios e serviços em áreas residenciais de tal forma que não gere incômodos acentuados para o repouso e os cuidados de crianças e idosos, diminuindo conflitos entre vizinhos.
- Também deverá estabelecer o funcionamento de atividades temporárias em praças e terrenos vazios, de tal forma a preservar as boas condições de vida privada.

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Enviar Código de Postura para a Câmara Municipal;
- Monitorar a aprovação do Código de Postura na Câmara.

**4.4.4.6- Elaboração do Código Ambiental do Município**

O Código Ambiental é um instrumento fundamental para o estabelecimento dos caminhos para a recuperação e preservação do meio ambiente, e que beneficiará toda a cidade ao definir o uso adequado às áreas de preservação ambiental, definindo grau de restrição à alteração e possibilidade de utilizar os recursos para gerar oportunidades de educação, lazer, trabalho e renda.

**a) Objetivo:**

Dotar o Município de legislação específica voltada à preservação ambiental, coerente com as leis estaduais e federais que regulam as questões relativas ao tema.

O Código Municipal de Meio Ambiente poderá estabelecer o funcionamento de um “Sistema de Fiscalização e Controle do Uso do Solo”, adequando à legislação local às necessidades da manutenção da sustentabilidade ambiental, definindo mecanismos de gestão e acompanhamento e agentes envolvidos.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação articulada com a Política de Habitação**

- Articular a elaboração do Código Ambiental com os órgãos estaduais de licenciamento e com os demais municípios integrantes da região metropolitana da Baixada Santista, a fim de potencializar conjuntamente ações de utilização, recuperação ou preservação das áreas de proteção ambiental.
- Prever na elaboração do Código Ambiental os procedimentos de licenciamento compatíveis com a observância das legislações estadual e federal a fim de assegurar-se a outorga do licenciamento ao Município.

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Elaborar o Projeto de Lei;
- Realizar Audiências Públicas;
- Enviar Projeto de Lei para a Câmara Municipal;



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- Monitorar a Aprovação da Lei na Câmara Municipal.

#### **4.4.5- Ações Integradas de Desenvolvimento Social e Urbano.**

Trata-se de um conjunto de ações integradas com outros setores da administração municipal que não são do âmbito da Política Habitacional, mas são importantes para a melhoria da qualidade de vida da população.

As ações propostas não serão detalhadas neste documento, uma vez que sua implementação está inserida em outras políticas. Assim, a seguir, estão elencados os objetivos, diretrizes, ações a serem integradas e ações necessárias à implantação da integração proposta.

##### **a) Objetivos Gerais:**

Estabelecer condições objetivas para fomentar a melhoria da qualidade de vida da população, com a articulação dos projetos habitacionais com meios de ampliação do acesso à educação, saúde, atividades de lazer e recreação e capacitação profissional. E ao mesmo tempo, considerar o componente habitação no planejamento de grandes empreendimentos no município.

##### **b) Diretrizes Gerais**

- Articular, na implementação das diversas ações da política habitacional, a integração das políticas sociais da Administração Municipal capazes de reduzir vulnerabilidades nas áreas de geração de trabalho e renda, educação, saúde, esporte, lazer e relações comunitária.
- Planejar nos projetos habitacionais a ampliação da cobertura de equipamentos públicos da cidade, de forma integrada com o diagnóstico de déficit das diversas secretarias, disponibilizando áreas para sua implantação pelas secretarias específicas.
- Planejar nos projetos habitacionais ações que visem possibilitar a inserção dos moradores de baixa renda de forma mais contínua no mercado de trabalho formal, ampliando a renda familiar, possibilitando o retorno dos recursos investidos, e a dinamização da economia local.
- Permitir o uso sustentado dos recursos naturais disponíveis e favorecer ações de preservação da vegetação em áreas de proteção ambiental.
- Ampliar as condições e a percepção de segurança pessoal dos moradores da cidade, por meio de ações integradas de segurança comunitária, articuladas com a Secretaria Estadual de Segurança.
- As ações poderão ser implementadas em tempos diferentes, de acordo com os programas priorizados na implementação da política e com as possibilidades e oportunidades de mobilização de recursos pelas Secretarias.

##### **c) Programas e Ações a Serem Integradas no Desenvolvimento da Política Habitacional**

Estes programas e ações não estão detalhados, uma vez que se subordinam as outras políticas municipais. Foram consideradas ações estratégicas a serem integradas.

- **Política Local de Desenvolvimento Econômico** – Política voltada para dinamizar a economia do município, diversificando as possibilidades de emprego e renda, deve



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

ser articulada com a Política Habitacional em termos de planejamento de oportunidades de desenvolvimento econômico associadas aos projetos habitacionais. Também deve se articular em termos de avaliação e prevenção de impacto na dinâmica habitacional da cidade trazido por grandes empreendimentos econômicos.

- **Plano Municipal de Qualificação Profissional e Geração de Trabalho e Renda** - Plano voltado para melhorar a inserção da população no mercado de trabalho formal e em ações de geração de renda, deve ser articulado à política habitacional ao nível de cada Projeto de Intervenção local.
- **Programas de Educação Ambiental, enfatizando a Agenda 21, elaborada no município** - Plano voltado para Educar a população para ações de preservação e cuidados com o meio ambiente natural, articula-se com a política habitacional ao nível de cada Projeto de Intervenção local.
- **Integração, Ampliação do Acesso e Melhoria da Eficácia do Atendimento das Políticas de Educação, Saúde e Assistência Social como forma de elevar as condições sociais da população mais vulnerável** – Conjunto de ações de cada secretaria voltada para melhorar o atendimento da população por serviços públicos essenciais, articula-se com a política habitacional no âmbito do planejamento geral e ao nível de cada Projeto de Intervenção local.
- **Programa de Saúde voltado ao Planejamento Familiar e à Prevenção da Gravidez Precoce** – Ação da Política de Saúde voltada para diminuir a incidência de gravidez na adolescência, pode ser articulada com a política habitacional ao nível de cada Projeto de Intervenção local, no âmbito do trabalho Social e das Ações de Educação para a Cidadania.
- **Ampliar os Programas de Lazer e Esportes que atendam todas as áreas da cidade e todas as faixas etárias** - Política voltada para gerar alternativas de lazer para a população no Município, é estratégica como oportunidade de redução de vulnerabilidade e de fortalecimento do capital social das comunidades, pode ser articulada com a política habitacional ao nível de cada Projeto de Intervenção local, tanto com a previsão e implantação de equipamentos de lazer, como no âmbito do Trabalho Social.
- **Plano Municipal de Trânsito e Transporte voltado para Mobilidade e Acessibilidade** - Ação voltada para garantir o acesso de todos ao transporte público de qualidade, a mobilidade dos moradores da cidade, disciplinar o trânsito de carga e veículos de passageiros deve ser articulado com os Projetos Habitacionais já desde a fase de concepção dos mesmos que, além da acessibilidade, deve planejar meios de transporte mais sustentáveis, incluindo o transporte cicloviário na área urbana.





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- **Ações Integradas de Segurança articuladas com o Governo do Estado** – Política de responsabilidade do Governo do Estado, voltada para diminuir incidência de criminalidade no município, pode ser articulada com a política habitacional ao nível de cada Projeto de Intervenção local, tanto com a previsão e implantação de equipamentos, quando necessário, como no âmbito do Trabalho Social, com ações de segurança comunitária.
- **Ações de articulação, integração e planejamento metropolitano, sobretudo das políticas de desenvolvimento econômico, social e de transportes** - Política voltada para definir ações conjuntas em atividades e ações de característica regional, incluindo definir especialidades de atuação para cada município da Região Metropolitana, articula-se com a Política Habitacional ao nível do macro-planejamento.

**d) Ações Necessárias para sua implementação**

Estes programas e ações não estão detalhados, uma vez que se subordinam as outras políticas municipais. São ações consideradas necessárias para a implementação da integração aqui proposta:

- Apresentar a Política Habitacional do município aos diversos organismos coordenadores das políticas supracitadas, de modo a abrir os canais para a implementação articulada das diversas ações voltadas para a redução de vulnerabilidades e promoção do desenvolvimento social.
- Apresentar os projetos habitacionais em curso aos diversos organismos coordenadores das políticas supracitadas, com vistas à identificação de possibilidades de parceria em cada projeto;
- Constituir Equipes Multiinstitucionais de desenvolvimento dos Projetos e Ações da Política habitacional, de modo a permitir a implementação das ações em conjunto com as secretarias e órgãos específicos.

**4.4.6- Ações de Modernização Administrativa, Gestão Participativa e Financiamento da Política Habitacional**

Este último bloco de ações refere-se às medidas necessárias à execução da Política e dos instrumentos de implantação de uma gestão democrática, nos termos definidos pelas políticas nacionais e estaduais. Eles estão agrupados em dois grandes grupos de ação, quais sejam a:

- A organização institucional para gestão e execução da política habitacional
- A organização institucional para financiamento da política habitacional

Pela sua importância estratégica para a implementação da Política, estes temas são objeto de Capítulos específicos deste documento. Assim, tem-se aqui apenas a síntese das propostas discutidas com a equipe Técnica e a População, as quais estão detalhadas nos Capítulos 5 e 6.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

As ações e programas propostos estão listados a seguir, dentro destes dois grandes grupos de ações:

**4.4.6.1- Ações de Organização Institucional Para Gestão e Execução da Política Habitacional**

Estas ações foram divididas em dois blocos: quanto aos órgãos executores da Política e quanto à sistemática de participação Popular. E são as seguintes:

**4.4.6.1.1- Organização institucional, estruturação e desenvolvimento institucional do setor habitacional quanto aos órgãos executores da política**

São ações de duas naturezas, uma de caráter imediato e outra de natureza contínua, como segue:

- a) **Criação de Setor Específico para Coordenar a Execução da Política Habitacional**
- b) **Desenvolvimento de Programas e Ações de Desenvolvimento Institucional e Modernização Administrativa de Setor Responsável pela Coordenação e Execução da Política Habitacional**

Foram identificados as seguintes ações e programas prioritários:

- Estruturação e Aparelhamento do Setor Habitacional.
- Programa de Desenvolvimento de Recursos Humanos e Capacitação da Equipe.
- Estruturação do Sistema de Informação Municipal e Dados Habitacionais
- Implantação do Cadastro Único de Demanda e Atendimento Habitacional;
- Implantação da Ouvidoria Habitacional;
- Implantação de Sistemática de Monitoramento e Avaliação da Política Habitacional

**4.4.6.1.2- Organização Institucional do Setor Quanto à Participação Popular na Gestão da Política Habitacional**

Foram pactuadas as seguintes instâncias a serem implantadas:

- a) ***Instalação do Conselho Municipal de Habitação como Instância de Participação Representativa na Gestão da Política***
- b) ***Implantação da Sistemática de Conferência Municipal de Habitação como Instância de Participação Direta na Gestão da Política***
- c) ***Implantação das Comissões Locais de Projeto como Instância de Participação Direta na Gestão de Projetos***
- d) ***Implantação do Painel Municipal Semestral, como Instância de Acompanhamento da Gestão da Política.***



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**4.4.6.2- Ações de Organização Institucional Para Financiamento e Gestão Financeira da Política Habitacional**

As ações pertinentes à gestão financeira da Política Habitacional foram organizadas em torno de três instrumentos, como segue:

- a) Estruturação do Orçamento Municipal da habitação**
- b) Constituição do Fundo Municipal de Habitação**
- c) Proposição de Política de Financiamento e Subsídio**

O conjunto de ações de natureza político-administrativa necessárias à execução da política habitacional está apresentado nos dois próximos capítulos. O Capítulo 5 detalha as ações relacionadas à estruturação do setor para a gestão e execução da política e o Capítulo 6 estabelece objetivos, diretrizes e ações necessárias à implantação dos instrumentos financeiros propostos



## **5- ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL PARA DESENVOLVIMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL**

Neste Capítulo estão apresentados os elementos centrais da proposta de arranjo institucional formulada para o município de Cubatão quanto à organização da gestão e execução da Política Habitacional, abrangendo tanto a estrutura administrativa, quanto à participação da sociedade.

A efetiva aplicabilidade de uma Política e um Plano Municipal de Habitação, pelas características e desafios existentes no município, pressupõe a superação da atual desarticulação de ações e a implementação de elementos estruturantes de gestão e execução, com ênfase para a constituição de um setor que centralize e dê continuidade às ações de forma combinada com a implementação de instrumentos de participação cidadã na gestão e com uma ação de revisão permanente dos instrumentos normativos de regulação urbanística no âmbito municipal buscando a consonância com as legislações federal e estadual regentes da matéria.

### **5.1- PROPOSTA DE ORGANIZAÇÃO, ESTRUTURAÇÃO E DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL DO SETOR HABITACIONAL QUANTO AOS ÓRGÃOS EXECUTORES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

Como já colocado na síntese do Diagnóstico, atualmente o município de Cubatão não tem um setor específico com atribuições e responsabilidades para o desenvolvimento da Política Municipal de Habitação.

#### **5.1.1- Contextualização da Proposta**

Os elementos mais importantes do contexto de formulação da proposta de estrutura administrativa para o setor habitacional de Cubatão referem-se a duas questões principais: de um lado, as características e dimensões do problema habitacional do município e as ações já em andamento; e, de outro lado, o contexto institucional dado pelas diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, ao qual o município já assinou Termo de Adesão.

O problema habitacional exige prioridade ao enfrentamento à subnormalidade habitacional no município, de forma combinada com a fiscalização e controle urbanístico, e planeje de forma proativa provisão habitacional para a população de baixa renda.

A estrutura atual do município para enfrentamento do problema é incompatível com a dimensão do problema e também com as diretrizes do SNHIS. O SNHIS foi concebido com instrumento para permitir que a política habitacional se torne uma política de Estado e como instrumento por meio do qual se dará a relação entre governos federais, estaduais e municipais.

Ocorre que os município que aderirem ao SNHIS, ao mesmo tempo em que terão a facilidade de acesso aos recursos do SNHIS, assumem responsabilidades: Deverão criar seu próprio Fundo Habitacional de Interesse Social, com dotação orçamentária própria;



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

terão que constituir um conselho que gerencie esse Fundo (o conselho deverá, obrigatoriamente, destinar 25% de suas vagas para representantes de movimentos populares); e elaborar, de forma participativa, um plano habitacional local, que deve ser coordenado por um órgão executor com capacidade técnica específica.

A adesão significa o compromisso de reproduzir localmente os mecanismos de participação social e a maior integração entre os três níveis de governo.

Estes elementos exigem a implantação e fortalecimento do setor responsável pela gestão execução da política habitacional municipal, dotando o município de uma estrutura compatível com seus desafios e dos instrumentos de participação popular previstos no SNHIS.

### **5.1.2- Ações Estratégicas Propostas**

O conjunto de diretrizes e ações de natureza político-administrativas identificadas como prioritária - seja pela equipe técnica, seja pela população - à execução da política habitacional proposta e a superação dos problemas principais identificados neste âmbito está apresentado a seguir.

