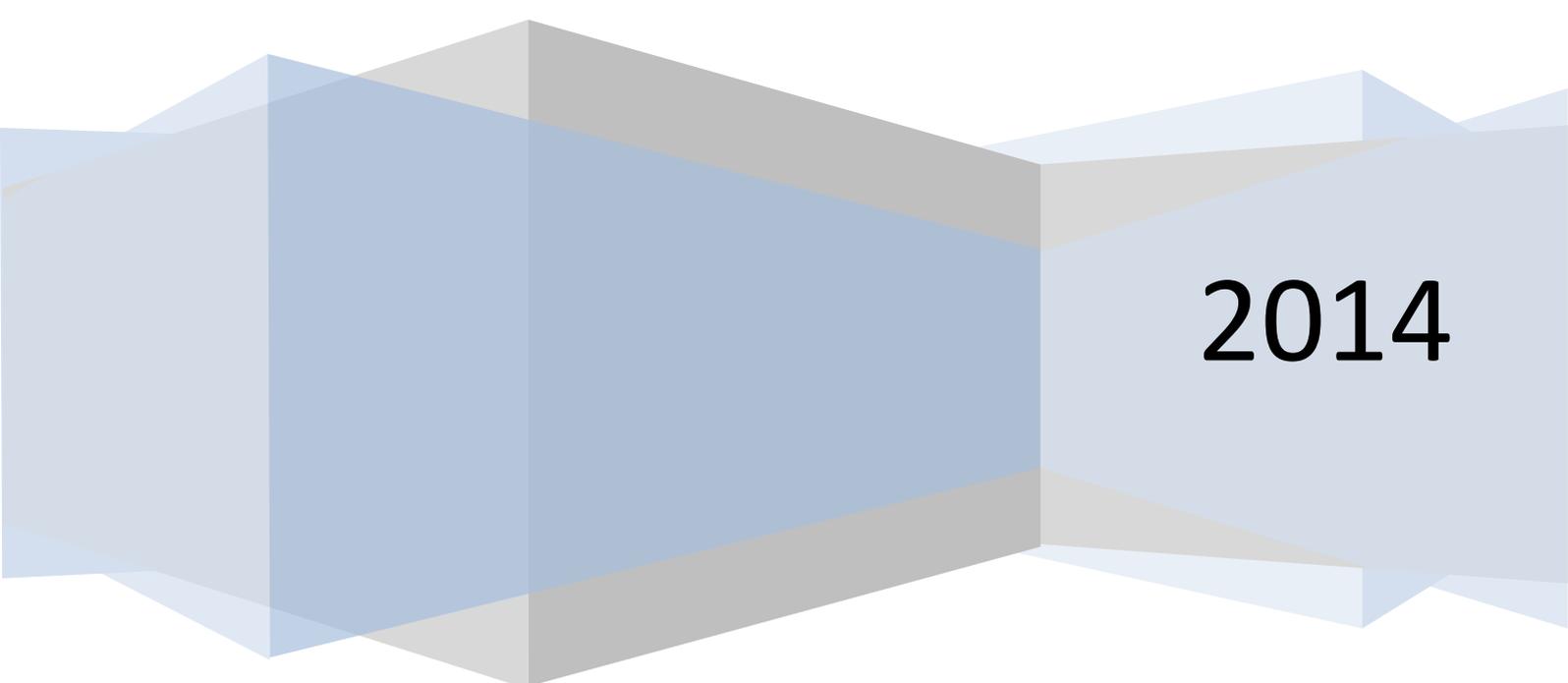


Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Presidente Prudente | SP

Dominium Consultoria



2014

**PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
PRESIDENTE PRUDENTE/SP**

PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE

Prefeito

Milton Carlos de Mello

Vice-Prefeito

Marcos Vinha

Responsável Técnico

Eng^a. Cristina M. Domingos de Oliveira

Coordenação

Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação

Laércio Batista de Alcântara

Colaboradores

Representante de Bairro: Lucilene dos Santos

Habitação: Luzinete dos Santos

Cadastro: Fernando Pereira Castilho

Jurídico: Pedro Anderson da Silva

Imprensa: Marcos Sanches

Cartografia: Alexandre de Ávila Borges Neto

Engenharia: César A. J. Fonseca

Secretarias

Secretaria de Administração: Alberico Bezerra de Lima

Secretaria de Assistência Social: Regina Helena Penati Cardoso

Secretaria de Assuntos Jurídicos e Legislativos: Amadis de Oliveira Sá

Secretaria de Assuntos Viários e Coop. em Segurança Pública: Luiz Abel G. Brondi

Secretaria de Comunicação: Marcos Tadeu

Secretaria de Cultura e Turismo: José Fabio Souza Nogueira

Secretaria de Desenvolvimento Econômico: Edílson Magno da Silva

Secretaria de Educação: Ondina Barbosa Gerbasi

Secretaria de Esportes: Maria Cristina Borges Madeiral Netto

Secretaria de Finanças: Cadmo Lupércio Garcia

Secretaria de Meio Ambiente: Fernando Luizari Gomes

Secretaria de Obras e Serviços Públicos: Alfredo José Penha

Secretaria de Saúde: Sérgio Luiz Cordeiro de Andrade

Secretaria de Tecnologia: Rogério Marcus Alessi

Conselhos

Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social

Conselho Municipal de Assistência Social

FICHA TÉCNICA

DOMINIUM CONSULTORIA

Responsáveis Técnicos

Eng^a Elisangela Coutinho Armando

Arq^a Renata Rocha P. da Silva

Arq^o Humberto Pomini Dias

Coordenação/Gerenciamento de Projeto

Viviane Elias Costa

Bacharel em Turismo

Bacharelanda em Gestão de Negócios Imobiliários

Especialista em Gestão Pública

Especializanda em Gerenciamento de Projetos

Multiplicadora do MDC em PLHIS

Colaboradores

Advogado: Antonio Domingos Dal Más

Assistente Social: Patrícia Adriana Mendes Maion

Geoprocessamento: Douglas da Silva Augusto

Geografia: Eduardo Pizzolin Dibieso

Geografia: Vitor Augusto Luizari Camacho

Arquitetura: Felipe Paulino Dubiela

Estagiários

Arquitetura: Pedro Henrique Lopes

Serviço Social: Maria Eduarda Costa Ferri

Sistema de Informações: Raphael Willian Gomes Cavalheiro

Revisão

Jornalista Simone Araujo

Prof^a. Mestre Lucilene Favareto Torquato Feba

Edição

Marcelo Vieira

Rogério Ériks

Impressão

Encadernadora Aliança

SIGLAS

| | |
|---------|---|
| APP | Área de Preservação Permanente |
| CAU | Conselho de Arquitetura e Urbanismo |
| CDHU | Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano |
| CEBRAP | Centro de Estudos da Metrópole |
| CEH | Conselho Estadual de Habitação |
| CGFHIS | Conselho Gestor do FHIS |
| CMHIS | Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social |
| COHAB | Companhia de Habitação |
| CRAS | Centro de Referência de Assistência Social |
| CREA | Conselho Regional de Engenharia e Agronomia |
| CRHIS | Companhia Regional de Habitações de Interesse Social |
| CRI | Cartório de Registro de Imóveis |
| DATASUS | Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde do Brasil |
| FGH | Fundo Garantidor Habitacional |
| FHIS | Fundo de Habitação de Interesse Social |
| FJP | Fundação João Pinheiro |
| FMHIS | Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social |
| FPHIS | Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social |
| HIS | Habitação de Interesse Social |
| IAB | Instituto dos Arquitetos Brasileiros |
| IBGE | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística |
| IPTU | Imposto Predial e Territorial Urbano |
| IPVS | Índice Paulista de Vulnerabilidade Social |
| ISS | Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza |
| ITBI | Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis |

| | |
|--------|--|
| LUPA | Levantamento das Unidades de Produção Agropecuária |
| NIPP | Núcleo Industrial de Presidente Prudente |
| MDC | Ministério das Cidades |
| ONU | Organização das Nações Unidas |
| OTP | Oficinas Temáticas Populares |
| PAC | Programa de Aceleração do Crescimento |
| PAIH | Programa de Ação Imediata para Habitação |
| PAR | Programa de Arrendamento Residencial |
| PEH | Plano Estadual de Habitação |
| PIB | Produto Interno Bruto |
| PMCMV | Programa Minha Casa Minha Vida |
| PLHIS | Plano Local de Habitação de Interesse Social |
| PMHIS | Plano Municipal de Habitação de Interesse Social |
| PNAS | Política Nacional de Assistência Social |
| PNHIS | Plano Nacional de Habitação de Interesse Social |
| PPAs | Planos Plurianuais |
| SEADE | Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados |
| SEPLAN | Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação |
| SMA | Secretaria de Meio Ambiente |
| SNHIS | Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social |
| SUAS | Sistema Único de Assistência Social |
| UFMG | Universidade Federal de Minas Gerais |
| UPAs | Unidades Produtoras Agropecuárias |
| ZPPA | Zonas de Preservação e Proteção Ambiental |

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1 - Estrutura de coordenação compartilhada | 20 |
| Figura 2 - Mobilização e estratégia de comunicação | 27 |
| Figura 3 - Integração de competências..... | 55 |
| Figura 4 - Imóveis irregulares no Jardim Sumaré..... | 86 |

LISTA DE GRÁFICOS

| | |
|---|----|
| Gráfico 1 - Evolução populacional | 36 |
| Gráfico 2 - População por distribuição espacial | 37 |
| Gráfico 3 - População por sexo..... | 37 |
| Gráfico 4 - Evolução da ocupação do território rural e urbano | 38 |
| Gráfico 5 - Situação do domicílio por tipo de ocupação..... | 38 |
| Gráfico 6 - Situação de ocupação do domicílio particular..... | 39 |
| Gráfico 7 - Situação de domicílios por distrito | 39 |
| Gráfico 8 - Situação do domicílio com indicação de propriedade..... | 40 |
| Gráfico 9 - Situação de domicílio por abastecimento de água..... | 40 |
| Gráfico 10 - Situação de domicílio por coleta de lixo..... | 41 |
| Gráfico 11 - Situação de domicílio por abastecimento de energia | 41 |
| Gráfico 12 - Situação de domicílio por esgotamento sanitário..... | 42 |
| Gráfico 13 - Situação de domicílio por unidade sanitária exclusiva | 42 |
| Gráfico 14 - Grau de urbanização..... | 43 |
| Gráfico 15 - Classe de rendimento nominal mensal domiciliar per capita | 45 |
| Gráfico 16 - IPVS - Índice paulista de vulnerabilidade social..... | 45 |
| Gráfico 17 - Evolução das famílias inscritas no Bolsa Família no município..... | 50 |

LISTA DE QUADROS

| | |
|--|-----|
| Quadro 1 - Cronograma de atividades (4 etapas/40 meses/2010-2014) | 22 |
| Quadro 2 - Setorização - Participação popular..... | 26 |
| Quadro 3 - Consolidação e competências | 54 |
| Quadro 4 - Indicadores de capacidade administrativa..... | 56 |
| Quadro 5 - Consolidação dos marcos legais e regulatórios | 59 |
| Quadro 6 - Componentes do déficit habitacional qualiquantitativo | 79 |
| Quadro 7 - Componentes e conceitos do déficit habitacional quantitativo..... | 79 |
| Quadro 8 - Componentes e conceitos do déficit habitacional qualitativo | 82 |
| Quadro 9 - Consolidação das potencialidades municipais | 92 |
| Quadro 10 - Objetivos gerais das estratégias de ação..... | 94 |
| Quadro 11 - Diretrizes gerais das estratégias de ação..... | 95 |
| Quadro 12 - Estratégias gerais e específicas..... | 98 |
| Quadro 13 - Proposta ambiental para uso do solo urbano | 109 |
| Quadro 14 - Indicadores | 115 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|-----|
| Tabela 1 - Estatísticas agrícolas | 34 |
| Tabela 2 - Vínculos empregatícios e rendimento médio em moeda corrente | 35 |
| Tabela 3 - Estrutura etária | 44 |
| Tabela 4 - Indicadores IPVS | 47 |
| Tabela 5 - Síntese de indicadores sociais e econômicos | 57 |
| Tabela 6 - Produção habitacional_ aprovados em andamento..... | 66 |
| Tabela 7 - Produção habitacional_ consolidadas | 66 |
| Tabela 8 - Produção habitacional_ lotes urbanizados | 69 |
| Tabela 9 - Déficit quantitativo em Presidente Prudente - Componentes | 80 |
| Tabela 10 - Déficit qualitativo em Presidente Prudente – Componentes | 82 |
| Tabela 11 - Componente específico - Carência de serviços | 83 |
| Tabela 12 - Municípios segundo tipologia sócio demográfica, habitacional e tipologia PIB... | 88 |
| Tabela 13 - Dimensionamento do déficit habitacional quantitativo | 90 |
| Tabela 14 - Dimensionamento do déficit habitacional qualiquantitativo..... | 91 |
| Tabela 15 - Metas 2010-2020 | 114 |

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1 INTRODUÇÃO..... | 13 |
| 1.1 CONCEITUAÇÃO | 14 |
| 1.2 PRINCÍPIOS | 14 |
| 1.3 OBJETIVOS | 15 |
| 2 ETAPA I - METODOLOGIA..... | 17 |
| 2.1 CONTEÚDOS MÍNIMOS E PROCEDIMENTOS PARA EXECUÇÃO DAS ETAPAS..... | 17 |
| 2.1.1 Na primeira etapa | 17 |
| 2.1.1.1 Conteúdo mínimo | 17 |
| 2.1.1.2 Procedimentos..... | 17 |
| 2.1.2 Na segunda etapa | 18 |
| 2.1.2.1 Conteúdo mínimo | 18 |
| 2.1.2.2 Procedimentos..... | 18 |
| 2.1.3 Na terceira etapa | 19 |
| 2.1.3.1 Conteúdo mínimo | 19 |
| 2.1.3.2 Procedimentos..... | 19 |
| 2.2 ESTRUTURA DE COORDENAÇÃO, ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS EQUIPES DE TRABALHO | 20 |
| 2.2.1 Equipe técnica local | 21 |
| 2.2.2 Equipe técnica externa | 21 |
| 2.3 CRONOGRAMA DE ATIVIDADES..... | 22 |
| 2.4 PARTICIPAÇÃO POPULAR, MOBILIZAÇÃO E ESTRATÉGIA DE COMUNICAÇÃO..... | 25 |
| 2.5 PUBLICIDADE | 28 |
| 2.6 PRAZOS E CUSTOS..... | 28 |
| 2.7 ARTICULAÇÃO COM OUTROS PROGRAMAS E AÇÕES..... | 29 |
| 3 ETAPA II – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL..... | 30 |
| 3.1 EIXO I - CONTEXTO | 30 |
| 3.1.1 Síntese histórica da formação urbana de Presidente Prudente. | 30 |
| 3.1.2 Inserção regional e os aspectos econômicos e geográficos | 32 |
| 3.1.3 População e análise socioespacial..... | 36 |
| 3.1.4 Condições institucionais e administrativas..... | 51 |
| 3.1.5 Marcos legais e regulatórios..... | 58 |
| 3.1.5.1 Instrumentos urbanísticos aplicáveis no município | 60 |

| | |
|---|-----|
| 3.1.6 Produção habitacional de interesse social no município/oferta e custos de atendimento..... | 62 |
| 3.1.6.1 Reserva fundiária para produção de habitação de interesse social | 72 |
| 3.1.7 Restrições ambientais ao uso e ocupação da terra da área urbana do município de Presidente Prudente | 73 |
| 3.2 EIXO II – NECESSIDADES HABITACIONAIS..... | 78 |
| 3.2.1 Cenário 1 - Déficit habitacional quantitativo | 79 |
| 3.2.2 Cenário 2 - Déficit quantitativo específico - Ônus excessivo com aluguel..... | 80 |
| 3.2.3 Cenário 3 - Déficit habitacional qualitativo | 81 |
| 3.2.4 Cálculo de demanda demográfica futura..... | 89 |
| 3.2.5 Quadro geral das necessidades habitacionais | 91 |
| 4 ETAPA III – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO | 94 |
| 4.1 OBJETIVOS E DIRETRIZES..... | 94 |
| 4.2 ESTRATÉGIAS GERAIS E ESPECÍFICAS | 96 |
| 4.2.1 Estratégias por faixa de renda – de 0 até 3 salários mínimos | 97 |
| 4.2.2 Estratégias por faixa de renda – acima 3 até 5 salários mínimos | 97 |
| 4.2.3 Estratégias por faixa de renda – acima de 5 até 10 salários mínimos | 98 |
| 4.3 AÇÕES POR CENÁRIOS | 100 |
| 4.3.1 Ações voltadas para o cenário 1 do déficit habitacional quantitativo..... | 100 |
| 4.3.2 Ações voltadas para o cenário 2 do déficit habitacional qualitativo | 101 |
| 4.3.3 Ações voltadas para o cenário 3 do déficit habitacional qualitativo | 102 |
| 4.4 PROGRAMAS E AÇÕES ESPECÍFICAS..... | 103 |
| 4.4.1 Programa de desenvolvimento institucional e assistência técnica..... | 103 |
| 4.4.2 Programa de regularização fundiária e urbanização | 104 |
| 4.4.3 Programa de reassentamento de núcleos irregulares não consolidáveis..... | 105 |
| 4.4.4 Programa de provisão de moradia..... | 106 |
| 4.4.5 Programa de adequação de moradias..... | 107 |
| 4.4.6 Programa de arrendamento residencial - PAR..... | 108 |
| 4.5 PROPOSTA AMBIENTAL PARA ADEQUAÇÃO DO USO DO SOLO URBANO | 108 |
| 4.6 APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E MARCOS LEGAIS E REGULATÓRIOS | 111 |
| 4.7 METAS, RECURSOS E FONTES..... | 113 |
| 4.8 MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO, INDICADORES E REVISÃO..... | 114 |

1 INTRODUÇÃO

De acordo com o Tratado dos Direitos Econômicos e Sociais da ONU - Organização das Nações Unidas, adotado em 1966, mas que passou a vigorar apenas em 1976 e foi ratificado pelo Brasil em 1992, a moradia é um direito humano e o não cumprimento deste direito, por falta de Políticas Públicas, significa uma violação aos direitos humanos e dos cidadãos.

A Constituição Federal em seu artigo 6º apresenta, como um dos direitos sociais do cidadão brasileiro, a moradia digna e ambientalmente qualificada. Assim, o crescimento econômico do país fez com que os fluxos migratórios, principalmente, do campo para a cidade aumentassem a população urbana. Essa migração apresenta aspectos positivos e negativos, já que de um lado está o desenvolvimento das cidades e, do outro, os problemas ocasionados pelo inchaço dos centros urbanos causando, principalmente, a falta de moradia, ou ainda, condições habitacionais precárias.

Conhecendo tal necessidade, o Governo Federal criou em 2003 o Ministério das Cidades, esta atitude concretizou mudanças no quadro da política de desenvolvimento urbano no país, na qual se inclui a instituição do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005 e tem como objetivo principal implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do País (MINISTÉRIO DAS CIDADES).

Para implementar o SNHIS, o Distrito Federal, Estados e Municípios devem fazer a Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e se comprometerem em: Criar o Fundo de Habitação de Interesse Social (FHIS); Instituir o Conselho Gestor do FHIS (CGFHIS), e Elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS), comprometidos com o SNHIS, o Estado de São Paulo criou o Conselho Estadual de Habitação (CEU) e instituiu o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS).

Neste contexto, o município de Presidente Prudente comprometido com a implementação do SNHIS criou por meio da Lei N.º 6.717/2008 o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e instituiu o Conselho Municipal de

Habitação de Interesse Social (CMHIS) e, na sequência, iniciou o processo de elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS).

Embasando os trabalhos no que estabelece o Ministério das Cidades, a Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação (Seplan), por intermédio da Dominium Consultoria, apresenta o PMHIS, composto por três etapas, a saber:

- Etapa I – Metodologia;
- Etapa II – Diagnóstico do Setor Habitacional;
- Etapa III – Estratégias de Ação.

Além disso, suas propostas e etapas de implementação se articulam à elaboração dos Planos Plurianuais – PPAs, que deve ser revisto a cada quatro anos, a partir de uma avaliação do período anterior e da análise dos novos cenários e metas das projeções, capazes de orientar o período seguinte.

1.1 CONCEITUAÇÃO

Instrumento político-administrativo integrante do Plano Diretor Municipal, que implementa programas, metas e ações que consolidam em nível local a Política Nacional de Habitação, no intuito de garantir o acesso a moradia digna a todos, superar o déficit ou a inadequação habitacional e a melhorar a qualidade de vida dos municípios. Direcionado à população de zero a dez salários mínimos, mas priorizando a população de baixa renda que se encontra limitada a rendimentos de até três salários mínimos e representa a quase totalidade do déficit habitacional do país.

1.2 PRINCÍPIOS

A construção do PMHIS deve embasar-se nos seguintes princípios norteadores:

- Direito à moradia, enquanto um direito humano, individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948 e na Constituição Brasileira de 1988. Garantir a moradia digna como direito e vetor de inclusão social, atendendo aos

padrões mínimos de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais, através da construção, reconstrução, adequação, reforma ou regularização de imóveis com qualidades arquitetônicas e construtivas e que se insiram na área urbana consolidada, garantindo acessibilidade e inclusão em todos os níveis;

- Compatibilidade e integração das Políticas Habitacionais Federal, Estadual e Municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambiental e de inclusão social, considerando e revendo a produção histórica e atual da habitação de interesse social em Presidente Prudente;
- Função social da propriedade urbana, buscando implementar instrumentos de reforma urbana a fim de possibilitar melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;
- Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano.

1.3 OBJETIVOS

Sabendo que falta de moradia é um dos principais problemas urbanos enfrentados na atualidade pelas cidades a nível nacional, regional e local, a nova política habitacional tem como objetivo central a participação dos moradores, de forma direta ou através de seus representantes. Assim, a finalidade deste Plano é inserir a Prefeitura de Presidente Prudente nos Planos Nacional e Estadual de Habitação de Interesse Social, dando-lhe direito à participação no FNHIS, além de:

- Conhecer a situação do déficit habitacional básico, bem como a oferta habitacional existente no município;
- Tratar das questões da regularização fundiária urbana;

- Determinar conjunto de objetivos, metas e diretrizes, para pleitos de recursos junto a outras esferas governamentais a fim de equacionar os problemas habitacionais priorizando a população de baixa renda;
- Regulamentar, disciplinar e estimular a produção da habitação de interesse social tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada;
- Dar oportunidade para a participação dos diversos segmentos da sociedade através das oficinas populares e audiências públicas, fundamental para processo de elaboração do Plano e da sua validação.

2 ETAPA I - METODOLOGIA

2.1 CONTEÚDOS MÍNIMOS E PROCEDIMENTOS PARA EXECUÇÃO DAS ETAPAS

Considerando o que preconiza o Ministério das Cidades, mediante ao manual elaborado pela Secretaria Nacional de Habitação e, por se tratar de uma etapa estruturadora, a qual norteou as duas outras etapas, os conteúdos mínimos e os procedimentos a serem adotados foram aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), os quais se apresentam a seguir.

2.1.1 Na primeira etapa

2.1.1.1 Conteúdo mínimo

- Estrutura de coordenação, atribuições e responsabilidades das equipes de trabalho;
- Cronograma de atividades;
- Participação popular, mobilização e estratégia de comunicação;
- Formas de dar publicidade e o acesso às informações;
- Prazos e custos estimados para as três etapas e produtos;
- Forma de articulação com os setores envolvidos.

2.1.1.2 Procedimentos

- Definição do método de trabalho;
- Constituição das equipes que compartilharão a coordenação;
- Reuniões com os técnicos envolvidos;
- Preparação do cronograma das atividades;
- Capacitação das equipes gestoras;
- Elaboração do texto preliminar da metodologia e seus documentos comprobatórios;
- Finalização da primeira etapa através de Oficina Temática Técnica para apresentação da metodologia com o intuito de dar publicidade

à elaboração do PMHIS, receber sugestões e aprovação do CMHIS;

- Conclusão da etapa com a redação final do produto e entrega dos documentos comprobatórios à Prefeitura Municipal.

2.1.2 Na segunda etapa

2.1.2.1 Conteúdo mínimo

- Contexto: síntese histórica da formação urbana de Presidente Prudente e características do município; inserção regional e os aspectos socioeconômicos; condições institucionais e administrativas; marcos legal e regulatório; oferta habitacional;
- Necessidades habitacionais: cenário 1 - déficit habitacional quantitativo; cenário 2 - déficit habitacional quantitativo específico; cenário 3 - déficit habitacional qualitativo; cálculo de demanda demográfica futura; quadro geral das necessidades habitacionais.

2.1.2.2 Procedimentos

- Solicitação de apoio a equipe local;
- Aproveitamento de pesquisas existentes;
- Avaliação de dados disponíveis no âmbito dos departamentos públicos;
- Realização de Oficinas Populares, com o intuito de analisar as necessidades expostas pelas comunidades envolvidas com o Plano, entender qual o conhecimento dessa mesma população realização de levantamento de dados, acerca das questões habitacionais, por meio de fontes oficiais primárias e secundárias, como, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde do Brasil (DATASUS), Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE), Centro de Estudos da Metrópole (CEBRAP),

Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) e Fundação João Pinheiro (FJP);

- Identificação dos cenários pertinentes ao déficit habitacional quantitativo e qualitativo;
- Elaboração do texto preliminar concernente ao diagnóstico e seus documentos comprobatórios;
- Finalização da segunda etapa mediante a reunião técnica para apresentação do diagnóstico, análise, sugestões e aprovação do CMHIS;
- Conclusão da etapa com a redação final do produto e entrega dos documentos comprobatórios a Prefeitura Municipal.

2.1.3 Na terceira etapa

2.1.3.1 Conteúdo mínimo

- Objetivos e diretrizes;
- Estratégias gerais e específicas;
- Aplicação dos instrumentos urbanísticos para promoção da habitação de interesse social;
- Metas, recursos e fontes de financiamento;
- Quadro resumo, dos programas, ações, fontes e produtos resultantes;
- Monitoramento, avaliação, indicadores e revisão do Plano.

2.1.3.2 Procedimentos

- Realização de reuniões sistemáticas para o desenvolvimento da etapa com as equipes gestoras do PMHIS;
- Definição de diretrizes, objetivos, programas, ações, metas, recursos, fontes, indicadores, sistema de monitoramento, avaliação e determinação de prazo para revisão do PMHIS;
- Elaboração do texto preliminar das Estratégias de Ação e seus documentos comprobatórios;

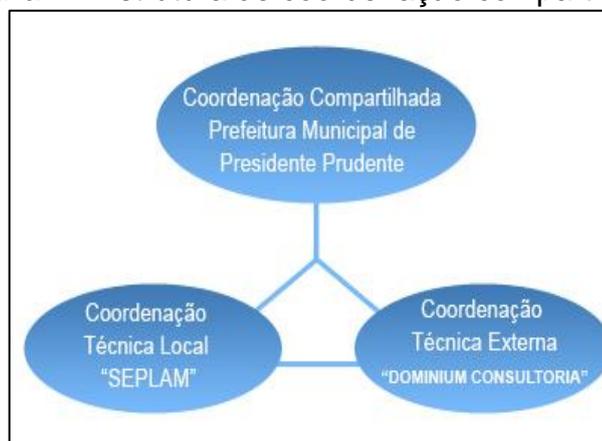
- Finalização da terceira etapa através da apresentação à coordenação local, seguida de apresentação para o CMHIS, levantar sugestões e sanar dúvidas referentes ao tema proposto;
- Conclusão da etapa com a redação final do produto e entrega dos documentos comprobatórios à Prefeitura Municipal;
- Reavaliação do produto final pelo CMHIS;
- Implementação do PMHIS;
- Nova conclusão da etapa com a redação final do produto e entrega à Prefeitura Municipal.