Este conjunto foi agrupado em duas ações estratégicas: a primeira que enfatiza a constituição de setor com equipe específica com atribuições relacionadas à habitação, com todas as suas implicações, inclusive orçamentárias; e a segunda, que identifica as ações principais para fortalecer e desenvolver este setor, em termos de capacidade técnica e operacional.

#### **5.1.2-1. Criação de Setor Específico para Coordenar a Execução da Política Habitacional**

Embora concebendo a implementação da Política Habitacional como uma ação matricial das diversas áreas da Prefeitura, a estratégia aqui proposta parte do entendimento que a coordenação da execução desta Política exige a criação no âmbito da estrutura administrativa de um setor específico, dotado de recursos humanos, equipamentos e materiais que corresponda à necessidade e capacidade de gestão das atividades propostas.

O novo arranjo institucional proposto para a área de habitação implica em alterações na definição de competências, hoje distribuídas nas Secretarias de Obras, Planejamento, Meio Ambiente e Assistência Social, tendo em vista que todas aquelas atinentes ao Planejamento e Execução da Política Habitacional no Município passem a integrar um único órgão gestor.

##### **a) Objetivo:**

Trata-se de promover a alteração administrativa correspondente para a criação no âmbito da estrutura administrativa do município, do setor específico responsável pela coordenação da execução da Política Habitacional. Exige a elaboração e envio para a





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Câmara do Projeto de Lei de Reforma Administrativa, o que deve ser antecedido pelo mapeamento das alterações a serem feitas em cada área que atualmente tem alguma das atribuições que passarão a ser concentradas no novo setor, a saber:

- Planejamento, implementação e execução da política e do plano, programas e projetos de habitação e seu monitoramento;
- Articulação e providências para alavancagem de recursos de outras fontes;
- Suporte das atividades do Conselho Municipal de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação, que a este setor estarão vinculados;
- Desenvolvimento de Ações e Atividades de Apoio Jurídico e Regularização Fundiária.
- Desenvolvimento de Ações e Atividades de desenvolvimento comunitário nos assentamentos subnormais;
- Desenvolvimento de Ações e Atividades de atividades de fiscalização e monitoramento para contenção de ocupações;
- Desenvolvimento de Ações e Atividades para Estruturação e implantação do cadastro integrado de beneficiários e da demanda habitacional.

**b) Ações e Estrutura Proposta:**

O organograma a seguir apresenta a organização destas funções que abrangem suporte necessário às atividades inerentes à execução da Política Habitacional.





**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**c) Diretrizes e Estratégias para implementação:**

Esta proposta tem duas alternativas de materialização: a criação de uma Secretaria Municipal de Habitação exclusiva ou a transformação e reestruturação de uma Secretaria Municipal já existente, que passa a ter entre suas atribuições finalísticas a promoção da Política Habitacional, e a compor equipe técnica multidisciplinar. Definida a estratégia principal a ser adotada, são diretrizes

- Para reduzir o impacto de aumento de custeio, a estruturação do Setor deve observar inicialmente a estrutura possível de ser mobilizada com a promoção de readequação de setores e serviços já existentes na estrutura administrativa, cujas atribuições tenham referência àquelas previstas no novo órgão, a fim de realocá-los no órgão gestor da habitação a ser criado.
- Dotar a estrutura inicial dos cargos e recursos humanos no mínimo suficientes para a coordenação das ações e projetos já contratados com recursos externos;
- Dimensionar o número de cargos a serem criados/ alocados no Setor considerando-o majoritariamente como um setor de coordenação e menos como um setor de execução direta de Projetos, os quais podem ser terceirizados quando necessários e tendo em perspectiva a captação de recursos externos.

**d) Ações Necessárias para implementação:**

- Criar Comissão para avaliar atual estrutura e elaborar proposta;
- Elaborar normativo alterando a estrutura atual e criando a nova;
- Enviar o normativo para a Câmara;
- Aprovar o normativo na Câmara;
- Criar o Órgão Executor, dotando-o de Espaço Físico, recursos humanos e recursos materiais.

**5.1.2-2. Desenvolvimento de Programas e Ações de Desenvolvimento Institucional e Modernização Administrativa de Setor Responsável pela Coordenação e Execução da Política Habitacional**

Trata-se dotar o Setor Criado na Prefeitura de capacidade institucional, técnica, material e administrativa de execução da Política Habitacional, por meio de Ações e Programas de Fortalecimento Institucional e Modernização Administrativa capazes de e dotá-lo de equipamentos, instrumentos e equipe necessárias ao desenvolvimento das ações integradas propostas. São as seguintes as Ações e Programas de Modernização Administrativa considerados Prioritários para a nova estruturação:

**5.1.2-2.1. Estruturação e Aparelhamento do Setor Habitacional.**

**b) Objetivos**

Visa dotar o setor responsável pela Habitação de equipamentos e instrumentos necessários ao desenvolvimento das ações integradas propostas, através de Plano de Dotação de Recursos Materiais.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**c) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- A partir da definição da estrutura administrativa do setor, dimensionar e definir o espaço físico, sistema de comunicação, móveis, equipamentos etc necessários à instalação inicial do setor;
- Para reduzir o impacto de aumento de custeio, a estruturação e aparelhamento do Setor deve observar inicialmente a estrutura possível de ser mobilizada a partir da readequação de setores e serviços já existentes na estrutura administrativa, transferindo a infra-estrutura existente nos setores cujas atribuições sejam relocadas no órgão gestor da habitação a ser criado.
- Adquirir e instalar os itens da infra-estrutura inicial a partir de recursos próprios do município;
- Elaborar Projetos para captação de recursos externos voltados para desenvolvimento institucional, visando ampliar a infra-estrutura do setor.

**d) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Dimensionar e definir o espaço físico de alocação do setor, fazer lay out de instalação do setor, compreendendo localização, sistema de comunicação, móveis, equipamentos etc
- Mapear móveis e equipamentos possíveis de ser mobilizados a partir da readequação de setores e serviços já existentes na estrutura administrativa,
- Adquirir com recursos próprios e instalar os itens da infra-estrutura inicial.

**5.1.2-2.2. Programa de Desenvolvimento e Capacitação da Equipe.**

**a) Objetivos**

Propiciar o treinamento dos servidores para as funções da política habitacional, em especial aquelas que demandem aquisição de novos conhecimentos, permitindo a melhoria da eficiência administrativa. Além disso, objetiva desenvolver ações de capacitação permanente dos agentes públicos, através de planos de atualização técnica, requalificação, troca de experiência e ciclos de formação.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- Inserir o plano de capacitação da equipe do Setor Habitacional no Plano Geral de Capacitação de RH da Prefeitura;
- Planejar as temáticas da capacitação conforme a definição das atividades prioritárias a serem desenvolvidas pela equipe.
- A partir da definição de uma programação anual de atividades estabelecer convênios, parcerias e contratações, conforme o caso e o tema, para realizar as atividades de capacitação, priorizando universidades e órgãos de estudo e pesquisa.
- Em todos os novos Programas e Sistemas a serem contratados pela Prefeitura, no âmbito da Habitação, deverá ser contratada a capacitação da equipe para operação dos mesmos, pelas empresas que estejam implantando novos sistemas ou desenvolvendo novos programas na Prefeitura.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Definir recursos para a Habitação no plano de capacitação da equipe do Setor Habitacional no Plano Geral de Capacitação de RH da Prefeitura;
- Formular a programação anual de atividades de Capacitação;
- Estabelecer convênios, parcerias e contratações, conforme o caso e o tema, para realizar as atividades de capacitação.

**5.1.2-2.3. Estruturação do Sistema de Informação Municipal e Dados Habitacionais**

**a) Objetivo:**

Estruturar um sistema de informações que permita o planejamento e gestão das políticas urbanas, com ênfase no setor habitacional. Deve conter informações do crescimento populacional e do resultado da implementação das ações e programas da Política de Habitação, além dados referentes à aprovação de projetos de parcelamento e à concessão de alvarás de edificações e “habite-se”.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- Deverá ser criada uma estrutura mínima funcional para desenvolvimento do setor e os participantes serem capacitados para atividades de pesquisa e produção de informações.
- O setor deverá conhecer as estruturas de produção de informações de outras secretarias, em particular aquelas que produzem dados de interesse da política habitacional, para que os sistemas de informação sejam compatibilizados.
- Deverá ser priorizada a produção de informações sobre a população moradora de assentamentos desordenados e a produção de dados sobre os terrenos vazios do Município.

**c) Ações Necessárias para sua implementação**

- Definir o Órgão Gestor do Sistema;
- Captar recursos junto ao Governo Federal e Estadual;
- Formular a estruturação do Sistema, abrangendo: Aquisição de base cartográfica; Aquisição de equipamentos; e Capacitação da equipe técnica gestora do banco de dados; Estruturação de banco de dados confiável, com plantas digitalizadas e georeferenciadas, atualizado, revisto e alimentado sistematicamente;
- Elaborar estrutura dos cadastros com informações necessárias ao planejamento e gestão da política;
- Adquirir equipamentos e instrumentos;
- Alimentar Sistema de Informações Geo-referenciadas.

**5.1.2-2.4. Implantação do Cadastro Único de Demanda e Atendimento Habitacional.**

Trata-se de ação integrada com o Governo do Estado e Caixa Econômica Federal para unificar o cadastro da demanda habitacional e de atendimento de população de baixa renda.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**a) Objetivo:**

Propiciar a formação de um cadastro único de demanda e atendimento habitacional, de tal forma a planejar o atendimento de forma unificada pelas várias esferas de Governo e a impedir a duplicidade de atendimento habitacional de interesse social no município.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- O cadastro deverá ser concebido com o lançamento diferenciado das informações de demanda (cadastro para atendimento em Programas) e atendimento (efetivação da destinação do atendimento habitacional)
- O cadastro deverá ser estabelecido a partir de trabalho conjunto com a COHAB Santista, a CDHU e a CAIXA para definir diretrizes de itens a cadastrar e variáveis para o cruzamento dos cadastros individuais.
- Deverá ser estabelecido um único modelo de Cadastro que atenda às necessidades dos produtores públicos de habitação social.
- Deverá ser definido o gestor do cadastro e formas de alimentação dos dados de atendimento dos cadastrados.

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Definir o órgão responsável pelo Cadastro Único no setor habitacional municipal;
- Estabelecer parceria com GESP, CAIXA e COHAB-ST para unificação do cadastro.
- Elaborar a estruturação do Sistema;
- Elaborar cadastros com informações necessárias ao planejamento e gestão da política;
- Alimentar de forma permanente o Banco de Dados do Cadastro Único.

**5.1.2-2.5. Implantação da Ouvidoria Habitacional;**

Esta foi uma proposta apresentada pelos representantes da População nos debates do Encontro Municipal.

**a) Objetivos**

Implantar no âmbito do órgão gestor, serviço de atendimento direto aos cidadãos, com vistas a oferecer vários canais de comunicação mais acessíveis com o poder público, possibilitando aos cidadãos fazer chegar ao poder público suas queixas, denúncias ou, até mesmo, elogios relativos a qualquer ação ligada à prestação de serviços públicos no setor habitacional.

**b) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- Integrar a ação da ouvidoria às ações de participação popular na gestão habitacional;

**c) Ações Necessárias para implementação:**

- Definir o responsável pela ouvidoria;
- Dimensionar o serviço e a estrutura necessária ao seu funcionamento;
- Regulamentar o serviço;
- Implantar a infra-estrutura necessária para o serviço;
- Implantar a ouvidoria.





### **5.1.2-2.6. Implantação de Sistemática de Monitoramento e Avaliação da Política Habitacional**

#### **a) Objetivo:**

Criar um sistema de acompanhamento e realimentação da política, através da definição de metas quantitativas, indicadores e mecanismos de aferição dos indicadores, buscando implantar uma política eficiente e ao mesmo tempo eficaz.

#### **b) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- A partir da formatação de um Plano Municipal de Habitação, definindo-se metas físicas, deverá ser elaborado um plano de ação de curto e médio prazo, e previsto o momento em que o plano começará a ser avaliado em sua eficiência e eficácia.
- Desenvolver metodologia para avaliação da política, baseada nos indicadores e sistemática que está sendo formulada para o SNHIS, de modo a permitir também a comparação dos resultados do município com outras regiões;
- Planejar o seu desenvolvimento e implantação no detalhamento do Plano de Ação Municipal.

#### **c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Definir setor responsável;
- Contratar especialistas para formulação Metodologia de Monitoramento e Avaliação em conjunto com a equipe municipal e as instâncias de participação;
- Elaborar Metodologia de Monitoramento e Avaliação;
- Implementar a Sistemática de Monitoramento e Avaliação.

## **5.2- ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL DO SETOR HABITACIONAL QUANTO À PARTICIPAÇÃO POPULAR NA GESTÃO DA POLÍTICA HABITACIONAL**

### **5.2.1- Contextualização**

Dentro dos princípios da participação e transparência da gestão, a sociedade será parceira das ações do Poder Público nos seus diversos níveis, este princípio inscreve-se especialmente nos normativos que regem o Sistema Nacional de Habitação. Assim, foram construídas pelos gestores municipais em conjunto com a sociedade a proposta de implementação de instrumentos e instâncias de participação popular na gestão da Política Municipal de Habitação, com ênfase na revisão e revitalização do Conselho Municipal de Habitação.

O estabelecimento de um processo participativo pressupõe a regulamentação e o funcionamento de instâncias de participação direta e de representação, neste sentido é importante diferenciar a participação localizada, mais direcionada ao controle da execução de programas, dos processos mais abrangentes, em que se discutem e, eventualmente, decidem os aspectos globais relacionados à política. A nível local é ainda possível diferenciar a participação que também envolve o trabalho dos moradores.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**5.2.2- Ações Estratégicas e Estruturas Propostas de Gestão Participativa do Setor**  
Foram propostas três instâncias de participação e uma instância de acompanhamento. Cada uma delas envolve procedimentos e formatos institucionais diferentes, que a seguir destacam-se.

**5.2.2-1. Instância de Participação Representativa na Gestão da Política – Conselho Municipal**

A implantação desta instância exige revisão da lei municipal que institui este instrumento, uma vez que sua formulação atual não atende os requisitos do SNHIS.

**a) Objetivo:**

Constituir o Conselho Municipal de Habitação, como instância representativa de acompanhamento da execução da Política de Habitação, já em conformidade com as exigências do SNHIS, promovendo a revisão do normativo atual existente a respeito do tema, coordenando o processo de designação/ indicação dos participantes do Conselho, instalando-o e capacitando os seus membros para o exercício de suas funções.

**b) Ações e Estrutura Proposta:**

A Instância de participação representativa proposta é o Conselho Municipal de Habitação, vinculado e coordenado pelo órgão gestor da habitação. Tem natureza participativa, e caráter normativo, consultivo e deliberativo na gestão da política habitacional no município, inclusive no que tange à instituição e gestão do Fundo Municipal de Habitação.