2.2 ESTRUTURA DE COORDENAÇÃO, ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES DAS EQUIPES DE TRABALHO

A organização dos trabalhos e responsabilidades foi preconizada pelo manual, do ministério das cidades, de apoio à elaboração de planos. As equipes gestoras do PMHIS foram formadas por membros de diversos setores da municipalidade, representantes da sociedade e técnicos da consultoria, formando uma equipe multidisciplinar.

A Seplan, juntamente com a Dominium Consultoria, iniciou os trabalhos referentes ao processo de elaboração do PMHIS estruturando a coordenação e organização dos trabalhos, atribuindo responsabilidades através da instituição participativa das equipes de trabalhos, sendo:

Figura 1 - Estrutura de coordenação compartilhada



Fonte: Criado pelos autores.

2.2.1 Equipe técnica local

- Coordenador: Laércio Batista de Alcântara (Secretário de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação);
- ♦Responsável Técnico: Cristina M. Domingos de Oliveira (Engenheira Civil);
- ♦Quem são: funcionários e técnicos da prefeitura;
- ♦Qual o papel: a) trabalhou em conjunto com empresa contratada, o processo de elaboração do Plano; b) subsidiou os trabalhos, quando possível, com informações e dados pertinentes ao tema em questão; c) forneceu meios para a discussão com a população através das Oficinas, as quais foram realizadas sempre em locais públicos; d) mobilizou as comunidades e técnicos envolvidos por meio de carro de som, faixas, convocações e convites; e) registrou os eventos por meio de lista de presença, fotografias e divulgação das ações na mídia impressa e eletrônica. Cabe, ainda, a prefeitura local preservar todo acervo técnico do plano. Apesar do compromisso assumido, não houve disponibilidade de estagiários, por parte da prefeitura, para o processo de elaboração do diagnóstico habitacional.

2.2.2 Equipe técnica externa

- Coordenadora: Viviane Elias Costa;
- Responsável Técnico 1: Elisangela Coutinho Armando (Engenheira Civil);
- Responsável Técnico 2: Renata Rocha P. da Silva (Arquiteta e Urbanista);
- Responsável Técnico 3: Humberto Pomini Dias (Arquiteto e Urbanista);
- Quem são: equipe de consultoria externa;
- Qual o papel: a) trabalhou em conjunto com a equipe técnica local, o processo de elaboração do PMHIS; b) garantiu discussões sobre o Plano junto a setores do governo municipal e com os diversos

atores sociais envolvidos, por meio de reuniões técnicas e audiência pública, incentivando a participação popular através das Oficinas realizadas em sete setores preconizados pela administração pública; c) desenvolveu a coleta de dados mediante ao de fontes oficiais, bem como dados coletados através das reuniões técnicas realizadas em diversos setores na Prefeitura, na Unesp, além de visitas realizadas in loco em áreas do município que necessitavam de atenção especial para realização do diagnóstico; d) elaboração do texto básico dos itens da metodologia, do diagnóstico e estratégias de ação; e) elaboração da redação final dos produtos relativos a cada etapa, bem como relatório comprobatório das atividades desenvolvidas concernentes a validação do Plano; f) complementar o Plano após análise e indicações do CMHIS.

2.3 CRONOGRAMA DE ATIVIDADES

O cronograma é semelhante a um diagrama, em que define as atividades para serem executadas durante um determinado período temporal, é também um instrumento de planejamento passível de alteração conforme as necessidades concernentes ao desenvolvimento dos trabalhos propostos.

Neste caso as atividades foram sugeridas pela equipe técnica externa, após indicações da equipe local, considerando principalmente os encontros técnicos e a participação popular em uma determinada distribuição espacial.

Quadro 1 - Cronograma de atividades (4 etapas/40 meses/2010-2014)

| Atividade | Finalidade | Responsáveis | 1 ^o | 2 ^o | 3 ^o | 4 ^o | E T A P A 1 |
|-------------------------|---|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------|
| Capacitação | Capacitar os atores envolvidos ao que se refere a construção do PMHIS | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| Reunião Técnica | Construção da metodologia para elaboração do Plano | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| 1 ^o Encontro | Discussão e Pactuação da Metodologia | Equipes gestoras do PMHIS e CMHIS | | | | | |
| 2 ^o Encontro | Entrega do Produto 1 | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|--|--|--|--|
| 1ª Reunião Técnica | Construção do diagnóstico do setor habitacional | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| 1ª Oficina Temática Popular | Mobilizar, comunicar e dar legitimidade ao processo de elaboração do PMHIS da ETPE e realizar o diagnóstico presencial | Equipes e Comunidade do setor 1 | | | | |
| 2ª Oficina Temática Popular | Mobilizar, comunicar e dar legitimidade ao processo de elaboração do PMHIS da ETPE e realizar o diagnóstico presencial | Equipes e Comunidade do setor 2 | | | | |
| 3ª Oficina Temática Popular | Mobilizar, comunicar e dar legitimidade ao processo de elaboração do PMHIS da ETPE e realizar o diagnóstico presencial | Equipes e Comunidade do setor 3 | | | | |
| 4ª Oficina Temática Popular | Mobilizar, comunicar e dar legitimidade ao processo de elaboração do PMHIS da ETPE e realizar o diagnóstico presencial | Equipes e Comunidade do setor 4 | | | | |
| 5ª Oficina Temática Popular | Mobilizar, comunicar e dar legitimidade ao processo de elaboração do PMHIS da ETPE e realizar o diagnóstico presencial | Equipes e Comunidade do setor 5 | | | | |
| 6ª Oficina Temática Popular | Mobilizar, comunicar e dar legitimidade ao processo de elaboração do PMHIS da ETPE e realizar o diagnóstico presencial | Equipes e Comunidade do setor 6 | | | | |
| 7ª Oficina Temática Popular | Mobilizar, comunicar e dar legitimidade ao processo de elaboração do PMHIS da ETPE e realizar o diagnóstico presencial | Equipes e Comunidade do setor 7 | | | | |
| 2ª Reunião Técnica | Análise acerca da construção do diagnóstico do setor habitacional | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| 3ª Reunião Técnica | Análise acerca da construção do diagnóstico do setor habitacional | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| 4ª Reunião Técnica | Análise acerca da construção do diagnóstico do setor habitacional | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| Encontro | Discussão e Pactuação do Diagnóstico do Setor Habitacional | Equipes gestoras do PMHIS e CMHIS | | | | |
| Encontro | Entrega do Produto 2 | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| 1ª Reunião Técnica | Construção das estratégias de ação | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| 2ª Reunião Técnica | Análise acerca da construção das estratégias de | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| 3ª Reunião Técnica | Análise acerca da construção das estratégias de | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| 4ª Reunião Técnica | Análise acerca da construção das estratégias de | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| 5ª Reunião Técnica | Análise acerca da construção das estratégias de | Equipes gestoras do PMHIS | | | | |
| 1º Encontro | Apresentação das Estratégias de Ação ao CMHIS | Equipes gestoras do | | | | |

E
T
A
P
A
2E
T
A
P
A
3

| | | | | | | | |
|---------------------|---|--|--|--|--|--|--|
| | | PMHIS e CMHIS | | | | | |
| 6ª Reunião Técnica | Análise dos resultados do encontro | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| 2º Encontro | Entrega do Produto Final | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| 3º Encontro | Reapresentação do PMHIS ao CMHIS | Equipes gestoras do PMHIS e CMHIS | | | | | |
| 7ª Reunião Técnica | Análise dos resultados do encontro | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| 8ª Reunião Técnica | Análise dos resultados do encontro | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| Audiência Pública | Discussão e Pactuação das Estratégias de Ação | Equipes gestoras, CMHIS, autoridades e população | | | | | |
| 9ª Reunião Técnica | Análise dos resultados da Audiência Pública | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| 10ª Reunião Técnica | Análise dos resultados da Audiência Pública | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| | | | | | | | |
| 1ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| 2ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipe Técnica Externa | | | | | |
| 3ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| 4ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipe Técnica Externa | | | | | |
| 5ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| 6ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipe Técnica Externa | | | | | |
| 7ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipe Técnica Externa | | | | | |
| 1º Encontro | Entrega do Produto Final Implementado | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |
| 8ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipe Técnica Externa | | | | | |
| 9ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipe Técnica | | | | | |

| | | | | | | | |
|---------------------|---|---------------------------|--|--|--|--|--|
| | | Externa | | | | | |
| 10ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipe Técnica Externa | | | | | |
| 11ª Reunião Técnica | Complementação do Produto Final _ PMHIS | Equipe Técnica Externa | | | | | |
| 2º Encontro | Entrega do Produto Final | Equipes gestoras do PMHIS | | | | | |

Fonte: Criado pelos autores.

2.4 PARTICIPAÇÃO POPULAR, MOBILIZAÇÃO E ESTRATÉGIA DE COMUNICAÇÃO

Segundo Vallareri (2012)¹, a participação dos indivíduos e grupos é importante para o conhecimento de todos os envolvidos. O autor considera que "a participação é um processo que carrega a possibilidade de devolver a palavra a quem não tinha voz nem era ouvido".

Desta maneira, após formatar um cronograma de atividades para cada fase dos trabalhos conforme item 4.3, além das capacitações para todos os membros das equipes, possibilitando a todos participarem por intermédio de discussões e pactuações em cada uma das três etapas, além de analisar as ações em andamento pertinentes ao Plano, aconteceram também as oficinas temáticas populares (OTP), sendo aqueles os momentos oportunos para o conhecimento dos anseios das comunidades em relação ao setor habitacional.

Nas oficinas foram coletadas, por meio do diagnóstico presencial, informações complementares.

Como estratégia de participação a área urbana foi dividida, em sete setores de prioridades correlacionados conhecidos como Territórios dos CRAS - Centro de Referência de Assistência Social, que segundo a Secretaria Municipal de Assistência Social, o CRAS é uma unidade pública estatal descentralizada da Política Nacional de Assistência Social (PNAS).

O CRAS atua como a principal porta de entrada do Sistema Único de Assistência Social (SUAS), dada sua capilaridade nos territórios e é responsável pela organização e oferta de serviços da Proteção Social Básica nas áreas de vulnerabilidade e risco social. Além de ofertar serviços e ações de proteção básica, o

¹ VALARELLI, Leandro Lemas. Os sentidos da participação no trabalho social das organizações sem fins lucrativos. Disponível em: <http://www.rits.org.br/gestao_teste/ge_testes/ge_mat01_acaometodo_acaometodotxtpag0.cfm>. Acesso em: 23 mai. 2012.

CRAS possui a função de gestão territorial da rede de assistência social básica, promovendo a organização e a articulação das unidades a ele referenciadas e o gerenciamento dos processos nele envolvidos.

Quadro 2 - Setorização - Participação popular

| SETORIZAÇÃO OTP |
|-------------------------|
| CRAS - Morada do Sol |
| CRAS - Augusto de Paula |
| CRAS - Alexandrina |
| CRAS - NAC - Nochete |
| CRAS - Cambuci |
| NAC - Vila Iti |
| Núcleo Sabará |

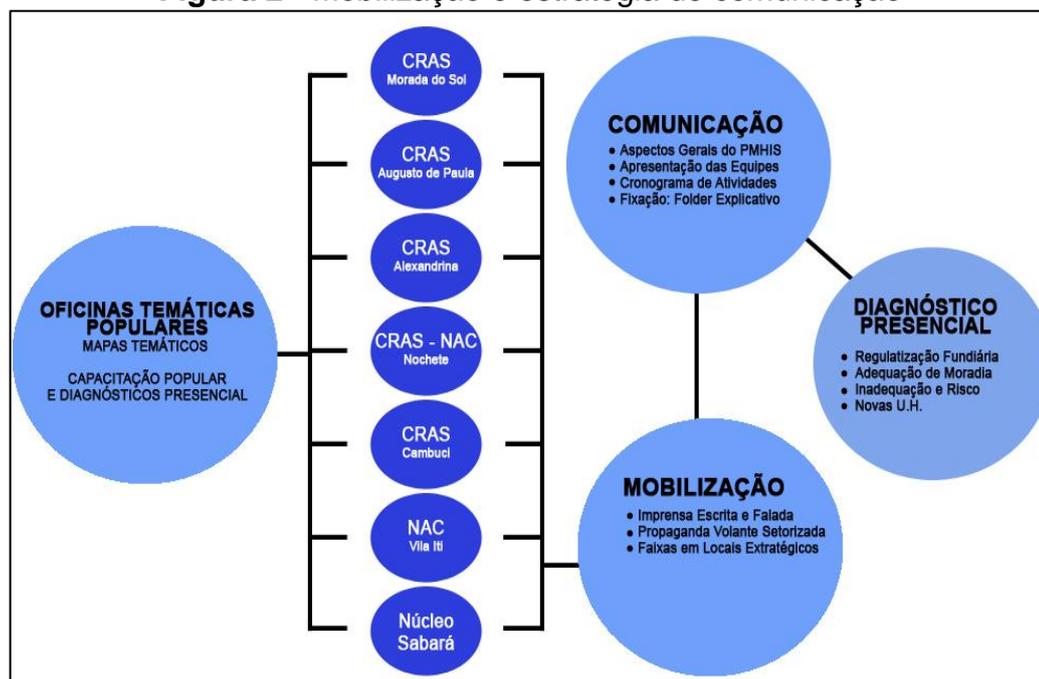
Fonte: Criado pelos autores.

A setorização referenciada no quadro 2 está representada no Anexo 01 – Mapa 01 – Territórios de Atuação dos CRAS.

Todas as oficinas aconteceram em locais de fácil acesso à comunidade, utilizou-se uma sistemática de mobilização e comunicação com ferramentas aptas a atingir o objetivo de levar o maior número de munícipes a participarem do diagnóstico presencial e se comprometerem a participar da implementação do Plano.