Deve ter mandato de dois anos e ser composto por representantes de segmentos da sociedade ligados à área de habitação, garantindo o princípio democrático de escolha de seus representantes e a proporção de  $\frac{1}{4}$  das vagas aos representantes dos movimentos populares, além da representação do Poder Executivo em suas diversas áreas.

A proposta de Composição do Conselho Municipal de Habitação com 21 membros é a seguinte:

- **11 Representantes do Poder Público**, sendo:
  - 8 do Governo Municipal – Habitação; Obras; Planejamento; Meio Ambiente; Assistência Social; Assuntos Jurídicos; Finanças e; Gabinete do Prefeito.
  - 2 do Governo Estadual – Secretaria de Habitação e SABESP ou Secretaria de Recursos Hídricos.
  - 1 do Governo Federal – Serviço do Patrimônio da União.
- **6 Representantes de Entidades e Movimentos Sociais**, sendo garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes. Para implementar esta resolução, foi constituída Comissão Representativa das Entidades e Movimentos Sociais para organizar este processo de escolha.
- **4 Representantes do Setor Produtivo, Técnico e de Trabalhadores**, devendo ser constituída dentre os seguintes segmentos: CIESP; Sindicato da Construção Civil; CREA; OAB e CRESS, em revezamento.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**c) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- O instrumento adequado para a criação do Conselho Municipal da Habitação é a Lei. Este processo possibilita a participação e discussão de diversos atores, buscando-se assim alcançar maior eficácia no funcionamento do Colegiado.
- A indicação dos conselheiros representantes dos poderes públicos e das entidades civis deve observar critérios de afinidade com o objeto do Colegiado, ou seja, os conselheiros devem representar áreas ou setores vinculados ou co-relacionados à habitação.
- Estabelecer parcerias com ONGs e organismos afins para implantar mecanismos de capacitação permanente dos conselheiros.

**d) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Rever normativos de constituição do Conselho, adequando-o ao que está fundamentado na Lei Federal que criou o SNHIS;
- Elaborar novo Projeto de Lei;
- Enviar para a Câmara Municipal;
- Aprovar Projeto de Lei na Câmara Municipal;
- Instalar o Conselho, segundo as diretrizes da Lei Federal;
- Fornecer recursos humanos e materiais para pleno funcionamento do Conselho.

**5.2.2-2. Instância de Participação Direta na Gestão da Política – Conferência Municipal**

Trata-se de implantar na Habitação o modelo que já vem sendo adotado pela Assistência Social e pela saúde, o qual é coerente com o SNHIS.

**a) Objetivo:**

Criar instância de participação direta na gestão da política habitacional, com periodicidade definida, implantando mecanismos de discussão ampliada com a população acerca de diretrizes da política e de sua revisão.

**b) Ações e Estrutura Proposta:**

- Conferência Municipal de Habitação de Delegados do Conjunto da Cidade realizada com frequência bianual, cujo objetivo é discutir as diretrizes gerais da política habitacional e de seus temas específicos.
- A Conferência deve ser antecedida de Pré-Conferências de base local ou temática, na qual se elegem os delegados, de modo a dar maior densidade aos debates e maior capilaridade à representação.

**c) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- As Conferências devem ser periódicas e coordenadas pelo Conselho Municipal de Habitação, através de normativo próprio.
- Devem se dar para discutir temário pré-definido;
- Devem priorizar os mecanismos e metodologias de debates que favoreçam a mais ampla participação, de modo a ser um momento de renovação do pacto da cidade em torno da questão habitacional.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**d) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Estabelecer normativos;
- Publicar normativos;
- Divulgar amplamente normativos;
- Destinar recursos; e
- Realizar conferências na periodicidade definida.

**5.2.2-3. Instância de Participação Direta na Gestão de Projetos – Comissões Locais de Projeto**

A Instância de Participação na Ação Local proposta é a Comissão de Projeto.

**a) Objetivo:**

Concretizar a parceria entre a Prefeitura e a Comunidade na execução de Intervenções específicas de natureza habitacional e na implementação de Programas, por meio da implantação de mecanismos de participação, acompanhamento e avaliação pela população da evolução de cada Projeto a ser desenvolvido pela administração no âmbito da Política Municipal.

**b) Ações e Estrutura Proposta:**

- Instalar instância de Participação na Ação Local em cada área em que se desenvolva Projeto
- A instância é uma Comissão de Representantes no Projeto, a ser eleita pelos moradores de cada área;
- O tamanho e a forma de composição de cada Comissão deve ser debatido com a comunidade, a partir da realidade de cada Projeto.
- São atribuições da Comissão, além de outras que venham a ser definidas nos Regimentos Específicos: Representação a população beneficiária dos projetos na gestão cotidiana do mesmo; participar efetivamente em todas as etapas do processo, desde a definição e aprovação do projeto integrado até a sua avaliação final, informando e difundindo junto à comunidade os diversos aspectos do projeto; e mobilizar a comunidade na correta utilização, manutenção e conservação das melhorias e equipamentos implantados, assim como dos ambientes recuperados, contribuindo para evitar novos processos de degradação ambiental e invasões.

**c) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- A Comissão deve ser constituída já na fase inicial de ação na área, de modo que o processo participativo de gestão dos projetos abranja desde a fase de planejamento e concepção das intervenções até a fase pós-obras, quando for o caso.
- Desenvolver metodologia de trabalho que favoreça a capacitação dos representantes da população, fomentando condições favoráveis à mobilização da população da área e oferecendo subsídios para sua participação e acompanhamento em todo o processo do Projeto e das obras.
- Estimular a organização popular autônoma e a constituição de entidade representativa das comunidades onde não haja entidade.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**d) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Mapear entidades e lideranças atuantes em cada área de Projeto;
- Formular e discutir com lideranças, entidades e moradores proposta de composição da Comissão de Representantes de Projeto de cada área;
- Coordenar o processo de escolha pelos moradores de cada área dos seus representantes na Comissão;
- Instalar a Comissão de cada Projeto.
- Definir com cada Comissão seu Regimento Interno;
- Manter o trabalho com as Comissões até o encerramento de cada Projeto.

**5.2.2-4. Instância de Acompanhamento da Gestão da Política – Painel Municipal**

Trata-se de implantar mecanismo de acompanhamento geral das ações da Política Habitacional, conforme modelo que já vem sendo adotado pelo Painel Consultivo Comunitário da CIESP/ Cubatão, que reúne periodicamente cerca de 50 membros da comunidade e mais representantes das indústrias para discutir os programas de segurança, saúde e meio ambiente das empresas e esclarecer as dúvidas da população. Várias entidades são representadas no Painel, como associações comunitárias, clubes de servir, Defesa Civil, Prefeitura, dentre outros.

**a) Objetivo:**

Reunir periodicamente lideranças da cidade e representantes do poder público a fim de acompanhar o andamento das ações da Política Municipal e debater temas relativos à implementação da política habitacional no município.

**b) Ações e Estrutura Proposta:**

Propõe-se que a estrutura do Painel de Debates Habitacionais, bem como, a sua frequência seja discutida e regulamentada pelo Conselho Municipal de Habitação.

**c) Diretrizes e Estratégias para Implantação**

- O painel deve ser concebido como um Conselho Municipal ampliado, por meio do qual dialoga-se com setores mais amplos, ouvindo e levando a estes os temas mais relevantes da política habitacional no momento;

**d) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Debater no Conselho Municipal a estrutura do painel, definido sua dinâmica e periodicidade;
- Realizar o Painel, segundo a dinâmica e periodicidade definida.





## 6- ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL PROPOSTA QUANTO AO FINANCIAMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL

Diante da dimensão do problema encontrado e da limitação da capacidade de investimento do Município no setor, o financiamento da Política Municipal de Habitação de Cubatão implicará na negociação quanto aos programas e políticas de financiamento e subsídios dos diversos organismos envolvidos, com destaque para os governos federal e estadual, mas também no âmbito do próprio município pela forma que o conjunto de ações e recursos estão atualmente alocados na administração e no orçamento municipal.

### 6.1- Contextualização da Proposta

Os valores de investimentos necessários para suprir as necessidades prioritárias diagnosticadas na proposta de política de habitação demonstram a inviabilidade de buscar solucionar o problema a partir somente de recursos do Tesouro Municipal, ainda que seja possível melhorar suas receitas de fontes próprias e destinar mais recursos para moradia, inclusive com a implementação dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

A identificação de parcela significativa de população de Cubatão ocupando áreas ambientalmente protegidas, de risco e impróprias para moradia implica na definição de programas e ações vigorosas para transferência destas famílias para locais e soluções de moradia adequadas. Implica também em um forte investimento na urbanização e regularização das moradias hoje irregulares, que podem ser mantidas onde estão, de modo a incorporá-las à estrutura legal da cidade e deter o processo de expansão de formas precárias de moradia e, ao mesmo tempo, contribuir na arrecadação do município, ainda que modicamente.

A população destas áreas de ocupação irregular foi responsável pela maior parte dos investimentos na produção das moradias existentes, em muitos casos feitas de modo precário e fora de especificações técnicas e urbanísticas recomendadas.

É igualmente importante considerar o perfil socioeconômico da população, boa parte dela vulnerável economicamente e que não dispõe de recursos para custear as despesas de uma moradia regular, com energia, água e esgoto e condomínio (se em edifícios), por exemplo.

### 6.2- Diretrizes e Estratégias Gerais

São diretrizes e estratégias gerais para o detalhamento dos instrumentos e da gestão financeira da Política Habitacional:

- a) A formulação de instrumentos e programas que possibilitem integrar os recursos de diversas fontes, com ênfase nos recursos públicos federais e estaduais e incentivar os recursos de mercado buscando de fontes permanentes de recursos para investimento na habitação através da combinação de recursos onerosos, com recursos a fundo perdido (não retornável) e com prestações de retorno dos benefícios finais;



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- b) Estabelecimento de condições de financiamento que garantam o acesso à habitação com qualidade, especialmente pela população de baixíssima renda, através da concessão de subsídio pessoal e intransferível à família;
- c) Priorização do uso dos seus recursos do município destinados à habitação, financeiros ou não, como contrapartida e complemento aos investimentos de outras fontes, aliados a políticas de subsídio.
- d) Priorização dos recursos não onerosos, oriundos do Orçamento Geral da União - OGU -, do OGE/ICMS – Orçamento Geral do Estado, da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano; ou do FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, que tem menores custos financeiros, na busca de obtenção de recursos para a produção de novas moradias.
- e) Os instrumentos de financiamento e subsídio de Política Habitacional devem observar as diretrizes quanto ao atendimento das famílias bem como, a definição de critérios objetivos de acesso ao financiamento e subsídio considerando:
- Retorno dos financiamentos concedidos pelos financiadores, seja em espécie ou em contrapartida social para Capitalização /realimentação dos investimentos, inclusive do Fundo Municipal para permitir a execução de novos programas e projetos e para evolução social dos beneficiários;
  - Compatibilidade com as condições sócio-econômicas que apresentam, inclusive quanto à capacidade de pagamento/ retorno;
  - Previsão, sempre que possível face a origem dos recursos, de cobertura para situações de desemprego, perda temporária de renda e beneficiários sem renda;
  - Restrições de atendimento nos casos de eventuais participações anteriores em programas habitacionais, subordinando a prioridade a outros não beneficiados anteriormente; e
  - Condições de reciprocidades que resultem na melhoria das perspectivas sociais dos beneficiários.
  - Ter regras claras das condições operacionais dos financiamentos, representadas por contratos de financiamento que devem, obrigatoriamente, apontar o valor de financiamento e o valor de investimento e detalhar, sempre que possível: O valor das prestações determinado pela capacidade de pagamento dos beneficiários; índice de Reajuste do valor das prestações; índice de Reajuste do Saldo Devedor;
- f) Os programas e projetos devem favorecer, sempre que possível, meios para conjugar as diversas possibilidades de recursos, considerando a capacidade socioeconômica das famílias beneficiadas e coerentes com o tipo de intervenção e com a origem dos recursos.
- g) Nos projetos de urbanização deve ser considerada a capacidade da população, ainda que limitada, em se responsabilizar pela melhoria ou produção de parte da sua unidade habitacional. Mesmo que realizada progressivamente, com a devida assistência e orientação técnica são fundamentais.
- h) A Composição dos programas e ações habitacionais deve prever o paio ao desenvolvimento social da população envolvida, para geração de trabalho e renda,



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

com a perspectiva de não só permitir a apropriação e uso adequado dos benefícios gerado como condições para evolução sócio-econômica para responder pelos compromissos e despesas que uma moradia autônoma exige;

- i) Parcerias com os revendedores de materiais de construção são importantes, porque podem também oferecer alternativas de financiamentos acessíveis, com recursos do FGTS, facilitando a viabilização das melhorias e ou produção habitacional por autoconstrução com uma orientação técnica adequada.
- j) A articulação com as empresas construtoras e empreiteiras da construção civil, mesmo as de micro e pequeno porte, é também importante na Política de Habitação à medida que podem viabilizar investimentos com recursos das próprias famílias na produção e melhoria das suas moradias. O acesso a financiamento de mercado ou do FGTS também poderá favorecer parcela da população que não encontra no municípios alternativas acessíveis para aquisição de moradia pronta. Atualmente esta linha de intervenção não é praticada em Cubatão e a articulação com este segmento deve ser considerada na política de financiamento e produção habitacional, como modo de contribuir para reduzir a proporção de trabalhadores locais que fixam residência em municípios vizinhos.
- k) Para a área de infra-estrutura urbana, como saneamento básico, energia e iluminação pública, coleta e destinação de resíduos sólidos, urbanização de bairros, construção de equipamentos de uso coletivo, recuperação ambiental, devem ser igualmente buscados recursos de fontes das três esferas de governo, otimizando e destacando os recursos hoje aplicados do orçamento municipal.

### **6.3- Ações Estratégicas**

Os instrumentos de gestão financeira da política habitacional, bem como, da política de financiamento e subsídio a ser criada no município, observadas as suas peculiaridades, devem ser compatíveis com as políticas Nacional e Estadual para o setor habitacional.

O contexto e o conjunto de diretrizes propostas quanto à organização dos instrumentos de gestão financeira da política habitacional resultaram na proposição de três ações estratégicas para organização do financiamento das ações da Política Habitacional, quais sejam:

- Estruturação do Orçamento Específico da Habitação no Município
- Revisão e Implantação do Fundo Municipal de Habitação
- Formulação da Política de Financiamento e Subsídio

Estas ações e instrumentos estão detalhadas a seguir, em termos de objetivos, estrutura proposta, diretrizes específicas e ações necessárias à sua implementação.

#### **6.3-1. Estruturação do Orçamento Específico da Habitação no Município**

##### **a) Objetivo:**

Organizar o investimento municipal no setor, considerando os compromissos já assumidos nas diversas ações contratadas, a busca de investimento permanente e a



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

priorização dos recursos mobilizáveis para as ações e estratégias prioritárias de viabilização da Política de Habitação.