A sistemática está representada na figura 2, a qual contempla todos os passos que atendem as necessidades de mobilização, comunicação e participação popular, já que o processo de elaboração do PMHIS pressupõe que a metodologia pactuada consiga somar os diversos aspectos da realidade local, em conformidade com a função social da propriedade e as demais viabilidades técnicas.

Figura 2 - Mobilização e estratégia de comunicação



Fonte: Criado pelos autores.

Como método de apoio para as oficinas e encontros técnicos optou-se pela utilização de notebook, data show para melhor visualização dos tópicos trabalhados, faixa em lugares estratégicos repasse de informações por mídia eletrônica, falada e escrita, os quais estão devidamente comprovados através do relatório: Demonstrativo de Atividade de discussão e pactuação da metodologia Apêndice II.

Como método de pesquisa quali-quantitativa, optou-se por desenvolver a coleta de dados através do uso de fontes oficiais primárias e secundárias.

Já, para o diagnóstico presencial, aplicados nas OTP optou-se em aplicar questões de fácil compreensão e que auxiliassem no entendimento do setor habitacional de Presidente Prudente, além de disponibilizar um espaço para sugestões.

A realização das Oficinas e a aplicabilidade destas questões têm como objetivo levantar dados, prioridades, sugestões, avaliar programas, quantificar o grau de conhecimento quanto a situação habitacional no município, além de democratizar a construção do PMHIS, através da participação popular.

Os dados coletados foram tabulados e fazem parte das análises relevantes ao processo de elaboração do diagnóstico do setor habitacional.

2.5 PUBLICIDADE

Este item representa as formas de dar publicidade ao início e término dos trabalhos com a apresentação das equipes e dos mecanismos de participação popular e de acesso às informações.

Assim, a publicidade se deu através de meios já constituídos e/ou propostos para a divulgação dos trabalhos realizados durante o processo de elaboração do PMHIS. Todos os eventos foram reproduzidos na mídia eletrônica e mídia escrita.

Para cada etapa foi produzido um produto final, bem como os devidos relatórios comprobatórios e a memória participativa, os quais fazem parte do produto final, sendo todos apresentados às equipes gestoras e estão à disposição em mídia eletrônica e cópias impressas na Seplan.

2.6 PRAZOS E CUSTOS

O prazo determinado na contratação foi de 180 dias, todavia, devido a dificuldade de reunir dados e equipes, além da necessidade de implementação após entrega e aprovação prévia realizada pelo CMHIS, o prazo estendeu-se para 40 meses, divididos em 4 etapas, sendo: Etapa 1: Metodologia; Etapa 2: Diagnóstico do Setor Habitacional; Etapa 3: Estratégias de Ação e na fase de aditivo contratual sem ônus Etapa 4: Implementação do PMHIS-PP. Já o custo determinado não foi alterado, sendo este mantido no valor global de R\$ 69.000,00 (sessenta e nove mil reais).

Os prazos e custos estão relacionados com o contexto e com as especificidades locais a serem tratadas. Depende, entre outros fatores, das características do município, da metodologia a ser aplicada no desenvolvimento dos trabalhos, do conteúdo geral do Plano, da disponibilidade de informações através da equipe local e, principalmente, da possibilidade de envolvimento da equipe local na sua produção.

No caso de Presidente Prudente, por ser uma gestão compartilhada, onde as partes envolvidas trabalham em conjunto, cada qual com suas responsabilidades, a fim de atingirem o mesmo objetivo, os custos também foram determinados de forma proporcional ao que foi pactuado na contratação.

2.7 ARTICULAÇÃO COM OUTROS PROGRAMAS E AÇÕES

Interagir com as secretarias, diretorias, programas, fundos e conselhos, havendo assim, uma integração entre a proposta e os demais aspectos relevantes ao Setor Habitacional, através de uma coordenação compartilhada, além de levantar junto às três esferas governamentais os programas, projetos e ações que possam estar correlatos à questão habitacional, criando assim, uma sinergia que possibilitará uma política pública mais eficaz e eficiente na vertente habitacional, é o que preconiza o Sistema Nacional de Habitação e de acordo com o artigo 17 da Lei nº. 11.124/05.

Neste sentido, é fundamental a incorporação do PMHIS ao plano diretor, para que as estratégias de planejamento urbano estejam consoantes com a estratégia da habitação de interesse social. O PMHIS deve também incorporar a política Ambiental.

O plano deve se articular com o programa federal Minha Casa Minha Vida, através da lei municipal, LEI Nº 7.614/201, que institui o programa a nível municipal; com o PEH-SP, Plano estadual de Habitação, atentando para o seu diagnóstico do setor habitacional nos municípios paulistas, nas estratégias de ação; com o Conselho Estadual de Habitação (CEH), Fundo Paulista de Habitação de Interesse social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH); com os programas estaduais de assistência técnica à moradia, assistência técnica aos municípios, programa Cidade Planejada e Cidade Legal.

3 ETAPA II – DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL

O diagnóstico está composto por vários itens, os quais objetivam conhecer a realidade habitacional do município seguido de uma estrutura documental dividida em dois eixos, conforme metodologia aprovada pelo CMHIS, exposta no item 2.1.2.1.

Para chegar ao diagnóstico desejado foram utilizados dados técnicos primários e secundários mediante os procedimentos, como por exemplo, solicitação de apoio aos grupos de trabalho para desenvolver os itens do diagnóstico, avaliação dos dados disponíveis no âmbito de departamentos, análise da legislação pertinente, realização de oficinas populares; realização de pesquisa habitacional, além da análise dos programas vigentes na produção da HIS e na regularização fundiária urbana.

Apesar dos esforços empenhados para oferecer dados atualizados sobre o município, pede-se atenção em seu uso, principalmente, em face de possíveis mudanças não registradas pelas fontes referenciadas e, principalmente, pela dinâmica evolucionária do setor habitacional.

3.1 EIXO I - CONTEXTO

O contexto retrata as características básicas do município em diversos aspectos, principalmente aos que se referem à formação urbana, população e ao território, colaborando assim para construção dos cenários habitacionais e suas necessidades.

3.1.1 Síntese histórica da formação urbana de Presidente Prudente.

A cidade de Presidente Prudente foi emancipada de Conceição de Monte Alegre (hoje Paraguaçu Paulista), na década de 1910.

A versão de sua etimologia é que o nome seja uma referência ao ex-presidente brasileiro Prudente de Moraes, um advogado e político brasileiro, primeiro governador do estado de São Paulo.

Como a maioria das cidades do interior paulista, fundadas na mesma época, desenvolve-se a partir da chegada da estrada de ferro Sorocabana.

Segundo Pereira (2006), os primeiros núcleos urbanos surgem com a comercialização de lotes na parte leste da estação ferroviária por parte do Coronel Marcondes e a oeste pelo Coronel Goulart. Na década de 40, ocorre uma expansão territorial, nas proximidades do núcleo da Vila Goulart, hoje entendido como área central, implantando-se, a oeste da ferrovia, o Bairro do Bosque e Vila Formosa e, a leste, Vila Furquim e Vila Brasil, a estruturação do espaço vai acontecendo com o apoio do poder público abrindo vias, mas sem um planejamento para esta expansão. Na década de 60 e 70 houve uma nova expansão, juntamente com o aumento industrial local e de atividades do setor terciário, acompanhado pelo crescimento populacional na cidade. (SPÓSITO, 1983), com destaque para o Jardim Bongiovani.

Os demais loteamentos que estavam próximos ao córrego do veado, eram ocupados por moradores de mais baixa renda, e com a valorização da região houve uma substituição desses moradores com a procura da classe média por esta região. A cidade segue se expandindo no sentido oeste com os loteamentos Jardim Aquinópolis, Esplanada, Cinquentenário, Colina, Morumbi, Icaray, Campo Belo e Petrópolis, com acesso pela Avenida Ciro Bueno, Jardim Marupiara e das Rosas. Nessa parte da cidade também é implantado o primeiro condomínio fechado o Jardim Morumbi. Na porção sul, em 1979, são implantados a Chácara do Macuco e Jardim Alto da Boa Vista. A malha urbana praticamente dobra de tamanho, então começam a aparecer as grandes descontinuidades urbanas mecanismos de especulação imobiliária com a implantação de loteamentos em determinados pontos mais distantes do núcleo urbano principal, favorecendo os terrenos intermediários, com o Parque Alexandria, ao norte, e com o Conjunto Ana Jacinta, a oeste, além da rodovia Raposo Tavares. Após este período, o esgarçamento urbano é ainda maior com o forte aparecimento de diversos condomínios fechados ao longo dos principais eixos (BELTRÃO SPOSITO, 1991). A implantação de conjuntos habitacionais de interesse social no limite do perímetro urbano ou além deste, provocaram a realocação de camadas de renda mais baixa, aumentando a segregação socioespacial urbana.

Hoje, a cidade de Presidente Prudente além da Sede, compõem os distritos de Ameliópolis, Eneida e Floresta do Sul, Montalvão, subdivididos ainda em cerca de 220 bairros.

3.1.2 Inserção regional e os aspectos econômicos e geográficos

A inserção regional e os aspectos socioeconômicos e ambientais são relevantes acerca da relação do município aos demais da sua região.

O Apêndice 01 – Mapa 02 – Região Administrativa de Presidente Prudente representa a localização do município de Presidente Prudente na conhecida Alta Sorocabana, no extremo oeste do Estado de São Paulo, distando desta cerca de 560 km estando a 475 metros de altitude. Suas coordenadas geográficas são: 22° 07'33 “de latitude Sul” e 51° 23'20 “de longitude Oeste (Greenwich)”.

Limita-se ao norte com os municípios de Flora Rica e Flórida Paulista, ao Sul com Anhumas e Pirapozinho, ao Leste com Caiabu, Indiana e Regente Feijó e ao Oeste com Álvares Machado, Alfredo Marcondes e Santo Expedito. Ocupa uma área de 562,107 km² junto às divisas com os Estados do Paraná e Mato Grosso do Sul, sendo formada por 32 municípios. Em 1967, o Governo do Estado definiu nova organização regional do território estadual para fins político-administrativos, sendo que Presidente Prudente foi considerada sede da décima Região Administrativa, abrangendo 53 municípios.

Presidente Prudente e sua região estão interligadas por uma das ferrovias mais importantes do estado de São Paulo. A Ferrovia da Alta Sorocabana, teve assim uma expansão em sua economia gerando migrações que aqui se instalaram e desenvolveram suas culturas por ser uma região com solo fértil para produção agrícola. Esses aspectos foram de tamanha importância para o desenvolvimento local e regional de Presidente Prudente, mostrando que a região tem um grande potencial para se tornar uma economia mais competitiva. A ligação da ferrovia da alta sorocabana em Presidente Prudente e região com o porto de Presidente Epitácio, Paranaguá e o Porto de Santos favoreceram o escoamento da produção.

Presidente Prudente possui diversos conselhos e fundos estratégicos ao seu desenvolvimento, porém, os de maiores relevâncias ao tema em questão são: Conselho Municipal de Habitação e Conselho Municipal da Assistência Social.

Ainda, no contexto regional, Presidente Prudente está situada num importante entroncamento viário que dá acesso a diversas regiões do país. Numa breve análise, verifica-se a evidente relação do desenvolvimento da cidade à

posição geográfica privilegiada que o município possui. A proximidade ao Rio Paraná, significa uma via para o escoamento de produtos locais para o Mercosul.

No que se refere ao transporte rodoviário, o município possui ligação com Minas Gerais e o Norte do Paraná, além de ligação com a capital e demais cidades do interior do Estado.

As principais rodovias são: SP 270 (Rodovia Raposo Tavares) que liga Presidente Prudente a São Paulo e, em sentido contrário, a Presidente Epitácio (divisa com o Estado do Mato Grosso do Sul), a SP 425 (Assis Châteaubriant) que liga Presidente Prudente a Santo Inácio (divisa com o estado do Paraná) e, em sentido contrário, a São José do Rio Preto e desta a Miguelópolis (divisa com o Estado de Minas Gerais), SP 501, (Júlio Budisk), ligando Presidente Prudente a SP-294 (Comandante João Ribeiro de Barros- Alta Paulista). Possui um aeroporto denominado "Adhemar de Barros", está localizado a uma distância de 7 km do centro da cidade, e tem capacidade de atender a mais de 1.000 pessoas por dia, sendo considerado como o segundo em movimentação do interior do Estado de São Paulo.

No setor econômico, o Produto interno bruto - PIB de Presidente Prudente é o 128º maior do Brasil, destacando-se na área de prestação de serviços. Nos dados do IBGE de 2005 o município possuía R\$ 2.971.249 milhões no seu Produto Interno Bruto. Desse total, R\$ 327.020 milhões são de impostos sobre produtos líquidos de subsídios. O PIB per capita é de R\$ 17.433,77.

Dos 5.565 municípios brasileiros, Presidente Prudente ocupa a 27ª colocação no ranking das mais promissoras cidades para se construir uma carreira profissional, segundo pesquisa da Fundação Getúlio Vargas.

Como setor primário, a agricultura é o setor menos relevante da economia de Presidente Prudente. De todo o PIB da cidade, R\$ 23.232 milhões é o valor adicionado bruto da agropecuária.

As tabelas a seguir apresentam a estrutura fundiária do município, que, de acordo com dados do Levantamento Censitário das Unidades de Produção Agropecuária do Estado de São Paulo (LUPA), em 2007/2008 o município possuía 1.560 Unidades Produtoras Agropecuárias (UPAs).

Tabela 1 - Estatísticas agrícolas

| ITEM | UNIDADE | N. DE UPAs | MÍNIMO | MÉDIA | MÁXIMO | TOTAL |
|---|---------|------------|---------|---------|---------|----------|
| Distância à sede do município | km | 1.560 | 0,3 | 15,6 | 50,0 | - |
| Área total | hectare | 1.558 | 0,2 | 31,9 | 2.403,0 | 49.658,7 |
| Área com cultura perene | hectare | 338 | 0,1 | 1,2 | 21,0 | 417,4 |
| Área com cultura temporária | hectare | 648 | 0,1 | 18,4 | 1.886,0 | 11.900,4 |
| Área com pastagens | hectare | 1.459 | 0,1 | 22,7 | 724,7 | 33.143,1 |
| Área com reflorestamento | hectare | 260 | 0,1 | 1,1 | 18,0 | 275,1 |
| Área com vegetação natural | hectare | 714 | 0,1 | 3,6 | 121,0 | 2.605,1 |
| Área com vegetação de brejo e várzea | hectare | 17 | 0,1 | 1,3 | 12,0 | 21,7 |
| Área em descanso | hectare | 21 | 0,1 | 5,1 | 35,0 | 107,2 |
| Área complementar | hectare | 1.223 | 0,1 | 1,0 | 117,0 | 1.188,7 |
| Área das UPAs com (0,1] ha | hectare | 102 | 0,2 | 0,7 | 1,0 | 74,8 |
| Área das UPAs com (1, 2] ha | hectare | 54 | 1,1 | 1,7 | 2,0 | 92,8 |
| Área das UPAs com (2,5] ha | hectare | 278 | 2,1 | 3,4 | 5,0 | 954,1 |
| Área das UPAs com (5,10] ha | hectare | 242 | 5,1 | 7,5 | 10,0 | 1.814,7 |
| Área das UPAs com (10,20] ha | hectare | 385 | 10,1 | 14,3 | 19,9 | 5.500,6 |
| Área das UPAs com (20,50] ha | hectare | 328 | 20,1 | 30,7 | 50,0 | 10.066,7 |
| Área das UPAs com (50,100] ha | hectare | 90 | 50,8 | 70,2 | 96,8 | 6.313,6 |
| Área das UPAs com (100,200] ha | hectare | 55 | 101,5 | 139,5 | 198,6 | 7.670,6 |
| Área das UPAs com (200,500] ha | hectare | 18 | 210,6 | 288,8 | 479,4 | 5.197,8 |
| Área das UPAs com (500,1.000] ha | hectare | 1 | 959,9 | 959,9 | 959,9 | 959,9 |
| Área das UPAs com (1.000,2.000] ha | hectare | 1 | 1.879,3 | 1.879,3 | 1.879,3 | 1.879,3 |
| Área das UPAs com (2.000,5.000] ha | hectare | 4 | 2.039,3 | 2.283,5 | 2.403,0 | 9.133,8 |
| Área das UPAs com (5.000,10.000] ha | hectare | - | - | - | - | - |
| Área das UPAs acima de 10.000 ha | hectare | - | - | - | - | - |
| Familiares do proprietário que trabalham na UPA | unidade | 1.443 | 1,0 | 1,6 | 10,0 | 2.237,0 |
| Trabalhadores permanentes | unidade | 438 | 1,0 | 5,3 | 900,0 | 2.308,0 |

Fonte: Secretaria de Agricultura e Abastecimento, CATI/IEA, Projeto LUPA, 2007/2008.

Ainda segundo o LUPA, outras estatísticas agrícolas se destacam, como por exemplo, o percentual de UPAs que dispõem de energia elétrica para uso na atividade agrícola (75,4%), as que fazem parte de associações (14,1%) e cooperativas (28,7%) e, ainda, o grau de escolaridade dos produtores.

Já setor secundário, se destaca um pouco mais no contexto econômico, uma vez que a indústria atualmente é o segundo setor mais relevante para a economia prudentina, ou seja, 436.375 reais do PIB municipal são do valor adicionado bruto da indústria. Segundo dados do cadastro da Prefeitura, existem no município 445 indústrias.

Este número abrange cerca de 58% das indústrias associadas na Fiesp/Ciesp instaladas na região do Oeste Paulista. Destacam-se no cenário industrial da cidade, empresas de micro e pequeno porte. Uma importante parcela de participação do setor secundário municipal é oriunda dos quatro distritos industriais, que ocupam uma área total de 45 alqueires.

O Núcleo Industrial de Presidente Prudente Antônio Crepaldi (NIPP I), ocupa cerca de 20 alqueires, contendo 41 indústrias em vários setores

como fábricas de extintores, indústria e comércio de móveis, indústria de argamassa, indústria de bebidas, estruturas metálicas, material de limpeza, produtos agropecuários, elétricos e equipamentos industriais entre outros. O Núcleo Industrial de Presidente Prudente (NIPP II), conta com uma área de 18 alqueires, mas ainda está em fase de implantação. O Núcleo Industrial Não Poluente Belmiro Maganini (NIPP III), possui uma área de aproximadamente quatro alqueires, 60 indústrias em vários setores como produtos eletrônicos, equipamentos rodoviários, cozinha industrial, confecções, aparelhos hospitalares, esquadrias metálicas, produtos farmacêuticos, cosméticos, calçados, refrigerante, serrarias e móveis. O Distrito Industrial Não Poluente Antônio Onofre Gerbasi (NIPP IV), que possui aproximadamente três alqueires, conta com 52 indústrias tais como as de pré-moldados, baterias, produção de sementes, lajes, argamassa, lapidação de pedras, mármore e granito, madeira, móveis entre outras.

O setor terciário atualmente é a maior fonte geradora do PIB prudentino, 2.184.623 mil de reais do PIB municipal são de prestações de serviços.

De acordo com o IBGE (2012), a cidade possuía no ano de 2008, 8.884 empresas e estabelecimentos comerciais e 129.624 trabalhadores, sendo 70.601 pessoal ocupado total e 59.123 ocupado assalariado. Salários juntamente com outras remunerações somavam 852.251 reais e o salário médio mensal de todo município era de 2,7 salários mínimos.

Segundo a Fundação Seade (2012), o rendimento médio dos empregados formais em 2010 era de R\$ 1.979,38, os demais dados podem ser observados na tabela e gráfico a seguir.

Tabela 2 - Vínculos empregatícios e rendimento médio em moeda corrente

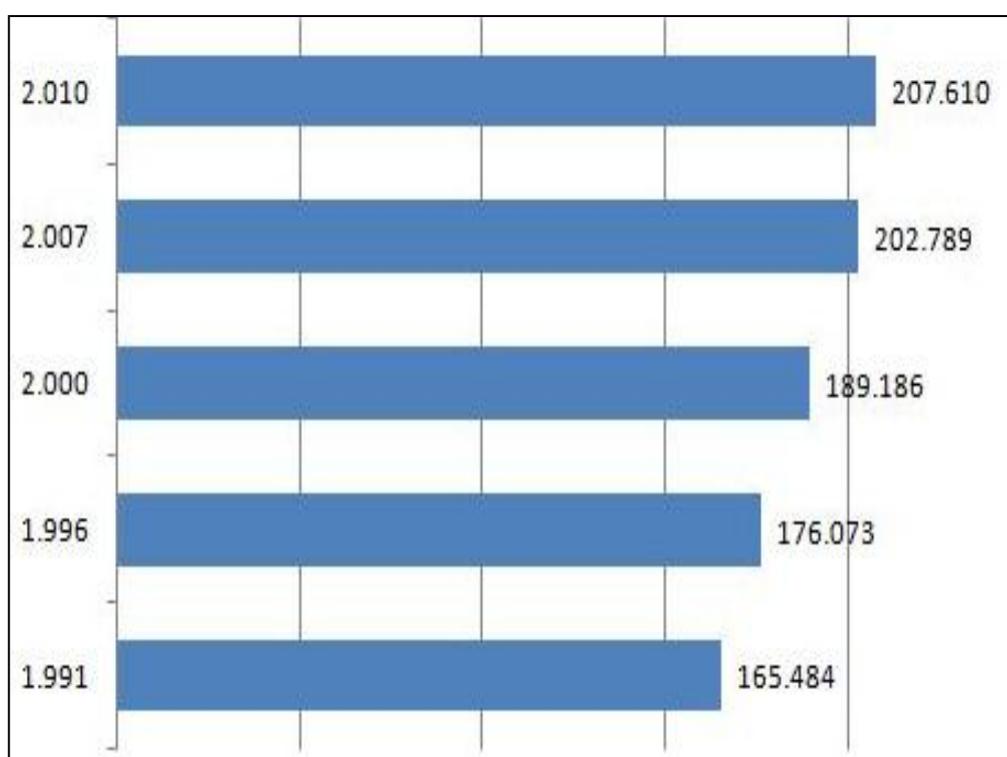
| | |
|---|----------|
| Rendimento Médio dos Empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura | 1.254,82 |
| Rendimento Médio dos Empregos Formais da Indústria | 1.364,89 |
| Rendimento Médio dos Empregos Formais da Construção | 1.401,11 |
| Rendimento Médio dos Empregos Formais do Comércio Atacadista e Varejista e do Comércio e Reparação de Veículos Automotores e Motocicletas | 1.138,43 |
| Rendimento Médio dos Empregos Formais dos Serviços | 1.655,12 |

Fonte: Fundação Seade, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria.

3.1.3 População e análise socioespacial

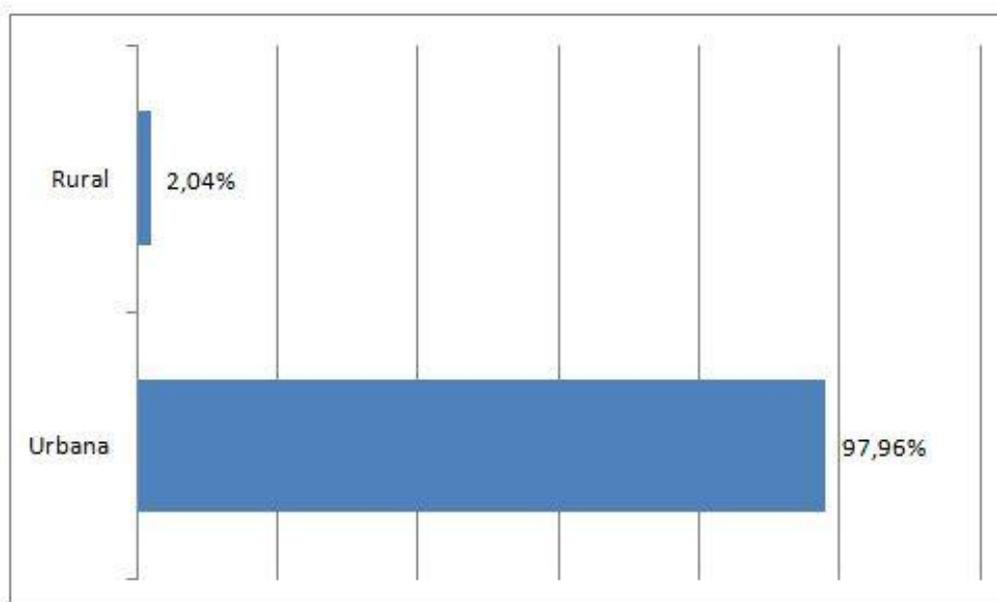
Segundo o IBGE, em 1991, Presidente Prudente possuía 165.484 habitantes, em 2000 este número aumentou para 189.186 habitantes, na contagem populacional realizada em 2007 passou para 202.789 habitantes e no último Censo realizado em 2010 este número transpôs para 207.610 sendo então o 36º mais populoso de São Paulo e primeiro de sua microrregião, conforme expõe o Gráfico 1.

Gráfico 1 - Evolução populacional

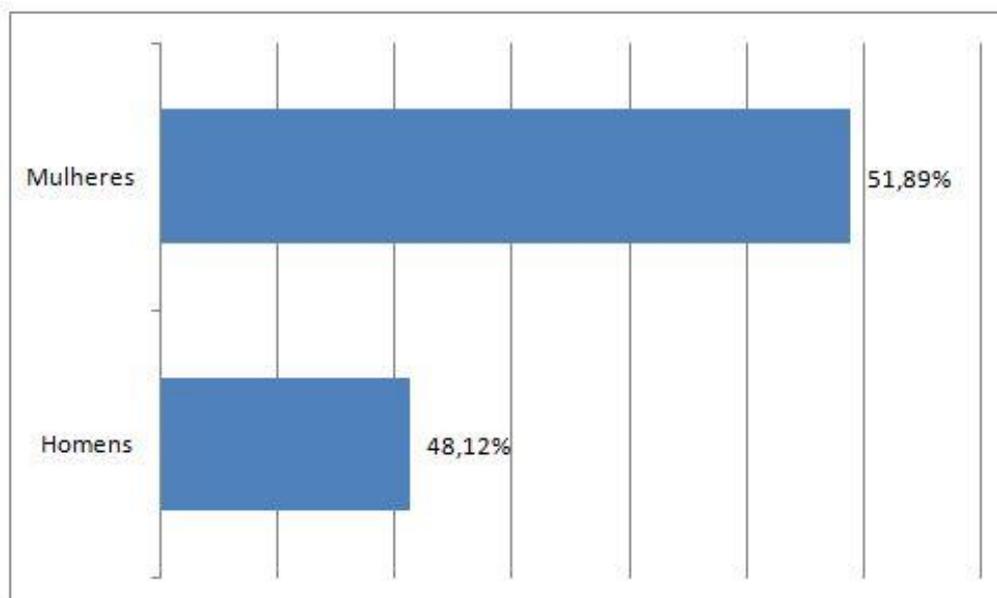


Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

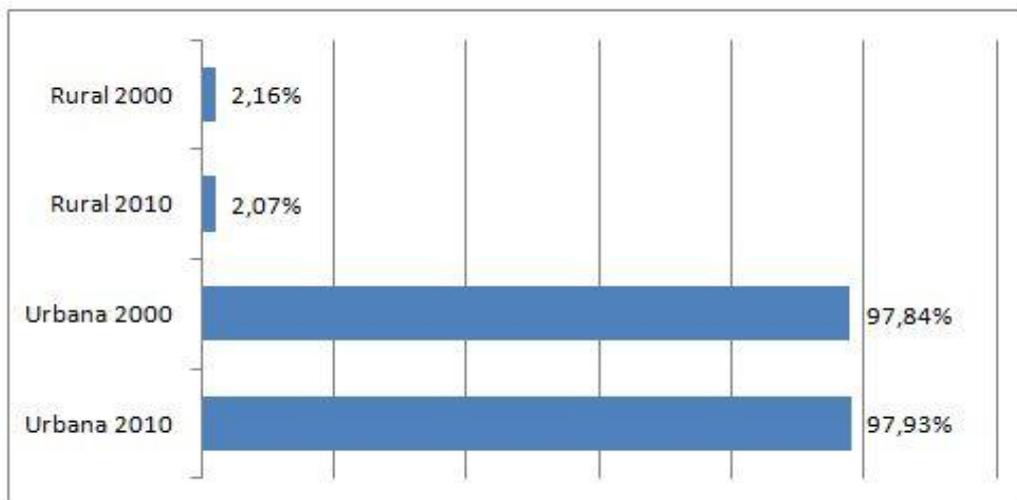
O Gráfico 2 demonstra a distribuição espacial 2,04% dos habitantes estão na área rural e 97,96% na área urbana, dos quais 51,89% são do sexo masculino e 48,12% do sexo feminino, conforme gráfico 3.