**b) Estruturas Propostas e Ações:**

Acho que aqui a gente precisaria dizer/se posicionar se tudo vai para o fundo ou não

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- A Secretaria de Planejamento do Município, juntamente com o órgão gestor da Política de Habitação, deve identificar os ajustes a serem feitos no orçamento vigente e futuros.
- Elaborar Decreto ou Projeto de Lei para criação de rubricas e movimentar as existentes;
- Enviar Projeto de Lei à Câmara Municipal, se preciso;
- Buscar fontes de recursos Federais e Estaduais.

**6.3-2. Revisão e Implantação do Fundo Municipal de Habitação**

O Município de Cubatão tem um Fundo Municipal de Habitação, não ativo, cuja instituição foi autorizada pela Lei 2.212/93. Entretanto, este instrumento não está totalmente compatível com as diretrizes do SNHIS/FNHIS, requerendo a Revisão do Normativo em questão.

**a) Objetivo:**

Instituir mecanismo para favorecer a gestão financeira integrada dos recursos para a Política de Habitação, em condições compatíveis com as exigências atuais dos normativos federais e para facilitar o acesso a recursos.

**b) Estrutura, Proposta e Ações:**

Trata-se da constituição de Fundo específico para recepcionar os recursos destinados à execução da Política de Habitação, inclusive os de origem orçamentária da União e do Estado, os provenientes de empréstimos internos e externos e os oriundos da parcela do ICMS da Habitação que é repassada ao Município. Recepcionará, ainda, os recursos provenientes do retorno de natureza financeira, oriundos dos beneficiários da Política Municipal de Habitação, quando for o caso.

Para este Fundo serão carreados, ainda, os recursos auferidos nas operações e instrumentos de arrecadação previstos no Estatuto da Cidade, que serão implementados com a regulamentação do Plano Diretor Estratégico.

O organismo responsável pela Gestão da Política Municipal de Habitação apropriará igualmente a conta do Fundo, quando for o caso e na forma tecnicamente indicada, os valores correspondentes a imóveis e serviços que tenham sido alocados como subsídios pelo município ou de terceiros nos programas e projetos habitacionais.

**c) Ações Necessárias para sua implementação:**

- Rever os normativos do Fundo atual fundamentado na Lei Federal;
- Elaborar Projeto de Lei do novo Fundo Municipal de Habitação;
- Enviar Projeto de Lei à Câmara Municipal e aprova-lo;



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- Remeter para o Fundo atualmente existente as rubricas do orçamento municipal a ele correspondente ou criar novas, se for o caso.
- Implantar o Fundo com transferência para ele das rubricas pertinentes;
- Implantar mecanismo de acompanhamento e controle.
- Aprovar os normativos que orientarão os procedimento e critérios para uso dos recursos e retorno das aplicações, conforme o caso.

### 6.3-3. Formulação da Política de Financiamento e Subsídio.

A política de financiamento e subsidio permitira o acesso a moradia adequada daqueles que não possuem condições sócio econômica de obtê-la no mercado formal e regular. A definição desta política deve observar condicionantes, como as descritas a frente, que devem ser apreciadas pelo Colegiado que rege a política de habitação do município, quando for estruturado e instalado.

#### a) Objetivo:

Estabelecer as regras para atendimento aos vários segmentos de renda, critérios para subsidiar a compra, construção ou a reforma da moradia de interesse social, ou outra modalidade de acesso a moradia definido pela Política Municipal de Habitação, bem como, os critérios de acesso ao subsidio em termos do perfil das famílias a serem atendidas.

#### b) Estrutura Proposta e Ações:

A Política de Financiamento e Subsídio diz respeito às condições de acesso por parte dos beneficiários finais das soluções habitacionais regularizadas, viabilizadas no âmbito da Política Habitacional do Município.

O financiamento trata das condições de pagamento por parte do beneficiário da parcela retornável do valor de investimento feito na provisão da solução de moradia e o subsídio é representado pelo percentual de desconto incidente sobre o valor total de investimento, que é representando por todos os itens do empreendimento, tais como estudos e projeto, terreno, terraplanagem, construção da unidade, infraestrutura, pavimentação, despesa com regularização, despesas com comercialização, trabalho social etc.

O princípio geral desta política é de que as famílias de baixa renda terão acesso às soluções habitacionais adequadas para a sua situação e darão contrapartida compatível com sua condição sócio-econômica. Isto é, nenhuma família deixará de ter acesso ao direito à moradia por problemas de renda, mas poderá ter restrições a determinadas soluções de moradia se não ofertar a contrapartida compatível com a sua condição sócio-econômica.

Deve implicar, portanto, em diferentes condições de obtenção da moradia, se adquirida, sob direito de uso, locação social ou abrigo social, com valores de pagamento, prazos e contrapartidas pessoais em conformidade com o enquadramento de cada família nos programas, nas soluções e na regulamentação específica a ser elaborada pelo órgão gestor da política municipal da habitação e apreciada pelo Colegiado competente.





**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

As contrapartidas a serem oferecidas aos financiamentos dos programas habitacionais devem ser reguladas no âmbito da Política Municipal de Habitação, em conformidade com as características dos recursos, dos agentes e dos beneficiários.

Elas devem considerar:

- Condição atual da moradia do beneficiário, sobretudo em caso de remoção;
- Característica sócio-econômica do beneficiário e do seu núcleo familiar;
- Tipologia e tamanho da solução de moradia que está obtendo;
- Se a moradia será adquirida, sob cessão de uso ou locação social;
- Capacidade de pagamento do beneficiário do valor de investimento e das despesas de custeio mensal da nova moradia.

As contrapartidas dos beneficiários podem ser financeiras ou não, por exemplo:

- Pagamento de prestação ou retribuição mensal.
- Reciprocidade social, representada pela pactuação para participação dos membros da família em cursos educacionais, qualificação profissional, programas de saúde, de esporte e cultura, de geração de trabalho e renda, entre outros pontuados pelo Colegiado que gere a Política Habitacional do município, considerando pareceres de técnicos especializados.

**c) Diretrizes Específicas e Estratégias para Implantação da Política de Financiamento e Subsídio**

- A alocação de recursos destinados à política de subsídio no âmbito do Fundo Municipal Habitação para este fim, sejam municipais, estaduais ou da União, sejam diretos ou indiretos, deve se dar de forma explícita.
- O subsídio a ser concedido pelo Fundo deverá contribuir para adequar a capacidade de pagamento da família beneficiária ao valor necessário à produção, adequação da moradia ou solução mais apropriada.
- A política de financiamento e subsidio deverá considerar as diferentes situações de moradia atual das famílias, nos casos de remoção e transferência, considerando inclusive os investimentos que tenham sido feitos.
- Deve ser buscada a contrapartida da participação dos beneficiários nos investimentos habitacionais, com a pactuação de metas de evolução social dos titulares e dependentes, na área da educação, qualificação profissional e na área da saúde, no acompanhamento e tratamento de problemas que podem corroer seus ganhos.
- Quando o financiamento for concedido por agente financeiro não vinculado ao município, como CDHU, CEF, COHAB-ST, NOSSA CAIXA, em investimentos de interesse social, deve ser buscada a sua compatibilidade com os critérios da política de atendimento do município, incluindo contrapartidas e prioridades nos procedimentos de seleção dos beneficiários.
- O Colegiado Gestor do Fundo Municipal de Habitação deverá definir diretrizes para o subsídio a ser concedido às famílias, considerando a renda familiar “per capita” e a realidade de renda da população prioritária da Política Municipal de Habitação. Deverá, ainda, definir critérios de restrição de atendimentos não vinculados à renda, tais como, tempo da moradia no Município, o acesso anterior a soluções habitacionais subdivididos, etc.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- O subsídio, financeiro ou não, deverá ser caracterizado explicitamente no valor do investimento, indicando-se o valor total de investimento unitário, o valor do subsídio e o valor a ser retribuído pelo beneficiário, conforme o caso. O subsídio abatendo do valor de investimento no momento da concessão do financiamento, se consubstanciará na redução do valor a ser financiado, quando for o caso, com impacto direto também na redução do valor das prestações a serem pagas.
- A forma da alocação dos recursos orçamentários poderá permitir que agentes financeiros diversos, incluída a Caixa Econômica Federal com recursos do FGTS, financiem a demanda municipal prioritária, mediante a concessão de subsídio para complementação do valor de investimento, viabilizando o enquadramento da capacidade econômica do futuro mutuário e garantindo, na partida, o equilíbrio econômico financeiro do contrato.
- Outro instrumento de subsídio a ser analisado na implementação é o Fundo de Aval. A dificuldade de acesso ao crédito habitacional pela população de menor renda tem relação direta com o risco de crédito que ela representa. A inadimplência, resultante de redução da renda por mudança de emprego ou ausência de reajuste salarial, do desemprego, doenças na família etc., leva a maior dificuldade de enquadramento nos critérios de análise de risco de crédito dos Agentes Financeiros para as operações de financiamento habitacional, que devem observar normas do Banco Central do Brasil. Os gestores da Política Municipal de Habitação devem buscar junto aos Agentes Financeiros no âmbito do governo federal e estadual a possibilidade de instrumentos de aval, que reduzindo o impacto de fatores restritivos da análise do risco de crédito, melhorem as condições de financiamento direto destes agentes para a população. O Fundo de Aval garantiria o valor do saldo devedor do financiamento ao Agente Financeiro em casos de inadimplência do financiado.

**d) Ações Necessárias implementação da política de subsídio:**

- Definir critérios objetivos de acesso a moradia e subsídio a demanda quando utilizar recursos de fonte retornáveis, considerando os critérios de origem;
- Definir estrutura e forma de administração dos créditos próprios do Fundo.
- Levar a proposta à discussão com a Sociedade, por meio do Conselho e demais instrumentos de participação popular;
- Implementar a Política na contratação dos Projetos e Programas Habitacionais em desenvolvimento ou a desenvolver.
- Realizar estudo específico para detalhar a formulação da Política de Financiamento e Subsídio, conforme o caso;



## 7- RECURSOS DE OUTRAS ESFERAS DE GOVERNO PARA A POLÍTICA HABITACIONAL E OS AGENTES FINANCEIROS.

Como colocado anteriormente, a responsabilidade pela satisfação do Direito Constitucional à moradia digna é das três esferas de governo e dos órgãos a elas vinculados e isto implica essencialmente em compartilhar o financiamento das ações para concretizar este direito.

O montante de recursos necessários para suprir as necessidades habitacionais diagnosticadas em Cubatão é muito elevado, o que torna inviável ao Município arcar com os custos de investimento sozinho, mesmo que se busque melhorar o volume de recursos próprios a serem arrecadados, ação que é de qualquer forma necessária, para garantir parceria financeira local em ações conjugadas com outros agentes, como descrito no Capítulo anterior os quais podem e devem ser mobilizados no curso da implementação da Política Municipal de Habitação.

Para facilitar o desenvolvimento dessas parcerias com outras esferas de governo é apresentado a seguir uma síntese dos principais Agentes Financeiros e Promotores e, em seguida, dos principais Programas Estaduais e Federais atualmente em vigor.

### 7.1 - Agentes Financeiros e Promotores para a Política Municipal de Habitação

O município deve buscar a participação dos agentes financeiros federais, estaduais, regionais, públicos ou não, que estejam operando recursos capazes de atender as demandas caracterizadas no diagnóstico dos déficits do município e nas necessidades e prioridades estabelecidas pelo Colegiado e pelo Gestor da municipal da área da habitação.

Dentre os atuais agentes financeiros devem ser destacados:

- a) **Caixa Econômica Federal - CAIXA**, que atua como órgão operador e agente financeiro dos recursos do Orçamento Geral da União, orientada pelo Ministério das Cidades, assim como dos recursos do FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, em conformidade com Resoluções do Conselho Curador do FGTS e normativas do Ministério das Cidades. Atua ainda com recursos do FDS – Fundo de Desenvolvimento Social, gerido pelo Ministério das Cidades, do PSH – Programa de Subsídio Habitacional, gerido pelos Ministérios da Fazenda e das Cidades. Atua ainda recursos de mercado, originados pelos depósitos das cadernetas de poupança, que podem atender parcelas da população de maior renda.
- b) **Banco Nossa Caixa**, atua como agente financeiro do FGTS, podendo emprestar e financiar nas mesmas condições que a CAIXA. Atua ainda como agente financeiro da CDHU e dos programas da Secretaria Estadual da Habitação.
- c) **CDHU** – Atua como principal agente financeiro e promotor dos programas estaduais de habitação. Embora passe por reformulação dos seus procedimentos é considerado o agente estadual com melhores condições de parceria com o município nos seus diversos programas, podendo atuar integrado com a CAIXA e NOSSACAIXA.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- d) **COHAB-ST** – Atua como agente promotor de programas financiados com recursos federais, pode atuar no desenvolvimento de soluções no município e nos demais municípios da região, como forma de descomprimir o deslocamento para Cubatão de famílias que trabalham e vivem em outras localidades.
- e) **Agentes financeiros privados**, atuam tanto com recursos federais onerosos, como os do FGTS e SBPE – Caderneta de Poupança, como também de recursos não onerosos ou altamente subsidiados como os do PSD – Programa de Subsídio Habitacional, obtidos a partir de leilões nacionais.

## 7.2 - Programas e Recursos Estaduais

O Governo do Estado de São Paulo tem Programas que podem ser mobilizados para a Política Habitacional basicamente na área de Habitação, na área de Saneamento e Recursos Hídricos e na área de Meio Ambiente, como segue.

### 7.2.1- Na área da Habitação:

Os Programas Habitacionais do Governo do Estado de São Paulo são geridos pelo CDHU e pela Secretaria da Habitação do Estado, por meio do PRÓ-LAR, Programa com objetivo de oferecer soluções de moradia e melhores condições de vida à população de baixa renda. O PRÓ-LAR possui várias frentes de atuação adequadas às diversas realidades, para atender às necessidades habitacionais dos municípios. A diretriz é unir esforços, por meio de parcerias com as prefeituras, organizações governamentais e não-governamentais, iniciativa privada e a própria população, para reduzir o déficit habitacional, melhorar as condições de infra-estrutura urbana e ambiental das cidades e diminuir as desigualdades sociais.

Os programas estaduais na área da habitação têm três tipos básicos de contratação:

- **Programas de Parceria com o Poder Público Municipal** – são os seguintes: Atuação em Favelas e Áreas de Risco (subprogramas – Urbanização Integrada, Desfavelamento e Áreas de Risco), Núcleo Habitacional por Empreitada Global, Auto-Construção, Loteamento Auto-Construção (crédito para aquisição de material de construção) e Regularização Fundiária (conjuntos habitacionais públicos).
- **Programas de Atendimento a Grupos Organizados e Cooperativas** – que são: Mutirão Associativo e Atuação em Cortiços
- **Programas de Contratação Direta com o Cidadão** – Crédito Habitacional (Lotes Próprios ou Carta de Crédito) e Micro-crédito Habitacional.

### 7.2.2- Na área do Saneamento Básico:

Na Área do Saneamento Básico, em Cubatão, os serviços de abastecimento d'água e coleta e tratamento de esgoto, importante componente das necessidades habitacionais do município, são de responsabilidade da SABESP, vinculada ao governo estadual.