Gráfico 2 - População por distribuição espacial

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria, 2012.

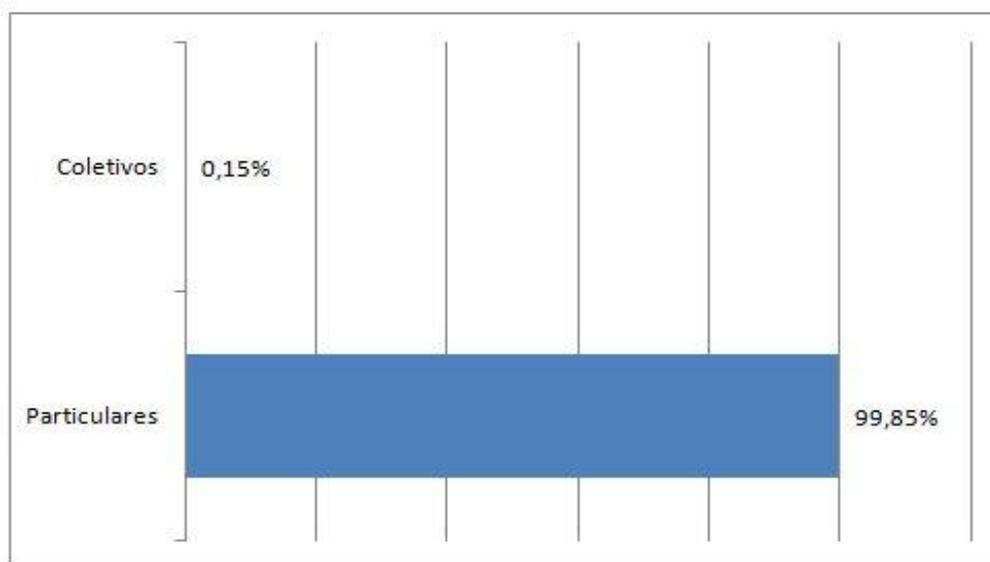
Gráfico 3 - População por sexo

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria, 2012.

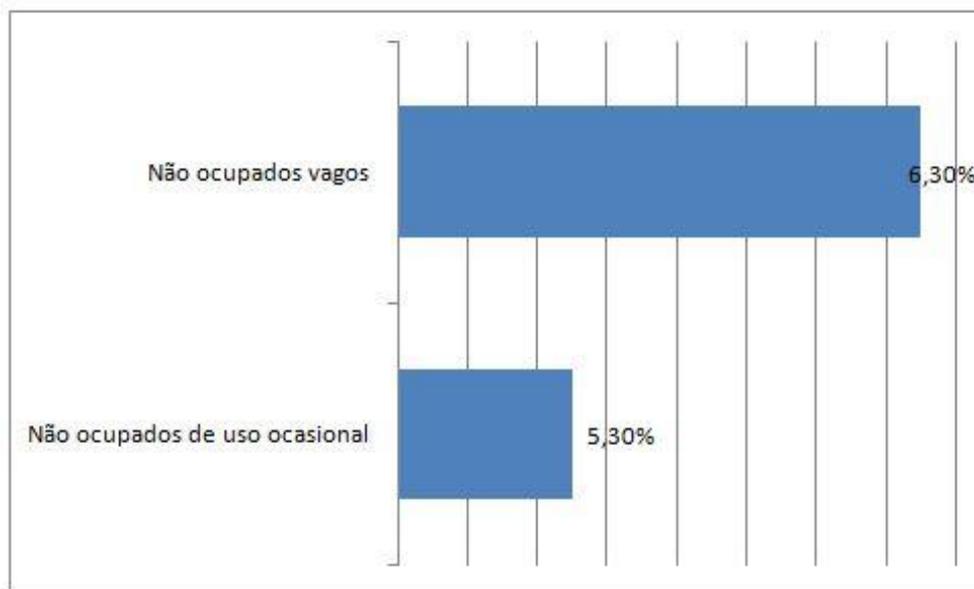
Gráfico 4 - Evolução da ocupação do território rural e urbano

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

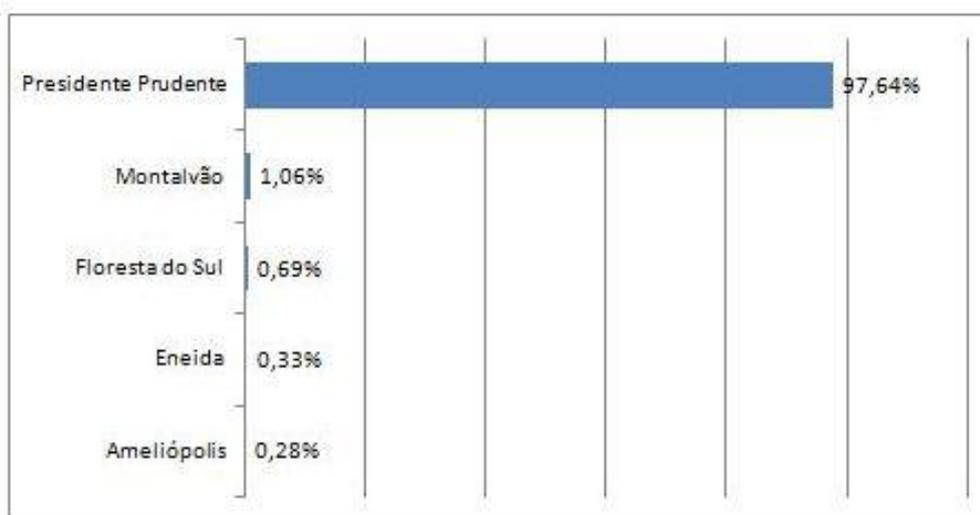
Ainda, no contexto de ocupação, os gráficos 5, 6 e 7 demonstram que Presidente Prudente, possui 76.969 domicílios, os quais estão distribuídos da seguinte maneira.

Gráfico 5 - Situação do domicílio por tipo de ocupação

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

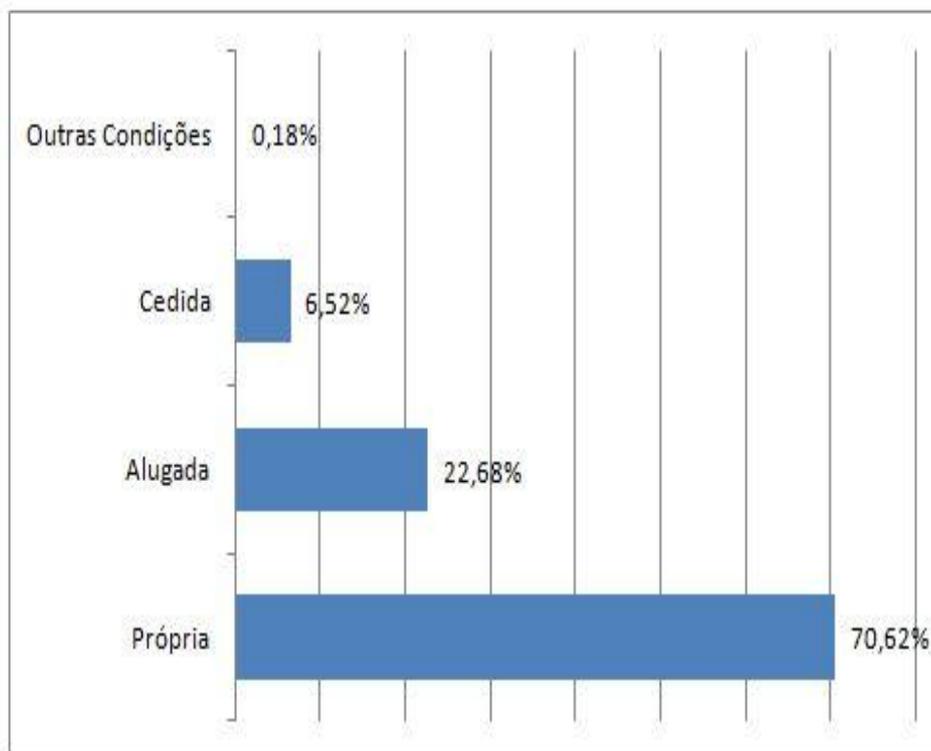
Gráfico 6 - Situação de ocupação do domicílio particular

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

Gráfico 7 - Situação de domicílios por distrito

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

Em relação à situação do domicílio com indicação de propriedade, o gráfico 8 evidencia que 70,62% dos domicílios são próprios e 29,38% dos demais domicílios encontram-se em situação de cedido, alugado ou em outras condições.

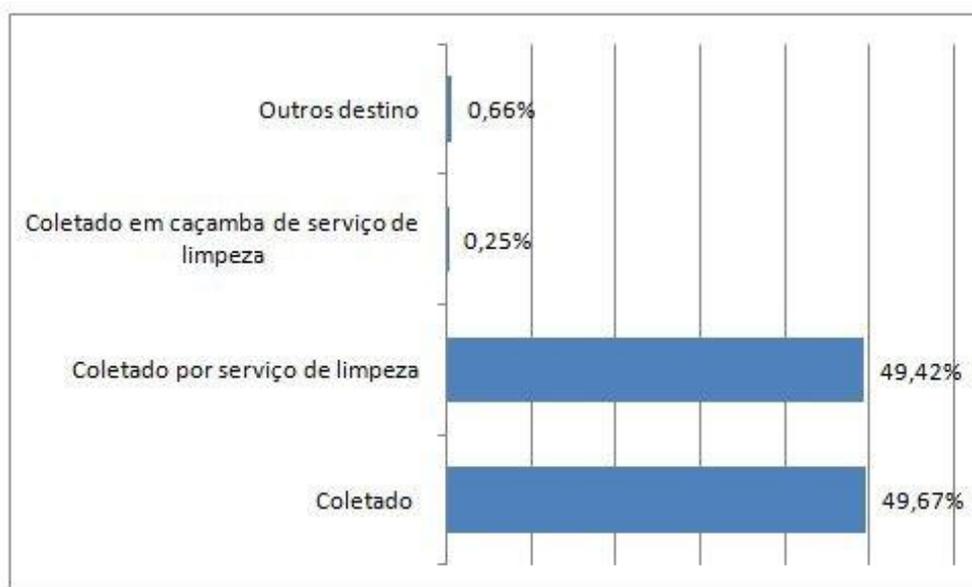
Gráfico 8 - Situação do domicílio com indicação de propriedade

Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

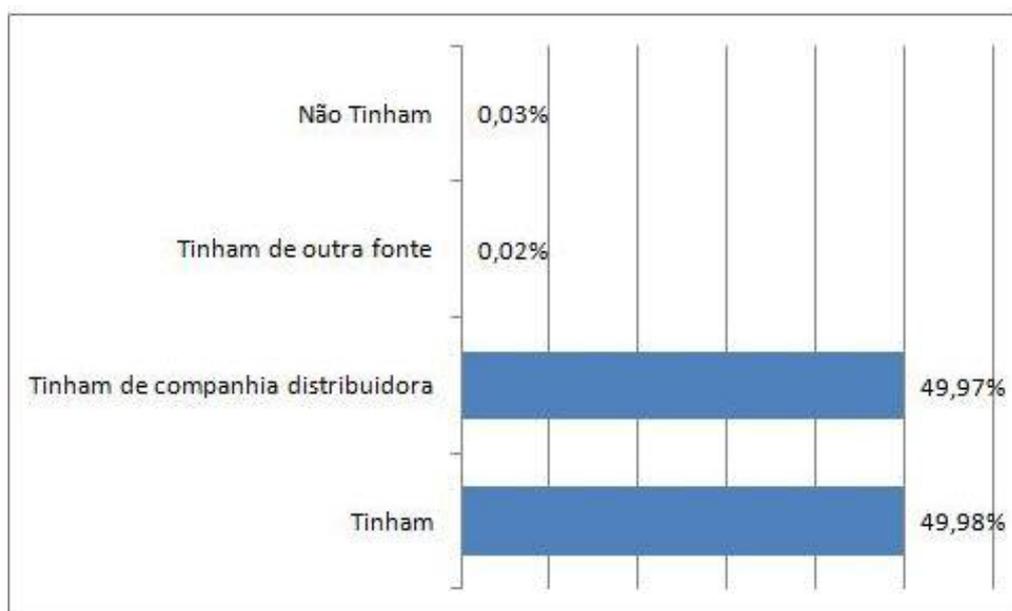
Quanto à infraestrutura e a inadequação habitacional por falta de unidade sanitária exclusiva, os gráficos 9, 10, 11, 12 e 13 representam os dados coletados pelo IBGE, no último Censo Demográfico.