Assim, deverá ser buscada junto a autoridades do Estado, a definição de investimentos continuados na ampliação dos serviços de água e esgoto do município, de modo a atender as necessidades habitacionais decorrentes de inadequação destes serviços.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Com a definição das intervenções necessárias nos vários bairros e assentamentos habitacionais, estabelecendo as remoções e as consolidações, deverá ser elaborado junto com a Secretaria de Saneamento do Estado um plano de investimentos para reduzir o déficit de abastecimento regular de água e de coleta e tratamento de esgotos.

### **7.2.3- Na Área do Meio Ambiente:**

Na Área Ambiental, dada a característica do município que tem 62% do seu território demarcado como área de preservação ambiental, a maior parte dela integrante do Parque Estadual da Será do Mar, é preciso uma participação diferenciada do Estado.

A Secretaria Estadual do Meio Ambiente deve ser considerada parceira fundamental na estruturação e financiamento de programas de proteção e recuperação ambiental. Devem incluir a alavancagem de recursos para educação ambiental, para cultura, turismo e esportes, adequados as características da região.

### **7.3 - Recursos e Programas Federais**

Os recursos e programa do Governo Federal que podem ser mobilizados para a Política Habitacional estão concentrados basicamente no Ministério das Cidades, distribuídos nas Secretarias Nacionais de Habitação, de Saneamento Ambiental e de Programas Urbanos. Residualmente, tem-se a possibilidade também de mobilizar recursos no Ministério do Meio Ambiente, como segue.

#### **7.3.1- Na área da Habitação:**

O Governo Federal constituiu a Política Nacional de Habitação e a sanção da Lei Federal 11.124/05, que criou o Sistema e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS/FNHIS vem possibilitando o desenvolvimento de ações descentralizadas e compartilhadas com as esferas Estadual e Municipal.

A adesão dos Municípios ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social possibilita o acesso aos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Mais recentemente a apresentação do Plano de Aceleração do Crescimento – PAC estabeleceu uma série de ações prioritárias na área habitacional, com alocação de recursos Federais do Orçamento nos Fundo de Investimento.

O município deve priorizar a busca de recursos orçamentários federais e dos Fundos de Investimento, em conformidade com várias demandas e necessidades que possui.

Os programas federais podem ser destinados a investimentos habitacionais por contratação com o poder público, com o setor privado e com os próprios demandantes, pessoas físicas. Devem ser observados os requisitos de enquadramento para o sucesso na busca de tais recursos.

Os recursos federais que têm maior peso no financiamento das políticas de habitação são o Orçamento Geral da União - OGU e o FGTS.





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Os **recursos do OGU** para a área de habitação são tradicionalmente insuficientes. No que se refere ao conjunto do país, há uma percepção de que a histórica pulverização de recursos, através do atendimento a emendas parlamentares, distorce os objetivos dos programas e a implementação de uma política habitacional efetiva e eficiente.

Contudo, recentemente foram criados programas cujo financiamento federal é feito com recursos do Orçamento Geral da União, todos voltados para ação integrada com os poderes públicos municipais e estaduais.

Os programas com base no OGU são os seguintes:

- **Apoio ao Poder Público para Construção Habitacional,**
- **Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH,**
- **Apoio à Melhoria das Condições de Habitabilidade de Assentamentos Precários/ FNHIS e PAC**

O Programa Habitar Habitar-Brasil/BID é operado com recursos do OGU mas é um Programa em extinção ou seja, ele não tem mais possibilidades de novas contratações, apenas cumpre seus Contratos.

A outra fonte importante de recursos é proveniente do **FGTS**. Há linhas de financiamento que podem ser demandadas pelo município, pelos Estados, pelo setor privado e pela população, mas cujas condições de acesso impõem restrições. A obtenção destes recursos, que são onerosos, para a urbanização de favelas e melhorias em loteamentos irregulares de baixa renda representa o maior desafio da Política de Habitação, dados os limites vigentes para a contratação de novos financiamentos pelo Município e Estado.

Da mesma forma que os programas estaduais existem formas de acesso diferenciadas para estes programas, podendo ser assim sintetizadas:

- **Programas de Parceria com o Poder Público Municipal – Pró-Moradia.**
- **Programas de Atendimento a Grupos Organizados e Cooperativas – Carta de Crédito Associativa.**
- **Programas de Contratação Direta com o Cidadão – Carta de Crédito Individual.**
- **Programas de Contratação Direta com o Setor Produtivo/ Empresas – Apoio à Produção de Habitações**

Existem ainda mais duas fontes de recursos para a política federal de habitação. Uma delas é o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, que financia o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, com contratação direta do setor produtivo e dos proprietários de imóveis que serão objeto de adaptações e reformas.

A outra fonte é o Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, que financia o Programa Crédito Solidário, para atendimento de grupos organizados e cooperativas.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

### 7.3.2- Na área de Saneamento

Assim como na área da habitação, o setor Saneamento dispõe de recursos, sobretudo onerosos que podem ser articulados a Política Municipal de Habitação. Deve o município, articulado com a Sabesp, concessionária local, buscar os investimentos necessários para reduzir o seu déficit nesta área. Importante notar que a Drenagem Urbana Municipal não é competência da SABESP, e que para implantar esses serviços o Município de Cubatão poderá solicitar diretamente recursos da União.

Os principais Programas são:

- **Pró-Municípios (antigo Pró-Infra)** - Desenvolvimento Urbano de Municípios de Médio e Grande Porte
- **Pró-Saneamento** - Financiamento para a elaboração de projetos de saneamento ambiental, para implantação e ampliação de sistemas de abastecimento de água, para implantação e ampliação de sistemas de coleta e tratamento de esgotos sanitários e para implantação e ampliação de sistemas de drenagem urbana sustentáveis
- **PAT Prosanear** - Financia a elaboração de Projetos, com o objetivo geral de recuperação ambiental de áreas degradadas ocupadas por população de baixa renda, mediante a elaboração de projetos integrados de saneamento que contemplam: abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, sistema de drenagem, sistema viário, contenção de encostas, reassentamento de população e projetos complementares de equipamentos comunitários, paisagismo e iluminação pública.
- **Programa Drenagem Urbana Sustentável** - Proporciona a elaboração de estudos, projetos e planos diretores de drenagem, a aquisição de equipamentos, bem como capacitação e desenvolvimento institucional e de recursos humanos, fortalecimento social, fiscalização e avaliação.

### 7.3.3- Na área de Desenvolvimento Urbano e Institucional

Além destes programas voltados especificamente para a produção de soluções habitacionais e provisão de saneamento, o Governo Federal também dispõe de recursos, ainda que muito limitados, para apoiar o Desenvolvimento Urbano Institucional das Prefeituras, através dos seguintes programas:

- **Sub-programa de Desenvolvimento Institucional** – o DI do Pró-Moradia - financia ações de apoio ao desenvolvimento institucional dos municípios participantes dos Programas, Brasil/BID. O DI do Programa Habitar Brasil-BID também está em fase de extinção, apenas cumprindo os contratos firmados como é o caso de Cubatão.
- **Apoio à Prevenção e Erradicação de Riscos em Assentamentos Precários** - visa apoiar e incentivar os municípios a estabelecer programas estratégicos de prevenção de risco através de ações estruturais.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- **Apoio à Regularização Fundiária Sustentável em Áreas Urbanas** - visa criar condições jurídicas, urbanísticas e institucionais para que Estados e Municípios possam formular e implementar seus programas de regularização.
- **Programa de Fortalecimento da Gestão Municipal Urbana** - apoio aos municípios na elaboração de planos diretores e na implementação de seus instrumentos.

Existe também linha de financiamento do BNDES para aprimoramento da gestão municipal no aumento das receitas próprias.

#### **7.3.4- Na área do Meio Ambiente**

Neste setor existem também recursos disponíveis tanto no ministério do Meio Ambiente como na Agência Nacional de Águas. A característica do município do ponto de vista ambiental pode favorecer a alavancagem de recursos federais em oportunidades a serem avaliadas pelo Gestor da Política Municipal de Habitação.



## **8- PRIORIDADES E METAS DA POLÍTICA HABITACIONAL**

Neste Capítulo estão apresentadas as prioridades da política habitacional definidas em conjunto com os técnicos e a população em termos programas e ações propostas. Pelas características do município, estas prioridades foram organizadas em termos de Prioridades de Gestão e Prioridades de Natureza Programática, uma vez que a implementação das prioridades de natureza programática implica no cumprimento anterior de diversas prioridades de gestão.

Em seguida são apresentadas a formulação de metas presentes no documento “Bases para o Plano Municipal de Habitação”. Estas metas não foram debatidas com a população, pois devem sê-lo no âmbito do processo de discussão do PLHIS. Foram discutidas com a equipe municipal em termos de exercício para orçar a execução da Política Habitacional no período de 10 anos.

### **8.1- Prioridades de Gestão**

As prioridades de gestão estão inseridas no Bloco de *Ações de Modernização Administrativa e Gestão Participativa*. Foram priorizadas as seguintes ações:

1. Estruturação e Aparelhamento do Setor Responsável pela Habitação
2. Revisão dos Normativos e Constituição do Conselho Municipal de Habitação, Implantação da Sistemática de Participação Direta;
3. Revisão dos Normativos e Constituição do Fundo Municipal de Habitação,
4. Proposição de Política de Financiamento e Subsídio
5. Estruturação do Sistema de Informação Municipal e Dados de Habitação, Implantação de Cadastro Único e Capacitação de Equipe
6. Desenvolvimento e Capacitação da Equipe
7. Implantação de Sistemática de Monitoramento e Avaliação da Política Habitacional

### **8.2- Prioridades de Natureza Programática**

Os programas priorizados em conjunto com os técnicos e a população estão agrupados conforme a natureza da ação, exceto as ações de gestão, apresentadas no tópico anterior:

#### **8.2.1- Ações de Natureza Preventiva Priorizadas**

Foram priorizados os seguintes programas:

1. Programa Integrado de Fiscalização de Uso e Ocupação do Solo e Controle de Áreas Ocupadas e Passíveis de Ocupação
2. Programa Municipal de Redução de Risco

#### **8.2.2- Ações de Natureza Corretiva Priorizadas**

Foram priorizados os seguintes programas:

1. Programa de Urbanização de Assentamentos Precários Irregulares e Reassentamento de Moradias localizadas em Áreas de Risco e de Preservação



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- Permanente e Programa de Regularização Fundiária de Loteamentos e Conjuntos Habitacionais Públicos na “cidade legal”,
2. Programa de Ampliação de Infra-estrutura de Saneamento Básico em Loteamentos e Bairros da “cidade legal”,
  3. Programa de Assistência Técnica e Jurídica de Regularização de Construções e à Moradia Econômica/Autoconstrução

### **8.2.3- Ações de Provisão Priorizadas**

Foram priorizados os seguintes programas:

1. Programa de Oferta de Alternativas de Moradia Para o Atendimento da demanda – Parceria com o Setor Público
2. Programa de Ampliação de Áreas com Destinação Habitacional e Ampliação de Potencial Construtivo em Áreas Ocupadas
3. Programa de Oferta de Alternativas de Moradia para o atendimento da demanda – Parceria Comunidade/Autogestão e Programa de Oferta de Alternativas de Moradia para o atendimento da demanda – Parceria Setor Privado.

### **8.2.4- Ações de Natureza Normativa Priorizadas**

Foram priorizadas as seguintes ações:

1. Revisão do Plano Diretor e Elaboração do Decreto de ZEIS
2. Revisão da Lei de Zoneamento e Parcelamento e Revisão do Código de Obras
3. Aprovação do Código de Posturas
4. Elaboração do Código Ambiental

### **8.2.5- Ações Integradas Priorizadas**

Foram priorizadas as seguintes ações:

1. Plano Municipal de Qualificação Profissional e Geração de Trabalho e Renda e Programa de Educação Ambiental, e Integração, Ampliação do Acesso e Melhoria da Eficácia do Atendimento das Políticas de Saúde e Educação, e Programa de Saúde voltado ao Planejamento Familiar e à Prevenção da Gravidez Precoce.
2. Integração, Ampliação do Acesso e Melhoria da Eficácia do Atendimento das Políticas de Cultura e Assistência Social.
3. Política Local de Desenvolvimento Econômico e Ações Integradas de Segurança.
4. Ampliação dos Programas de Lazer e Esportes para todas as áreas da cidade e todas as faixas etárias e Plano Municipal de Trânsito e Transporte voltado para Mobilidade e Acessibilidade.





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

### 8.3- Metas da Política Habitacional

A definição de metas é essencialmente uma decisão de política institucional e de investimentos, cabendo aos técnicos envolvidos na formulação da Política, incluindo a Consultoria oferecer subsídios para que esta decisão seja tomada. Assim, o estabelecimento de Metas para Política Habitacional pressupõe, mais que uma definição de prioridades, a avaliação da capacidade de mobilização de recursos.

Assim, as metas aqui apresentadas constituem uma organização da discussão necessária à decisão, a ser reformulada a partir da definição de recursos.

Nesta premissa, e considerando o cenário de se poder implementar toda a Política Habitacional proposta, o exercício de proposição de metas considerou como variável o prazo. Assim, as metas apontam para a implementação em curto ou médio prazo das ações que resultam na superação ou enfrentamento dos problemas mais graves, como situações de risco e comprometimento ambiental, bem como, as ações priorizadas.

Tendo essas questões em perspectiva, estão apresentadas a seguir as metas com que se trabalhou no documento Bases para o Plano.

Como há ações cujas metas em termos de prazo são definidos por terceiros e sua execução é condição de acesso a recursos, as metas estão apresentadas a seguir divididas por Metas de Gestão e Metas de Natureza Programática

#### 8.3.1- Metas de Gestão

As metas de gestão referem-se a ações inseridas no Bloco de *Ações de Modernização Administrativa e Gestão Participativa*. São as seguintes:

- a) **Estruturação e Aparelhamento do Setor Responsável pela habitação** – Implementação imediata e emergencial
- b) **Revisão dos Normativos e Constituição do Conselho Municipal de Habitação** – Implementação imediata e emergencial
- c) **Implantação da Sistemática de Participação Direta (Encontros/ Conferências)** - Meta: Realizar o próximo encontro/conferência em 2009.
- d) **Revisão do Normativo e Constituição do Fundo Municipal de Habitação** – implementação imediata e emergencial
- e) **Proposição de Política de Financiamento e Subsídio** - Meta: Contratar Estudo em 60 dias após a instalação do Conselho Municipal de Habitação, a ser concluído em 180 dias
- f) **Estruturação do Sistema de Informação Municipal e Dados de Habitação** - Meta: Iniciar a elaboração do sistema em 120 dias após a implementação do Setor de Habitação.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- g) **Implantação de Cadastro Único** - Meta: Iniciar a implantação em 160 dias após implementação do Setor de Habitação.
- h) **Desenvolvimento e Capacitação da Equipe** - Meta: Realizar uma atividade inicial de capacitação em 90 dias após a implementação do Setor, inserir capacitação em todos os contratos de Consultoria e aquisição de programas e equipamentos a serem firmados e fazer planejamento Anual de acordo com as necessidades.
- i) **Implantação da Sistemática de Monitoramento e Avaliação da Política Habitacional** - Meta: Iniciar após 1 ano do início da implementação da Política

As ações **a**, **b** e **d**, junto com a elaboração do PLHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, deverão estar concluídas até Dezembro de 2007, sob pena do Município ficar inadimplente quanto às condições de acesso aos recursos do FNHIS.