Gráfico 9 - Situação de domicílio por abastecimento de água

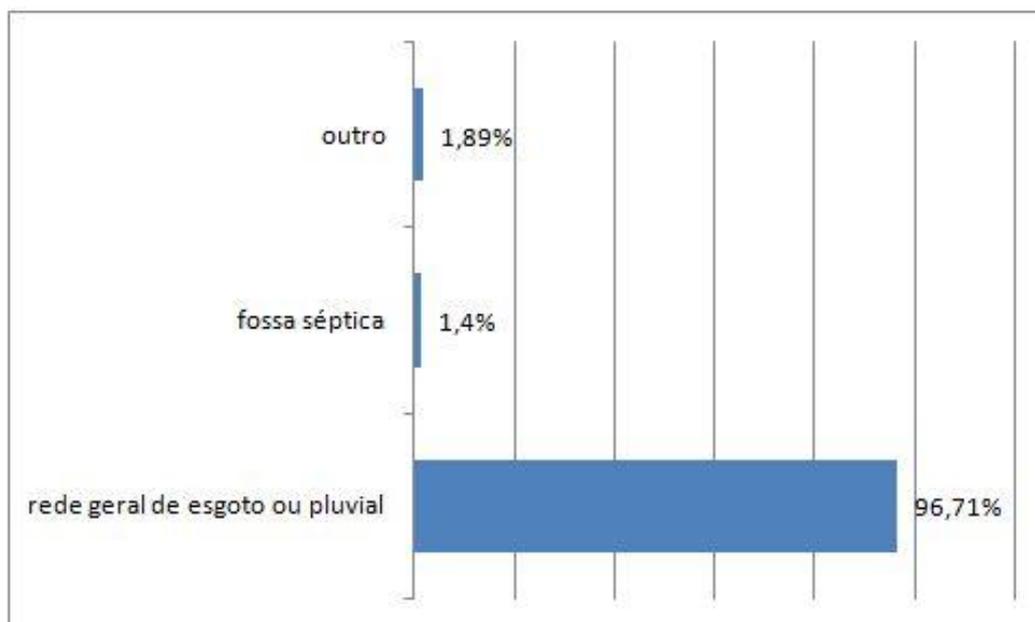
Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

Gráfico 10 - Situação de domicílio por coleta de lixo

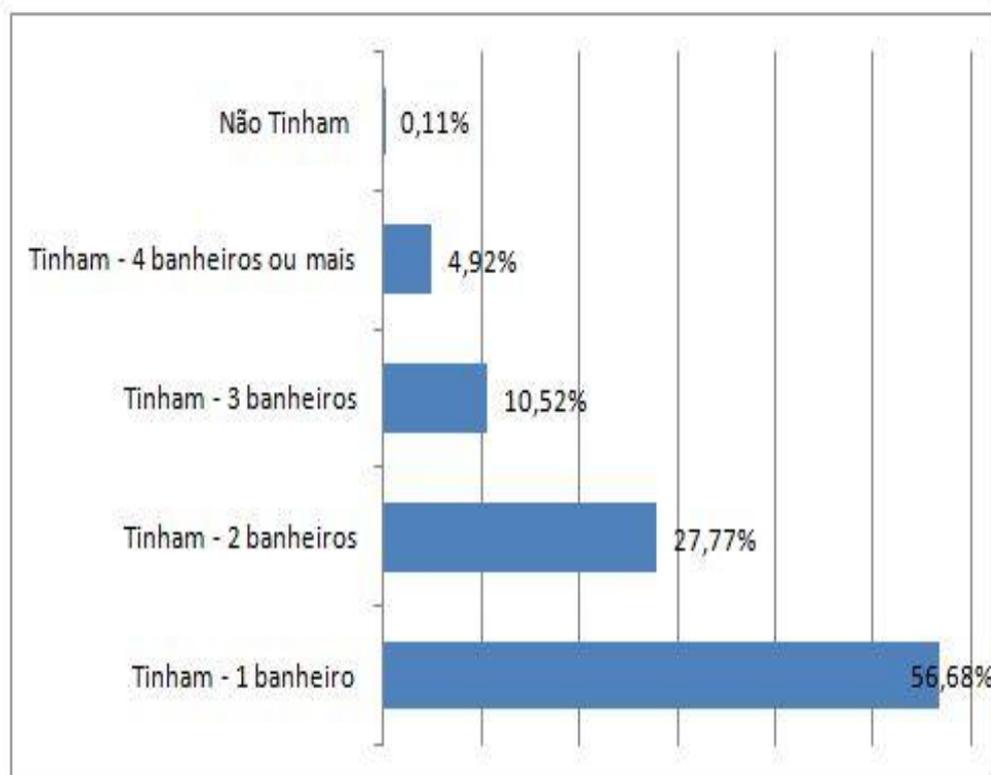
Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

Gráfico 11 - Situação de domicílio por abastecimento de energia

Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

Gráfico 12 - Situação de domicílio por esgotamento sanitário

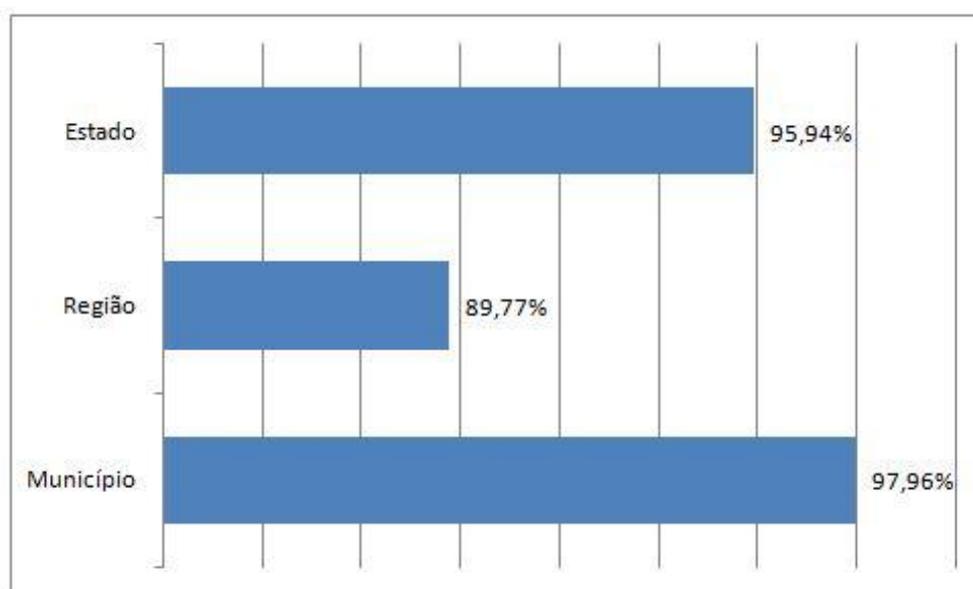
Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria, 2012.

Gráfico 13 - Situação de domicílio por unidade sanitária exclusiva

Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria, 2012.

Considerando, ainda, as informações do IBGE e da Fundação Seade, o grau de urbanização, representado no gráfico 14, medido em relação à população total, demonstra dois fatores, um deles é que o município apresenta um grau de urbanização maior que a região administrativa, no entanto, este percentual aproxima-se com o do estado.

Gráfico 14 - Grau de urbanização



Fonte: Fundação Seade, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

A densidade demográfica refere-se ao número de habitantes residentes de uma unidade geográfica em determinado momento, em relação à área dessa mesma unidade, neste caso, segundo a Fundação Seade para o município são 372,52 habitantes por Km².

A taxa geométrica de crescimento anual expressa, em termos percentuais, o crescimento médio da população em um determinado período de tempo. Este indicador é de grande relevância no contexto de elaboração do Plano, pois é um indicador que contribui para o cálculo do déficit habitacional quando projetado no espaço temporal. Desta maneira, segundo o IBGE, a taxa média entre 2000/2010 é de 0,94%.

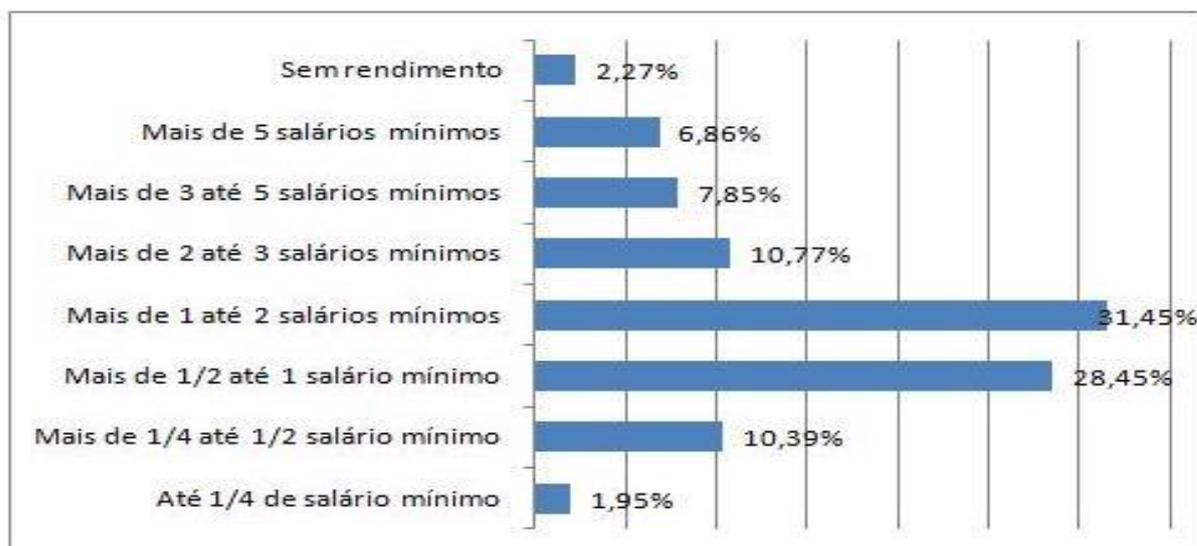
O IBGE, através do Censo Demográfico realizado em 2010 também apresenta uma nova estrutura etária, sendo que o município segue a tendência estadual, onde, todos os municípios sofreram alterações em sua estrutura etária e

ao mesmo tempo houve o aumento na participação da faixa-etária entre 25 a 59 anos, demonstrando um potencial desenvolvimento através do crescimento da população ativa.

Tabela 3 - Estrutura etária

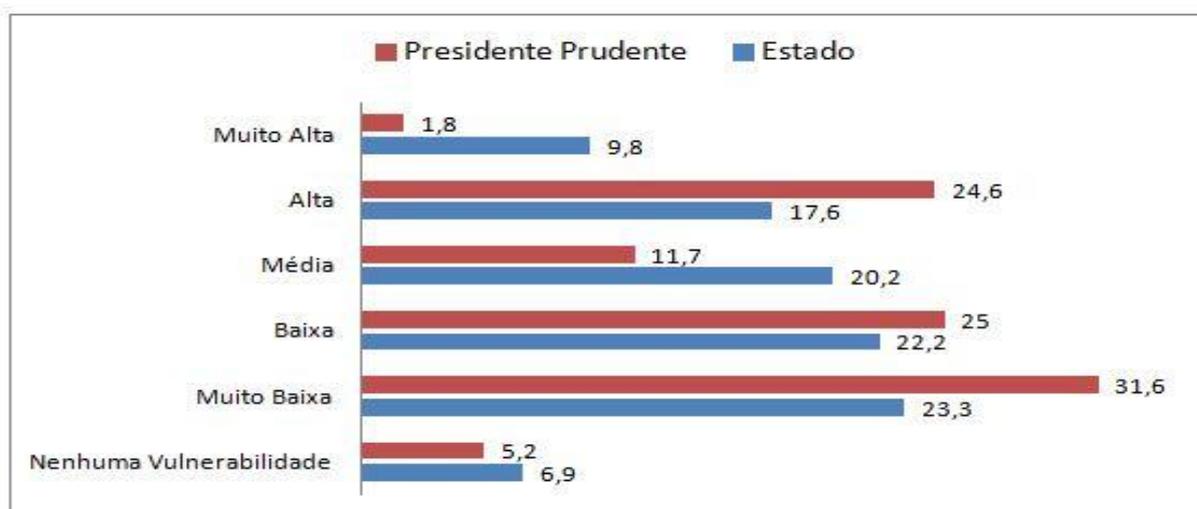
| | |
|-----------------|-------|
| 00 a 04 anos | 1.644 |
| 05 a 09 anos | 1.568 |
| 10 a 14 anos | 1.942 |
| 15 a 19 anos | 2.105 |
| 20 a 24 anos | 2.025 |
| 25 a 29 anos | 1.808 |
| 30 a 34 anos | 1.953 |
| 35 a 39 anos | 1.917 |
| 40 a 49 anos | 1.702 |
| 50 a 54 anos | 1.411 |
| 55 a 59 anos | 1.235 |
| 60 a 64 anos | 1.094 |
| 65 a 69 anos | 905 |
| 70 a 74 anos | 699 |
| 75 a 79 anos | 448 |
| 80 anos ou mais | 1.098 |

Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

Gráfico 15 - Classe de rendimento nominal mensal domiciliar per capita

Fonte: IBGE. Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria, 2012.

A Vulnerabilidade Social, demonstrada no gráfico 16, também faz parte do contexto socioeconômico prudentino. Segundo o Seade², as situações de maior vulnerabilidade as quais a população prudentina se encontra exposta estão resumidas em seis grupos do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS), a partir de uma gradiente das condições socioeconômicas e do perfil demográfico. As características desses grupos são representadas a seguir.

Gráfico 16 - IPVS - Índice paulista de vulnerabilidade social

Fonte: Fundação Seade, 2000. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria, 2012.

² Nota: Foram excluídos os setores censitários sem informação devido ao sigilo estatístico.