### 8.3.2- Metas de Natureza Programática

Tendo como base as discussões ocorridas durante a elaboração da política, as opiniões expressas pelos profissionais e pela população envolvidos, estão apresentadas a seguir metas de Natureza Programáticas consideradas na elaboração do Documento Base para o Plano Municipal.

#### 8.3.2.1- Ações Preventivas:

- a) **Programa Integrado de Fiscalização de uso e ocupação do solo e Controle de Áreas Ocupadas e Passíveis de Ocupação** - Meta: Firmar a parceria com Estado até o final do ano e implementar o programa a partir do ano de 2008.
- b) **Programa Municipal de Redução de Risco** - Meta: Implementar o programa em caráter emergencial para as situações de risco indicadas pelo PMRR. O programa deverá ser implementado pelo CDHU/Governo do Estado dentro dos projetos de Urbanização/Remoção dos núcleos existentes no interior do parque da Serra do Mar.

#### 8.3.2.2- Ações Corretivas

- a) **Programa de Urbanização de Assentamentos Precários e Irregulares e Reassentamento de Moradias localizadas em Áreas de Risco e de Preservação Permanente** – Este programa tem Metas distintas em função dos níveis de prioridade estabelecidas para os Assentamentos. São elas
- Meta 1: Elaborar o Cadastro dos Moradores dos Núcleos num prazo de 180 dias após implementação do setor de habitação
  - Meta 2: Urbanizar/remover os núcleos das Prioridades 1, 2 e 3, que têm projetos em andamento com recursos da Prefeitura e de outros agentes (União e BID) num prazo de 6 anos. Os Núcleos prioridade 1 são: Vila Esperança, Vila CAIC, Vila dos Pescadores, Papelão/São Marcos; Os Núcleos prioridade 2 são: Cota 500, Cota 400, Cota 200, Cota 95/100, Pinhal do Miranda/Grotão e Sítio dos Queirozes; Os Núcleos prioridade 3



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

são: Água Fria e Fábrica de Sardinha/Pilões. As prioridades 2 e 3 são programas a serem realizados sem participação nos custos da Prefeitura Municipal de Cubatão, sendo gerenciados e desenvolvidos pelo Governo do Estado de São Paulo através da CDHU.

- Meta 3: Urbanizar/remover os outros núcleos existentes num prazo de 10 anos o restante dos núcleos (prioridade 4 e Não definida): Vila São José, Costa Muniz/Curtume, Pista Ascendente/km 57, Bolsão VII (remanescente), Invasões Caraguatá, Vila Noel, Pista Descendente da Via Anchieta, Mantiqueira, Invasão do Hospital Ana Costa, Varandas e Posto Paulínea.

- b) Programa de Regularização Fundiária de Loteamentos e Conjuntos Habitacionais Públicos e Privados** - Meta: Regularizar 100% das unidades no prazo de 5 anos.
- c) Programa de Ampliação da Infra-estrutura de Saneamento Básico em Loteamentos e Bairros da Cidade Legal** – Os Projetos e obras deste Programa deverão ser realizados majoritariamente pela SABESP. A Meta de referência é atender 100% das unidades do município no prazo de 10 anos.
- d) Programa de Assistência Técnica e Jurídica para regularização das construções, para Construção de moradia econômica e iniciativas de Auto-Construção** - Meta: Implementar o programa no 2 ano após a implantação do Setor de Habitação.

#### **8.3.2.3- Ações de Provisão**

- a) Programa de Oferta de Alternativas de Moradia para Atendimento da Demanda – Setor Público – Há Metas distintas neste Programa:**
- Meta 1: Construir/viabilizar a construção de 1.788 unidades em 5 anos para atender população com renda até 3 salários mínimos. **ou**
  - Meta 10: Construir/viabilizar a construção de 4.250 unidades em 10 anos para atender população com renda até 3 salários mínimos.
  - A Meta 1 atende um percentual de 39,8% do déficit existente em 2006 da demanda fora dos núcleos desordenados, considerando-se que este percentual corresponde a população com renda até 3 salários mínimos.
  - A Meta 10 atende o mesmo percentual, supondo o crescimento da demanda em 10 anos, estimando-se um crescimento a partir dos números do déficit considerados para *domicílios a serem repostos por depreciação, domicílios necessários ao crescimento demográfico vegetativo e domicílios necessários para atender o crescimento demográfico migratório*. Na Meta 10 estão adicionadas as moradias da Meta 1.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- b) **Programa de Oferta de Alternativas de Moradia para Atendimento da Demanda – Parceria Comunidade/Auto-Gestão** - Meta: Elaborar Programa, e estabelecer convênios em 180 dias a partir da implantação do Setor de Habitação. O Programa deverá construir 775 unidades em 6 anos (Meta 1) ou 1.843 unidades em 10 anos (Meta 10)
- c) **Programa de Oferta de Alternativas de Moradia para Atendimento da Demanda – Setor Público** - Meta: Efetivar convênios e parcerias com o setor privado em 90 dias a partir da implantação do Setor de Habitação. O Programa deverá construir 849 unidades em 3 anos (Meta 1) ou 2.019 unidades em 10 anos (Meta 10)
- d) **Programa de Ampliação de Áreas com Destinação Habitacional e Ampliação do Potencial Construtivo em Áreas Ocupadas** - Meta: Gravação como ZEIS de Áreas vazias imediatamente, na revisão do Plano Diretor que está em curso; regulamentar instrumentos do Plano Diretor em 120 dias após sua sanção e publicação; e implementá-los no prazo de 1 ano.

#### 8.3.2.4- Ações Normativas

- a) **Revisão do Plano Diretor:** Meta: Concluir o processo de discussão e aprovação até Dezembro de 2.007.
- b) **Elaboração do Decreto de ZEIS** - Meta: Iniciar a elaboração 30 dias após sanção/publicação do Plano Diretor
- c) **Revisão da Lei de Zoneamento e Parcelamento** - Meta: Iniciar a elaboração em 120 dias após sanção/publicação do Plano Diretor
- d) **Revisão do Código de Obras** - Meta: Iniciar a elaboração em 90 dias após envio para Câmara da Lei de Zoneamento/Parcelamento
- e) **Aprovação do Código de Posturas** - Meta – depende da Câmara Municipal
- f) **Elaboração do Código Ambiental** - Meta: Iniciar a elaboração em 150 dias após envio para Câmara da Lei de Zoneamento/Parcelamento.

Não foram definidas metas para as Ações Integradas, porque sua execução depende de outros órgãos, com os quais deverá ser estabelecido o diálogo, a partir da constituição do Setor responsável pela execução da Política Habitacional.

Por fim, cabe registrar mais uma vez que as metas descritas acima, são referências a serem consideradas na elaboração do Plano Municipal de Habitação, mas a sua formulação final para o Plano deverá ser melhor estudada pelo Setor Responsável pela Política de Habitação, a partir do dimensionamento de recursos humanos e financeiros que contará na sua estruturação inicial, definindo metas para as quais haja os recursos financeiros necessários e que a equipe consiga dar conta, considerando as prioridades de curto prazo.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Como já dito, no Apêndice a este documento – o Documento Bases para o Plano Municipal de Habitação – foi feita uma estimativa do montante de custos envolvidos na implementação da Política, com o objetivo de fornecer subsídios à tomada de decisões, tendo em vista o prazo global de 10 anos para implementação da Política.

Assim como as metas ora elencadas, este exercício de orçamento deve ser revisto à luz da definição da capacidade real de investimento do município na habitação, seja considerando os recursos próprios, seja considerando os recursos dos outros entes. Estas definições são parte importante do Plano de Habitação de Interesse Social que precisa ser elaborado pela Prefeitura e deve ser discutidos com o Conselho Municipal e com a Cidade, de modo que sua execução seja claramente pactuada.

Registra-se por último que, como já dito, este documento tem um “prazo de validade”, dado pelo horizonte proposto de revisão, que é de 10 anos, mesmo prazo do Plano Diretor. Por outro lado, dentro do conceito de planejamento adotado, que é do planejamento como algo “*que precede e preside a ação*”<sup>17</sup> há a necessidade de acompanhamento da implementação da política, do retorno de resultados alcançados pelas ações implantadas, da identificação de dificuldades não previstas o que levará a ações de correção de rumo e à atualização permanente do planejamento, em termos de prioridades, metas e recursos.

---

<sup>17</sup> Carlos Matus





Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## **9- RECOMENDAÇÕES FINAIS**

Existe hoje uma ampla oportunidade para efetivação de uma Política Habitacional no Município. De um lado, Cubatão tem conseguido estabelecer parcerias com o Governo Federal e Estadual que apontam para uma grande inversão de recursos e para a possibilidade de resolver uma grande parte das necessidades habitacionais do município em um prazo relativamente curto, de cerca de 6 anos.

Por outro lado, o Governo Federal vem construindo uma Política Nacional de Habitação que define condições claras de acesso continuado aos recursos federais, porém Cubatão só poderá continuar tendo acesso a estes recursos, se construir uma área específica para tratar de Habitação em sua estrutura administrativa e implantar um Conselho e um Fundo Municipal de Habitação que estejam de acordo com as regras criadas pela Federação.

A implantação da estrutura de Gestão e Execução da Política Municipal de Habitação de Cubatão, com a criação de uma área específica para coordenar, implantar e rever as ações habitacionais, é condição para que se consiga efetivar a integração das políticas e o tratamento equânime para as várias intervenções em andamento, bem como, para se ter maior controle da efetividade de cada uma delas.

Sem a criação desse setor muito pouco poderá ser construído no Município em relação a uma ação conseqüente na área habitacional e não se atenderá condição fundamental de acesso a recursos. A constituição deste Setor, entretanto, implicará, necessariamente, na alteração de instrumentos legais, que deverão ser submetidos ao Legislativo Municipal, não sendo, portanto, uma ação imediata e transcendendo o período de contrato da Consultoria.

Cabe, ainda, registrar que é necessário comprometer a administração como um todo com a Política Habitacional Sustentável e com a efetivação de políticas integradas, que permitam melhorar a situação de renda da população, através da criação de mecanismos de inclusão social e do desenvolvimento de programas e estratégias que levem a população a se comprometer com avanços de sua escolaridade e capacitação profissional.

Estas considerações resultam na recomendação pela Consultoria de que a Prefeitura priorize de forma absoluta as seguintes ações, consideradas essenciais para o sucesso da Política Habitacional ora proposta e para a manutenção das condições de acesso aos recursos federais da área de habitação:

- a) Estruturar o Setor de Habitação na Prefeitura – Estrutura Institucional e Equipe Técnica ainda neste ano de 2007 – Para isto é urgente a definição pela Prefeitura da Proposta de Alteração Administrativa que enviará para a Câmara, para cumprir o prazo de implantação de uma estrutura de Gestão e Execução da Política Municipal compatível com as exigências dos órgãos financiadores de Programas.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- b) Rever e Implantar o Conselho Municipal de Habitação ainda neste ano de 2007 –
- c) Definir/ reestrutura o orçamento municipal para habitação ainda neste ano de 2007 –
- d) Rever e Implantar o Fundo Municipal de Habitação, incluindo a definição do investimento municipal ainda neste ano de 2007 –
- e) Regulamentar os instrumentos do Estatuto da Cidade em especial as ZEIS no processo de revisão do Plano Diretor que está em curso - O Executivo está prestes a enviar um novo Plano Diretor para a Câmara Municipal. É imperioso que esta lei preveja os instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, em especial aqueles que visem à diminuição do custo da terra urbana, como a instituição de ZEIS, o imposto progressivo no tempo e o direito de preempção. Reza o Estatuto da Cidade, que o imposto progressivo no tempo só pode incidir sobre terrenos que estejam delimitados como sujeitos a ele no Plano Diretor. Se os terrenos não estiverem definidos e delimitados, não haverá possibilidade de utilizar o instrumento no Município, a não ser que se reveja novamente o Plano Diretor. Desta forma estes instrumentos devem ser relacionados no Plano Diretor e o prazo para sua regulamentação deve estar claramente definido.
- f) Gravar ZEIS no processo de revisão do Plano Diretor que está em curso, inclusive para áreas vazias e definir novas áreas para uso habitacional no município - A implantação da política habitacional parte do princípio que haverá terra disponível para implantar habitação a um custo compatível com o desenvolvimento de moradias populares. Como já dito, este é um sério problema no Município. Assim, na revisão do Plano Diretor deve ser dada especial atenção às áreas que devem ser gravadas como tendo destinação habitacional e as Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS. O Plano Diretor deverá apontar as áreas e as tipologias, isto é, deverá delimitar no território municipal as ZEIS que se constituem como assentamentos desordenados, as ZEIS que se constituem como parcelamentos ou conjuntos habitacionais irregulares e as ZEIS que se constituem como áreas vazias ou subutilizadas, e onde devem ser preferencialmente, ou somente, implantadas habitações destinadas a população de baixa renda. A indefinição dessas áreas no Plano Diretor levará a necessidade de uma regulamentação posterior por lei municipal, uma vez que este instituto altera o Zoneamento Urbano, o que significará uma nova negociação na Câmara. Isso poderá significar um importante adiamento na implementação da Política. Dessa forma, ainda que não sendo uma medida consensual, é altamente recomendável que esta decisão aconteça quando da discussão do Plano Diretor, uma vez que ele sinaliza as políticas territoriais e sociais a serem implantadas nos próximos 10 anos no Município, além de representar decisões que foram construídas com a sociedade (como o foi a Política Municipal de Habitação).



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- g) Planejar o cadastramento dos moradores dos assentamentos habitacionais em complementação à ação de cadastramento que está sendo executada pela CDHU nas áreas abrangidas pelo Programa Serra do Mar.
- h) Estabelecer parceria com o Governo do Estado, de forma integrada com as ações que estão sendo desenvolvida nas áreas abrangidas pelo Programa Serra do Mar, para elaboração e implementação do Plano de Fiscalização e Congelamento de Assentamentos Precários – Ainda neste ano de 2007.
- i) Planejar o cumprimento das exigências técnicas dos Projetos cuja negociação está em andamento, com destaque para o Projeto inserido no PAC, cuja gestão implica na estruturação de uma equipe para responder às demandas técnicas e institucionais, o que também é urgente.

Essas são as ações que no entendimento da Consultoria devem ser urgentemente implementadas no momento especial que hoje vive o Município, que é da construção de uma Política Habitacional e de Desenvolvimento Urbano, sintetizada pelo processo de formulação desses dois instrumentos estruturantes, que são o Plano Diretor Participativo e a Política Municipal de Habitação.

Registra-se que sem a implantação do setor que coordenará as ações da Política Habitacional será muito difícil operacionalizar as ações propostas neste documento e efetivar ações de planejamento, implementação e controle que uma política pública exige.

E registra-se, por fim, que não obstante o grande elenco de ações necessárias com a formulação da Política habitacional com a participação da sociedade, o município de Cubatão colocou em andamento a possibilidade de oferecer aos seus cidadãos um local de moradia que seja um local de vida e convívio humano, abrigo e extensão dos moradores, pois como diz o filósofo Gaston Bachelard<sup>18</sup>: *“A casa é nosso canto no mundo. Ela é, como se diz freqüentemente, nosso primeiro universo. É um verdadeiro cosmos. Um cosmos em toda a acepção do termo. Até a mais modesta habitação, vista intimamente, é bela. /.../ Nessas condições, se nos perguntassem qual o benefício mais precioso da casa, diríamos: a casa abriga o devaneio, a casa protege o sonhador, a casa nos permite sonhar em paz. Somente os pensamentos e as experiências sancionam os valores humanos.”*

E oferecer às pessoas a possibilidade de sonhar é o maior valor de uma sociedade humana.

---

<sup>18</sup> A Poética do Espaço, publicado em 1957.



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## 10- ANEXOS



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

## **ANEXO 1- QUADRO ASSENTAMENTOS SUB-NORMAIS COM NÍVEL DE PRIORIDADE E DIRETRIZ DE ABORDAGEM PROPOSTA PELA EQUIPE TÉCNICA**





**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

## QUADRO DE ASSENTAMENTOS SUB-NORMAIS COM ABORDAGEM PROPOSTA

NOME DA OCUPAÇÃO IRREGULAR		Nº Fam/ Imóveis	DIRETRIZ PRIORITÁRIA DE ABORDAGEM/PRIORIDADE
1	Cota 500 PRIORIDADE: 2	02	REMOÇÃO TOTAL : TOTAL A SER REMOVIDO: 02
2	Cota 400 PRIORIDADE: 2	200	REMOÇÃO TOTA: TOTAL A SER REMOVIDO: 200 OBS.: PREVER RELOCAÇÃO DA POPULAÇÃO MORADORA MAIS ANTIGA NA MESMA REGIÃO
3	Cota 200 PRIORIDADE: 2	2.051	URBANIZAÇÃO/PROJETO ESTIMATIVA TOTAL A SER REMOVIDO (35% + PMRR): 762
4	Cota 95/100 PRIORIDADE: 2	1.050	URBANIZAÇÃO/PROJETO ESTIMATIVA TOTAL A SER REMOVIDO (35% + PMRR): 451
5	Pinhal do Miranda/ Grotão PRIORIDADE: 2	2.500	GROTÃO: REMOÇÃO TOTAL – N.º MORADIAS ESTIMADAS – 500 PINHAL DO MIRANDA: URBANIZAÇÃO/PROJETO – REMOÇÃO ESTIMADA (10%) – 200
6	Sítio dos Queirozes A e B PRIORIDADE: 2	120	REMOÇÃO TOTAL TOTAL A SER REMOVIDO: 120
7	Água Fria PRIORIDADE: 3	1.700	REMOÇÃO TOTAL TOTAL A SER REMOVIDO: 1.700
8	Fábrica de Sardinha /Pilões PRIORIDADE: 3	486	REMOÇÃO TOTAL TOTAL A SER REMOVIDO: 486
9	Vila São José NÃO DEFINIDO	1.077	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA/URBANIZAÇÃO TOTAL ESTIMADO DE REMOÇÕES (5%): 53
10	Vila Esperança (*) PRIORIDADE: 1	5.378	URBANIZAÇÃO/PROJETO ESTIMATIVA DE REMOÇÃO: 2.976
11	Vila CAIC (*) PRIORIDADE 1	599	URBANIZAÇÃO/PROJETO ESTIMATIVA DE REMOÇÃO- INCLUIDA EM VILA ESPERANÇA
12	Costa Muniz/ Curtume PRIORIDADE: 4	250	URBANIZAÇÃO/PROJETO – ESTIMATIVA DE REMOÇÃO: 125 (35% + 15%)
13	Pista Ascendente/Km 57 PRIORIDADE: 4	200	URBANIZAÇÃO/PROJETO – ESTIMATIVA DE REMOÇÃO (10%): 20
14	Bolsão VII (Remanescente Remoção) NÃO DEFINIDO	29	REMOÇÃO TOTAL TOTAL DE REMOÇÕES: 29
15	Vila dos Pescadores (*) PRIORIDADE: 1	3.118	URBANIZAÇÃO/PROJETO - ESTIMATIVA DE REMOÇÃO: 2.710
16	Invasões Caraguatá NÃO DEFINIDO	200	URBANIZAÇÃO/PROJETO - TOTAL ESTIMADO DE REMOÇÃO: 100 (35% + 15%)



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

NOME DA OCUPAÇÃO IRREGULAR		Nº Fam/ Imóveis	DIRETRIZ PRIORITÁRIA DE ABORDAGEM/PRIORIDADE
17	Vila Noel PRIORIDADE: 4	100	URBANIZAÇÃO/PROJETO - TOTAL ESTIMADO DE REMOÇÃO (20%): 20
18	Pista Descendente da Via Anchieta NÃO DEFINIDO	11	CONSOLIDAÇÃO - NENHUMA REMOÇÃO
19	Mantiqueira PRIORIDADE: 4	99	REMOÇÃO TOTAL - TOTAL DE REMOÇÕES: 99
20	Papelão/ São Marcos PRIORIDADE: 1	148	REMOÇÃO TOTAL - TOTAL DE REMOÇÃO: 148
21	Invasão do Hospital Ana Costa PRIORIDADE: 4	53	URBANIZAÇÃO/PROJETO - TOTAL DE REMOÇÃO ESTIMADA (10%): 5
22	Varandas NÃO DEFINIDO	21	REMOÇÃO TOTAL TOTAL DE REMOÇÃO: 21
23	Posto Paulínia NÃO DEFINIDO	30	REMOÇÃO TOTAL TOTAL DE REMOÇÃO: 30
TOTAL		19.422	

1ª Prioridade
  2ª Prioridade
  3ª Prioridade
  4ª Prioridade
  Prioridade não definida



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**ANEXO 2- PROBLEMAS, AÇÕES, PROGRAMAS, ATIVIDADES E PARCEIROS – PLANILHAS-RESUMO DAS DISCUSSÕES DO ENCONTRO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

## PLANILHAS-RESUMO DE PROBLEMAS MAPEADOS COM PROPOSTAS DE SOLUÇÕES/PROGRAMAS, AÇÕES E ATIVIDADES PARA VIABILIZAR E RESPONSÁVEIS E PARCEIROS

### Planilha 1 – Problemas, Programas e Ações relacionados à Modernização Administrativa e Gestão participativa.

Problemas e Causas Mapeadas nas Oficinas Técnica e Encontro com População	Propostas de Solução/ Programas	Ações para viabilizar	Responsáveis e parceiros	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <u>Falta De Política Administrativa Para Habitação</u></li> <li>✓ <u>Não Tem Um Setor Especifico Para Cuidar Da Regularização E Habitação</u></li> <li>✓ <u>Falta Trabalho Social: Os Conjuntos Habitacionais Devem Ter A Participação Dos Futuros Moradores E Vizinhos Na Elaboração Do Projeto</u></li> <li>✓ <u>A PMC não tem estrutura de planejamento, em especial de habitação</u></li> <li>✓ <u>Falta de coordenação Fiscalizadora Estado-Município</u></li> <li>✓ <u>Falta prioridade para resolver a questão da regularização de várias áreas</u></li> <li>✓ <u>A PMC não tem estrutura para fiscalização e controle adequado</u></li> <li>✓ <u>Incentivo às invasões por ações populistas</u></li> <li>✓ <u>Falta Gestão Integrada entre esferas de governo nos três âmbitos de Governo</u></li> </ul>	<p>1. Estruturação e Aparelhamento do Setor Responsável pela Habitação</p> <p><b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 1</b></p>	Criar Comissão para avaliar atual estrutura e elaborar proposta	PMC	
		Elaborar normativo alterando a estrutura atual e criando a nova	PMC	
		Enviar o normativo para a Câmara	PMC	
		Aprovar o normativo na Câmara	PMC/Câmara	
		Criar o órgão gestor	PMC	
		Equipar o órgão gestor e implementar com recursos materiais	PMC	
		Dotar o órgão gestor de recursos humanos	PMC	
		Capacitação da equipe	PMC	
		Definir setor responsável	PMC	
		Elaborar Programa de Monitoramento e Avaliação	PMC/Sociedade	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <u>Conselho Municipal Inativo</u></li> <li>✓ <u>Fundo Municipal de Habitação Inativo</u></li> <li>✓ <u>Mobilização Da Comunidade</u></li> <li>✓ <u>Falta De Informação Para A Comunidade</u></li> <li>✓ <u>Desconhecimento dos direitos pela população</u></li> <li>✓ <u>É necessário Reconhecer a história dos moradores</u></li> <li>✓ <u>Falta de participação popular na gestão</u></li> <li>✓ <u>Não implantação das ações pactuadas</u></li> <li>✓ <u>Falta compromisso / conscientização</u></li> </ul>	<p>2- Implantação de Sistemática de Monitoramento e Avaliação da Política Habitacional</p> <p><b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 5</b></p>	Implementar o programa	PMC/Sociedade	
		<p>3. Revisão do Normativo e Constituição do Conselho Municipal de Habitação e da Sistemática de Participação Direta (Encontros/ Conferências)</p> <p><b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 2</b></p>	Rever normativos do Conselho fundamentados na Lei Federal	PMC/Sociedade
			Elaborar PL novo	PMC/Sociedade
			Enviar para a Câmara	PMC
			Aprovar PL na Câmara	PMC/Câmara
			Instalar o Conselho	PMC
			Fornecer recursos humanos e materiais para pleno funcionamento do Conselho	PMC
			Implantar Painel e Ouvidoria	PMC
			Implantar Ouvidoria	PMC
			<p>4. Implantação de Sistemática de Participação Direta (Encontros/ Conferências)</p> <p><b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 2</b></p>	Estabelecer normativos
Publicar normativos	PMC			
Divulgar amplamente normativos	PMC			
Realizar Encontros/Conferências	PMC/CMH			





**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Planilha 1 - Continuação**

<b>Problemas e Causas Mapeadas nas Oficinas Técnica e Encontro com População</b>	<b>Propostas de Solução/ Programas</b>	<b>Ações para viabilizar</b>	<b>Responsáveis e parceiros</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ O financiamento habitacional não tem “saídas” para o desemprego ou redução de salário</li> <li>✓ Ausência de análises prévia para adequar financiamento com realidade das famílias</li> <li>✓ Os programas CDHU e CEF não respeitam as condições sociais e individuais/ condição de financiamento não é compatível com a renda das famílias</li> <li>✓ Baixa renda das famílias/ As famílias não têm condição financeira e social para morar em espaço físico adequado</li> </ul>	<p>5. Revisão/ Constituição do Fundo Municipal de Habitação</p> <p><b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 2</b></p> <p>6. Proposição de Política de Financiamento e Subsídio</p> <p><b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 3</b></p>	Rever os normativos do Fundo fundamentado na Lei Federal	PMC
		Elaborar PL	PMC
		Enviar PL à Câmara	PMC
		Aprovar na Câmara	PMC/Câmara
		Implantar o Fundo	PMC
		Implantar mecanismo de acompanhamento e controle	PMC/Sociedade
		Estabelecer formas de captação de recursos	PMC
		Definir política de financiamento	PMC/Sociedade
		Definir critérios para subsidiar a demanda	PMC/Sociedade
		Definir estrutura e forma de administração da Carteira	PMC
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Livre comércio das moradias na favela</li> <li>✓ Inexistência de Cadastro Unificado de Projetos / Não há controle de quem já foi contemplado em projeto habitacional</li> <li>✓</li> </ul>	<p>7. Estruturação do Sistema de Informação Municipal e Dados de Habitação/</p> <p><b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 4</b></p>	Captar recursos junto ao Governo Federal e Estadual	PMC
		Implantar Sistema de Informações Geo-referenciadas	PMC
		Adquirir equipamentos e instrumentos	PMC
		Capacitar a equipe envolvida	PMC/Fornecedores de equipamentos/Assessoria especializada
		Definir o órgão gestor do Sistema	PMC
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ausência de Cadastro das Áreas públicas</li> <li>✓ Necessidade de Cadastro Único Nacional</li> </ul>	<p>8. Implantação de Cadastro Único</p> <p><b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 4</b></p>	Elaborar a estruturação do Sistema	PMC/Assessoria especializada
		Elaborar Cadastros com informações necessárias ao planejamento e gestão da política	PMC/Assessoria especializada
		Estabelecer convênio com GESP para unificação do cadastro da demanda	PMC/GESP-CDHU
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ A PMC não tem estrutura de planejamento, em especial de <u>habitação</u></li> <li>✓ Falta de coordenação Fiscalizadora Estado-Município</li> <li>✓ A PMC não tem estrutura para fiscalização e controle <u>adequado</u></li> <li>✓ Falta <u>Gestão Integrada</u> entre esferas de governo nos três âmbitos de Governo</li> </ul>	<p>9. Desenvolvimento e Capacitação de Pessoal</p> <p><b>Nível de prioridade oficinas/encontro: não definido</b></p>	Estabelecer cursos necessários e pessoal atingido	PMC
		Contratar cursos	PMC
		Realizar cursos	PMC



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Planilha 2 - Problemas, Programas e ações de Natureza Normativa.**

<b>Problemas e Causas Mapeadas nas Oficinas Técnica e Encontro com População</b>	<b>Propostas de Solução/ Ações e Programas</b>	<b>Ações para viabilizar</b>	<b>Respons. e parceiros</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Falta um Plano Diretor adequado ao Estatuto da Cidade em vigência</i></li> <li>✓ <i>Restrições da legislação ambiental e outras para construção</i></li> <li>✓ <i>Faltam áreas disponíveis para construir moradia</i></li> <li>✓ <i>Legislação falha – anistia perene</i></li> <li>✓ <i>Cerca de 4% do território do Município é destinado à habitação</i></li> <li>✓ <i>Impunidade</i></li> </ul>	1.Revisão do Plano Diretor – PD  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 1</b>	Enviar Plano Diretor para a Câmara Regularização Inciso XV Art. 2º do Estatuto da Cidade (normas de simplificação de controle urbano)  Aprovar Plano Diretor na Câmara	PMC   PMC/Câmara		
	2. Revisão da Lei de Zoneamento e Parcelamento  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 2</b>	Elaborar projeto de Lei de Zoneamento/Parcelamento Enviar PL para a Câmara Municipal Aprovar a Lei na Câmara Municipal	PMC/Sociedade PMC PMC/Câmara		
	3.Revisão do Código de Obras  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 2</b>	Elaborar projeto de Lei de Código de Obras Enviar PL para a Câmara Municipal Aprovar o Código na Câmara Municipal	PMC PMC/Câmara		
	4. Aprovação do Código de Postura  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 3</b>	Enviar Código de Postura para Câmara Aprovar Código de Postura na Câmara	PMC PMC/Câmara		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Dificuldade regularização/ urbanizações das favelas consolidadas</i></li> <li>✓ <i>A Lei Municipal atual não prevê ZEIS</i></li> </ul>	5.Elaboração de Decreto de ZEIS  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 1</b>	Definição do conceito de ZEIS a ser adotado no PD Mapeamento no PD das ZEIS 1, 2 e 3 Elaboração do Decreto Promulgação do Decreto	PMC/Consultoria PMC/Consultoria PMC/Sociedade PMC	
		Mais de 60% da área do Município é de Preservação Ambiental Restrição da legislação ambiental e outras	6.Elaboração do Código Ambiental  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 4</b>	Elaboração da Lei	PMC/Sociedade
				Realização de Audiências Públicas	PMC
				Envio da Lei para a Câmara	PMC
	Aprovação na Câmara			PMC/Câmara	



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Planilha 3 - Problemas, Programas e ações de Natureza Preventiva.**

<b>Problemas e Causas Mapeadas nas Oficinas Técnica e Encontro com População</b>	<b>Propostas de Solução/ Ações e Programas</b>	<b>Ações para viabilizar</b>	<b>Respons.e parceiros</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Há muitas Moradias em local ambientalmente impróprio</i></li> <li>✓ <i>Ocupação desordenada na cidade</i></li> <li>✓ <u>Insuficiência de fiscalização</u></li> <li>✓ <u>PMC não tem estrutura adequada para fiscalização e controle</u></li> <li>✓ <u>Falta de ação fiscalizadora Estado/Município</u></li> <li>✓ <u>Cultura política de permissividade com relação à ocupação do espaço</u></li> </ul>	1. Programa Integrado de Fiscalização de uso e ocupação do solo e Controle de Áreas Ocupadas e passíveis de Ocupação  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 1</b>	Definir equipe de fiscalização	PMC/GESP/Sociedade
		Elaborar Programa de Fiscalização	PMC/GESP/Sociedade
		Pactuar Programa com Comunidade	PMC/GESP/Sociedade
		Editar Normativos Competentes	PMC/Câmara
		Implantar Programa de Fiscalização	PMC/GESP/Sociedade
		Monitorar Programa de Fiscalização	PMC/GESP/Sociedade
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Há muitas Moradias em áreas de risco</i></li> <li>✓ <i>Falta área segura e sem risco para a moradia</i></li> <li>✓ <u>A população assume/ desconhece o risco da moradia irregular</u></li> </ul>	2. Programa Municipal de Redução de Risco <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 2</b>	Adquirir equipamentos	PMC
		Implantar recomendações do Programa	PMC

**Planilha 4 - Problemas, Programas e ações de Natureza corretiva.**

<b>Problemas e Causas Mapeadas nas Oficinas Técnica e Encontro com População</b>	<b>Propostas de Solução/ Ações e Programas</b>	<b>Ações para viabilizar</b>	<b>Respons/ parceiros</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Falta de Urbanização das áreas periféricas dentro das normas</i></li> <li>✓ <i>Falta saneamento básico e urbanização nas áreas ocupadas</i></li> <li>✓ <i>Falta Infra-estrutura urbana e social para a maioria das moradias</i></li> <li>✓ <i>Falta projetos de urbanização das favelas onde estão</i></li> <li>✓ <i>Falta Alternativas de moradia que não seja a remoção para prédios</i></li> <li>✓ <i>Falta moradia para todos</i></li> <li>✓ <i>Falta planejamento e viabilidade de construção em área com segurança</i></li> </ul>	1. Programa de Urbanização de Assentamentos Precários Irregulares e Reassentament de Moradias localizadas em áreas de Risco e de Preservação Permanente  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 1</b>	Estruturar o Órgão de Gestão e Implementação	PMC
		Elaborar o Programa	PMC/Sociedade
		Atualizar o Cadastro de Ocupações em Assentamentos Precários	
		Editar os Normativos	PMC/Sociedade/Câmara
		Elaborar projetos de intervenção	PMC/Sociedade
		Captar recursos para execução dos projetos (estabelecer Carta de Crédito Imobiliário)	PMC
		Executar os projetos (contratação prioritária para as obras de trabalhadores que morem em Cubatão) (realizar estudo logístico –transporte e equipamentos – para implantação do projeto)	PMC/Assessoria Especializada



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Parte das moradias ocupam áreas de risco</i></li> <li>✓ <i>Baixa renda da População</i></li> <li>✓ <i>Alto Custo para Construção verticalizada (solo)</i></li> <li>✓ <i>População assume os riscos da moradia irregular</i></li> <li>✓ <i>Custo elevado das soluções habitacionais</i></li> <li>✓ <i>Projetos habitacionais ruins</i></li> </ul>		Regularizar juridicamente o assentamento	PMC/Assessoria Especializada
		Executar Trabalho Social com Capacitação dos Moradores das Áreas Ocupadas	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Falta segurança jurídica para grande parte das moradias</i></li> <li>✓ <i>Falta de regularidade para moradias em áreas legais</i></li> <li>✓ <i>Falta Alternativa de moradia que não seja mudança para prédio</i></li> <li>✓ <i>Construções e conjuntos irregulares na “cidade legal”</i></li> <li>✓ <i>Dificuldade de regularização de ocupações consolidadas</i></li> <li>✓ <i>Falta prioridade para resolver a questão de regularização de várias áreas</i></li> </ul>	2. Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Irregulares Consolidáveis e Loteamentos e Conjuntos Habitacionais Públicos  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 2</b>	Estruturar o Órgão de Gestão e Implementação	PMC
		Elaborar Programa (articular convênios para regularização fundiária com Estado e União - SPU)	PMC
		Definir Prioridades e Metas Físicas	PMC/Sociedade
		Estabelecer convênios com órgãos de outras esferas de Governo	PMC/GESP/Governo Federal
		Captar recursos para executar a Regularização	PMC
		Implementar o Programa	PMC/GESP/Governo Federal/Sociedade
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Falta saneamento básico e urbanização nas áreas ocupadas</i></li> <li>✓ <i>Necessidade de ampliar a cobertura de serviços de água e esgoto</i></li> <li>✓ <i>Falta Infra-estrutura urbana para a maioria</i></li> <li>✓ <i>Descumprimento pela Sabesp do Contrato com a cidade</i></li> </ul>	3. Programa de Ampliação de Infra-estrutura de Saneamento Básico em Loteamentos, Bairros e Assentamentos Irregulares Consolidáveis  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 3</b>	Estabelecer Convênio com Concessionária	PMC/SABESP
		Definir Plano de Obras	PMC/SABESP
		Elaborar Projeto	SABESP
		Captar recursos	PMC/SABESP
		Realizar as obras	PMC/SABESP
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Construções e conjunto irregulares na “cidade legal”</i></li> <li>✓ <i>Anistia Perene</i></li> <li>✓ <i>Fiscalização Inadequada</i></li> </ul>	4. Programa de Assistência Técnica e Jurídica de Regularização de Construções e à Moradia Econômica/ Autoconstrução  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 4</b>	Efetivar parcerias e convênios	PMC/Sociedade
		Elaborar o programa	PMC/Sociedade
		Elaborar Normativos e aprovar	PMC/Câmara
		Estabelecer responsável pela Gestão	PMC
		Implementar o Programa	PMC/Sociedade



**Prefeitura do Município de Cubatão**  
**PROGRAMA HABITAR BRASIL – BID**  
**Sub-Programa Desenvolvimento Institucional**  
**AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Planilha 5 - Problemas, Programas e Ações de Provisão.**

<b>Problemas e Causas Mapeadas nas Oficinas Técnica e Encontro com População</b>	<b>Propostas de Solução/ Ações e Programas</b>	<b>Ações para viabilizar</b>	<b>Respons/ parceiros</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Falta Moradia para todos</i></li> <li>✓ <i>Reservar espaços nos programas habitacionais para comércio e serviços</i></li> <li>✓ <i>Falta Infra-estrutura urbana e social p/ moradias</i></li> <li>✓ <i>Falta de moradia de acordo com a renda da população</i></li> <li>✓ <i>Parte das UH não tem espaço físico adequado ao tamanho das famílias</i></li> <li>✓ <i>Falta planejamento e viabilidade de construção em área de segurança</i></li> <li>✓ <i>Há Excesso de Migração</i></li> <li>✓ <i>Não há programas para quem mora de aluguel</i></li> <li>✓ <i>Projetos habitacionais devem ter participação dos moradores na elaboração</i></li> <li>✓ <u>Ausência de oferta de Habitação para a pop. de Baixa Renda na Zona Regular</u></li> <li>✓ <u>A população assume os riscos da moradia irregular</u></li> <li>✓ <u>Alto custo de construção verticalizada</u></li> </ul>	1- Programa de Oferta de Alternativas de Moradia para o atendimento da demanda – Parceria com o Setor Público  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 1</b>	Mapear áreas disponíveis	PMC
		Elaborar projetos	PMC/GESP/Iniciativa privada
		Captar recursos junto ao Governo Federal e Estadual	PMC/Iniciativa privada
		Implementar o Programa/Executar os projetos	PMC/GESP/Iniciativa privada
	2- Programa de Oferta de Alternativas de Moradia para o atendimento da demanda – Parceria Comunidade/Autogestão  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 2</b>	Avaliar a Pós-Ocupação	PMC
		Elaborar o programa com Cooperativas/Associações	PMC/Sociedade
		Efetivar Convênios e Parcerias	PMC
		Orientar a captação de recursos pelos agentes	PMC
	3- Programa de Oferta de Alternativas de Moradia para o atendimento da demanda – Parceria Setor Privado  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 2</b>	Implementar o programa	PMC/Sociedade/Cooperativas/Mutirão
		Elaborar projetos com a Iniciativa privada	PMC/Iniciativa privada
		Efetivar Convênios e Parcerias	PMC
		Implementar o programa/Executar os projetos	Iniciativa privada
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <i>Faltam áreas disponíveis para construção de moradias</i></li> <li>✓ <i>Falta área segura e sem risco para a moradia</i></li> <li>✓ <i>Cerca de 4% do território do Município apenas é destinado à habitação</i></li> <li>✓ <i>Mais de 60% da área do Município é de Preservação Ambiental</i></li> </ul>	4. Programa de Ampliação de Áreas com Destinação Habitacional e Ampliação de Potencial construtivo em áreas ocupadas  <b>Nível de prioridade oficinas/encontro: 1</b>	Avaliar a Pós-Ocupação	PMC/Iniciativa privada
		Estabelecer instrumentos do Estatuto da Cidade no Plano Diretor	PMC/Sociedade
		Definir áreas sujeitas aos instrumentos no Plano Diretor	PMC/Sociedade
		Regulamentar os instrumentos	PMC/Sociedade
		Aprovar a regulamentação na Câmara	PMC/Câmara
		Adequar o Código Tributário Municipal	PMC
		Notificar os proprietários	PMC
Implementar os instrumentos	PMC		





## 11- BIBLIOGRAFIA

### 11.1- Referências Bibliográficas

----- - 2005: Agenda 21 Local – Cubatão 2020 – A Cidade que queremos. Cubatão, CIDE/Fiesp/Ciesp/PMC/CMC

AGEM/EMPLASA 2005: – Indicadores Metropolitanos da Baixada Santista – 2004/2005. Santos, Governo do Estado de São Paulo.

BACHELARD, Gaston – 1984 - A Poética do Espaço. São Paulo, Abril Cultural. (Coleção Os Pensadores)

CERRI, Leandro E. S. et al – Plano Municipal de Redução de Riscos de Cubatão. Cubatão, Abril de 2007. (Apresentação do diagnóstico e metoologia em power point)

FUNDAÇÃO SEADE – 2005: Perfil Municipal. Download website Seade realizado em Março 2007. (<http://www.seade.sp.gov.br/>)

FUNDAÇÃO SEADE, :- 2005: Informações Municipais.. Download website Seade realizado em Março 2007. (<http://www.seade.sp.gov.br/>)

IBGE – 2001 -, Censo Demográfico 2000. Download website IBGE realizado em Março 2007 . (<http://www.ibge.gov.br/home/>)

Déficit Habitacional no Brasil – Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Habitação e Fundação João Pinheiro/Centro de Estatística e Informação. 2ª edição (versão digital disponível para download em [www.cidades.gov.br](http://www.cidades.gov.br))

MARICATO, Ermínia - O Ministério das Cidades e a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – in Ensaio IPEA

MATUS, Carlos, 1972. Estratégia y Plan. Santiago: Editorial Universitária.

MATUS, Carlos, 1985. Planificación, Libertad y Conflicto. Caracas: Ediciones IVEPLAN.

PINTO, (2005) – Celma de Souza 2005: – Cubatão – História de uma Cidade Industrial. Cubatão,.

POMPÉIA, Sérgio Luiz (coord.) – 2006: Diagnóstico Estratégico de Desenvolvimento do Município de Cubatão. Cubatão, PMC. (Programa de Gestão Ambiental e Renovação Urbana de Cubatão – Programa Guará Vermelho)

### 11.2- Legislação Consultada

(BRASIL) - Constituição Federal de 1988;

(BRASIL) - Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade e a Medida Provisória 2.220/01;

(BRASIL) - Lei Federal 6.766/79 com as alterações da Lei 9.785/99 – Parcelamento do Solo Urbano;

(BRASIL) - Lei Federal 4.771/65 – Código Florestal;

(BRASIL) - Resolução CONAMA 369/2006;

(BRASIL) - Lei Federal Complementar 106/2000 – Responsabilidade Fiscal;



Prefeitura do Município de Cubatão  
PROGRAMA HABITAR BRASIL –BID  
Sub-Programa Desenvolvimento Institucional  
AÇÃO: ELABORAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

- (BRASIL) - Lei Federal 11.124/05 – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social;
- (BRASIL) - Medida Provisória 335/06 – Regularização de Áreas da União;
- (ESTADO DE SÃO PAULO) - Emenda Constitucional 23/2007 – nova redação ao artigo 180 da Constituição do Estado de São Paulo;
- (ESTADO DE SÃO PAULO) - Lei Estadual 8976/94 – Desafetação de áreas do Parque Estadual da Serra do Mar;
- (CIDADE DE CUBATÃO) Lei Municipal 2512/98 – Plano Diretor do Município (em vigor);
- (CIDADE DE CUBATÃO) Lei Municipal 2513/98 – Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- (CIDADE DE CUBATÃO) Lei Municipal 2976/05 – Estrutura Administrativa;
- (CIDADE DE CUBATÃO) Lei Municipal 2210/93 – Conselho Municipal de Habitação;
- (CIDADE DE CUBATÃO) Lei Municipal 2212/93 – Fundo Municipal de Habitação.

Ainda foram consultados em diversos momentos os seguinte sítios: Website Novo Milênio (<http://www.novomilenio.inf.br/cubatao/index.html>), Website IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (<http://www.igc.sp.gov.br/>)