Segundo a Fundação Seade, os seis grupos que constituem o IPVS são distribuídos da seguinte maneira:

- Grupo 1 – Nenhuma Vulnerabilidade: engloba os setores censitários em melhor situação socioeconômica (muito alta), com os responsáveis pelo domicílio possuindo os mais elevados níveis de renda e escolaridade. Apesar de o estágio das famílias no ciclo de vida não ser um definidor do grupo, seus responsáveis tendem a ser mais velhos, com menor presença de crianças pequenas e de moradores nos domicílios, quando comparados com o conjunto do Estado de São Paulo.
- Grupo 2 – Vulnerabilidade Muito Baixa: abrange os setores censitários que se classificam em segundo lugar, no Estado, em termos da dimensão socioeconômica (média ou alta). Nessas áreas concentram-se, em média, as famílias mais velhas.
- Grupo 3 – Vulnerabilidade Baixa: formado pelos setores censitários que se classificam nos níveis altos ou médios da dimensão socioeconômica e seu perfil demográfico caracteriza-se pela predominância de famílias jovens.
- Grupo 4 – Vulnerabilidade Média: composto pelos setores que apresentam níveis médios na dimensão socioeconômica, estando em quarto lugar na escala em termos de renda e escolaridade do responsável pelo domicílio. Nesses setores concentram-se famílias jovens, isto é, com forte presença de chefes jovens (com menos de 30 anos) e de crianças pequenas.
- Grupo 5 – Vulnerabilidade Alta: engloba os setores censitários que possuem as piores condições na dimensão socioeconômica (baixa), estando entre os dois grupos nos quais os chefes do domicílio apresentam, em média, os níveis mais baixos de renda e escolaridade. Concentra famílias mais velhas, com menor presença de crianças pequenas.
- Grupo 6 – Vulnerabilidade Muito Alta: o segundo dos dois piores grupos em termos da dimensão socioeconômica (baixa), com grande concentração de famílias jovens. A combinação entre

chefes jovens, com baixos níveis de renda e de escolaridade e presença significativa de crianças pequenas permite inferir ser este o grupo de mais vulnerabilidade à pobreza.

Tabela 4 - Indicadores IPVS

| Indicadores | Índice Paulista de Vulnerabilidade Social | | | | | | Total |
|--|---|-----------------|-----------|-----------|----------|----------------|---------|
| | 1- Nenhuma Vulnerabilidade | 2 - Muito Baixa | 3 - Baixa | 4 - Média | 5 - Alta | 6 - Muito Alta | |
| População Total | 9.813 | 59.401 | 46.977 | 21.971 | 46.310 | 3.471 | 187.943 |
| Percentual da População | 5,2 | 31,6 | 25,0 | 11,7 | 24,6 | 1,8 | 100,0 |
| Domicílios Particulares | 3.038 | 18.483 | 13.387 | 6.162 | 13.169 | 920 | 55.159 |
| Tamanho Médio do Domicílio (em pessoas) | 3,2 | 3,2 | 3,5 | 3,6 | 3,5 | 3,8 | 3,4 |
| Responsáveis pelo Domicílio Alfabetizados (%) | 99,0 | 95,4 | 94,6 | 95,2 | 86,3 | 85,7 | 93,1 |
| Responsáveis pelo Domicílio com Ensino Fundamental Completo (%) | 82,1 | 55,9 | 50,6 | 46,9 | 26,9 | 20,4 | 47,5 |
| Anos Médios de Estudo do Responsável pelo Domicílio | 11,7 | 8,2 | 7,4 | 7,0 | 5,0 | 4,6 | 7,3 |
| Rendimento Nominal Médio do Responsável pelo Domicílio (em reais de julho de 2000) | 3.416 | 1.332 | 827 | 560 | 439 | 295 | 1.007 |
| Responsáveis com Renda de até 3 Salários Mínimos (%) | 11,0 | 35,6 | 44,8 | 54,0 | 69,2 | 85,0 | 47,4 |
| Responsáveis com Idade entre 10 e 29 Anos (%) | 8,9 | 8,7 | 15,0 | 19,0 | 15,2 | 22,4 | 13,2 |
| Idade Média do Responsável pelo Domicílio (em anos) | 48 | 51 | 43 | 40 | 46 | 41 | 46 |
| Mulheres Responsáveis pelo Domicílio (%) | 24,4 | 28,4 | 22,2 | 21,0 | 24,7 | 22,3 | 24,9 |
| Crianças de 0 a 4 Anos no Total de Residentes (%) | 5,3 | 5,2 | 8,6 | 10,4 | 8,7 | 12,3 | 7,7 |

Fonte: Fundação Seade, 2000.

O IPVS é um importante instrumento para subsidiar a definição de prioridades e estratégias para a ação pública, visando o combate à pobreza, suas características também podem ser observadas no anexo 01 - mapa 03 – Exclusão/Inclusão Social.

Os dados utilizados na elaboração do mapa 04 – Habitantes por Domicílio – apêndice 01, referenciam que cada um dos setores censitários são referentes à média de habitantes por domicílio por setor. Neste caso, não há uma proporção com o restante da cidade, apenas a média de habitantes por domicílio para cada setor censitário. Neste mapa foram utilizadas duas variáveis obtidas da publicação do censo 2010 IBGE, foram elas: Total de pessoas residentes em cada setor (V001–

Planilha Pessoas 03_UF.xls) e Total de domicílios particulares permanentes do setor (V002-Planilha Domicílio 01_UF.xls).

A construção do indicador se deu através da divisão dos habitantes para cada setor, com os domicílios presentes em cada setor, com isso, chegou à média de habitantes por domicílio. Tal operação por mais simples que parece não simplifica sua importância entre os mapas, este como sendo o primeiro das variáveis indica seu papel de destaque para as análises do conjunto e dos restantes.

Esta variável é de extrema importância no contexto das demais variáveis econômicas, pois é nela que se pode indicar onde se encontram os indicadores da pobreza propriamente dita na cidade. Faz-se importante também pelo fato de que esta parcela da sociedade é que, atualmente, seguindo os programas de políticas sociais do governo federal, deveria ser seu alvo prioritário.

No mapa 05 - apêndice 01, se faz presente a variável de chefes de família sem rendimento. Nele foram utilizados os seguintes dados: Pessoas responsáveis sem rendimento nominal mensal (V010 Planilha Responsável Renda_UF.xls). Foram somados os totais de chefes de família sem rendimento da cidade e calculado as porcentagens para cada setor.

Nota-se pelo mapa que, em 2010, 16 setores estão presentes na classe com maiores concentrações de responsáveis sem rendimento que varia de 1,01% a 2,86% do total da cidade, já as classes com menores concentrações apresentam 184 setores com percentuais baixos de responsáveis sem rendimento.

Ainda, em relação aos rendimentos dos chefes de famílias, os mapas 06, 07 e 08 do apêndice 01, demonstram a realidade local.

No mapa 06 - apêndice 01, faz-se presente a variável de chefes de família com rendimento até 3 salários mínimos. Nele foram utilizados os seguintes dados: Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de até 1/2 salário mínimo (V001 Planilha Responsável/Renda_UF.xls), Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de mais de 1/2 a 1 salário mínimo (V002 Planilha Responsável/Renda_UF.xls), Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de mais de 1 a 2 salários mínimos (V003 Planilha Responsável/Renda_UF.xls) e Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de mais de 2 a 3 salários mínimos (V004 Planilha Responsável/Renda_UF.xls). Posteriormente, foram somados os dados por setores censitários e a soma do montante de chefes de família com este rendimento foi

utilizada para encontrar as porcentagens por setores, assim, como representado no mapa.

A mesma metodologia foi aplicada ao mapa 07 – apêndice 01 – Chefes de Família com Rendimento acima de 3 até 5 Salários Mínimos.

No mapa 08 do apêndice 01, faz-se presente a variável de chefes de família com rendimento acima de 5 salários mínimos. Nele foram utilizados os seguintes dados: Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de mais de 5 a 10 salários mínimos (V006 Planilha Responsável/Renda_UF.xls), Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de mais de 10 a 15 salários mínimos (V007 Planilha Responsável/Renda_UF.xls), Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de mais de 15 a 20 salários mínimos (V008 Planilha Responsável/Renda_UF.xls) e Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de mais de 20 salários mínimos (V009 Planilha Responsável/Renda_UF.xls). Posteriormente foram somados os dados por setores censitários e a soma do montante de chefes de família com este rendimento foi utilizada para encontrar as porcentagens por setores, assim, como representado no mapa.

Neste mapa em específico, pode-se observar a concentração de renda na escala intra-urbana. Os setores com maiores índices de chefes de família com rendimento superior a 5 salários mínimos encontram-se predominantemente nos loteamentos/condomínios fechados da cidade e nos bairros nobres como o Bongiovani na zona sul, Jardim Paulista, Bosque e Centro.

Neste mapa se faz presente a variável de chefes de família com rendimento entre 3 salários mínimos a 5 salários mínimos. Nele foram utilizados os seguintes dados Pessoas responsáveis com rendimento nominal mensal de mais de 3 a 5 salários mínimos (V005 Planilha Responsável/Renda_UF.xls).

Pode-se observar que os setores com maiores concentrações localizam-se na zona leste, norte e oeste da cidade, a maior classe concentra 26 setores censitários com responsáveis com rendimento nesta faixa, já os setores com menores concentrações estão localizados nas áreas centrais da cidade e na zona sul, aonde o rendimento dos responsáveis é maior, como pode ser visualizado no mapa 7.

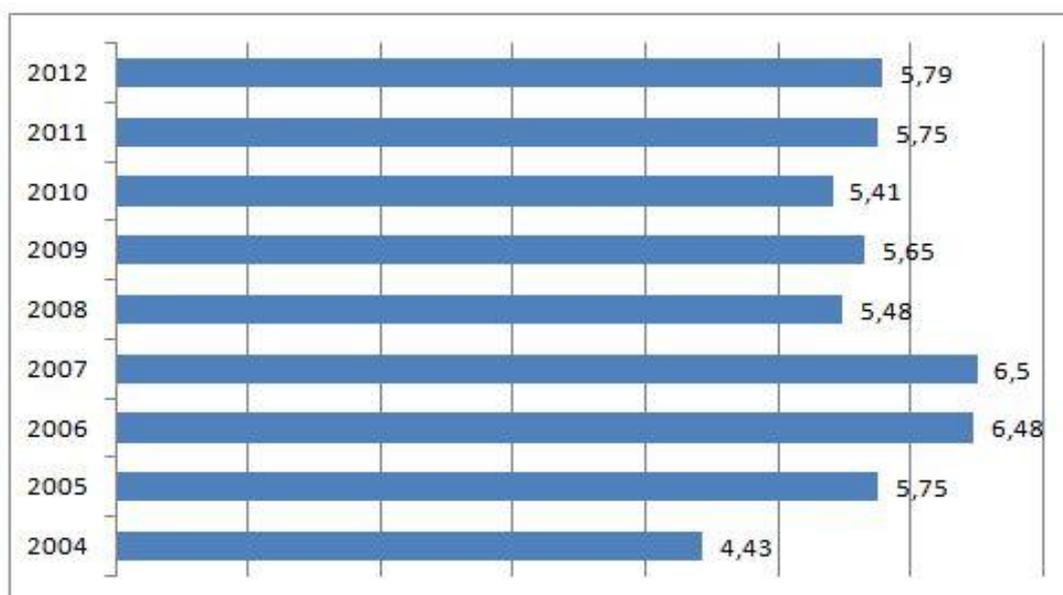
Ainda, na vertente da vulnerabilidade, ancorada nos rendimentos, foram levantados dados característicos acerca das famílias que fazem parte do CadÚnico³, através da Secretaria de Assistência Social de Presidente Prudente, utilizando como fonte primária a Divisão dos Territórios dos CRAS.

Após os levantamentos atualizados em 2012, concluiu-se que 13.272 famílias fazem parte do CadÚnico e que 5.776 das famílias inscritas, fazem parte do Programa Bolsa Família.

Considerando que a média de moradores por domicílio em Presidente Prudente é de 3 pessoas, pode-se dizer que o município possui aproximadamente 17.328 pessoas, ou seja, 8,3% dos prudentinos estão inscritos no Programa Bolsa Família e vivem em situação de pobreza ou extrema pobreza, uma vez que o Bolsa Família é um programa que atende famílias com renda per capita entre R\$ 70,00 a R\$ 140,00.

O gráfico 17 demonstra a evolução das famílias inscritas no bolsa família no município de Presidente Prudente, o mapa 09 – apêndice 01 demonstra os chefes de famílias com rendimento até 70 reais, por territórios dos CRAS.

Gráfico 17 - Evolução das famílias inscritas no Bolsa Família no município



Fonte: Ministério do Desenvolvimento, 2012.

³ Cadastro Único para Programas Sociais, instrumento de coleta de dados e informações que objetiva identificar todas as famílias de baixa renda existentes no município para fins de inclusão em programas de assistência social e redistribuição de renda.

A densidade de mulheres chefes de famílias, esta evidenciada na zona norte do município, conforme apresentam os mapas 10 e 11 do apêndice 01.

No mapa 10 – apêndice 01, se faz presente a variável homens responsáveis por domicílios, para a elaboração deste foi utilizado a variável: Pessoas responsáveis, do sexo masculino (V109 Planilha Responsável 02_UF.xls).

As maiores concentrações de responsáveis por domicílios do sexo masculino encontram-se nos setores localizados na zona norte e zona oeste da cidade. Em números absolutos, nota-se que mais da metade dos domicílios da cidade são chefiados por homens. Destacam-se os setores mais afastados localizados na zona norte da cidade o chamado bairro Morada do Sol, com a presença de uma baixa densidade de responsáveis por domicílio do sexo masculino.

No mapa 11 - apêndice 01, se faz presente a variável mulheres responsáveis por domicílios, para a elaboração deste foi utilizado a variável: Pessoas responsáveis, do sexo masculino (V001 Planilha Responsável01_UF.xls). As maiores concentrações de mulheres responsáveis por domicílio estão localizadas na zona leste e zona norte da cidade, sendo que a classe que mais concentra, apresenta 6 setores censitários. Neste mapa, os setores do bairro Morada do Sol apresentam uma configuração diferente do mapa anterior, apresentando um maior percentual de mulheres chefiando o domicílio.

3.1.4 Condições institucionais e administrativas

Para distinguir os diversos atores sociais e suas capacidades optou-se na primeira etapa – Metodologia - por realizar, além da Leitura Técnica, a Leitura Comunitária através das Oficinas Populares. A integração dessas leituras possibilitou um diagnóstico pautado na realidade local.

Para tanto, duas perguntas pertinentes a leitura comunitária permitiu uma visualização de como as oficinas puderam colaborar de maneira positiva na construção de um diagnóstico participativo, pois, ao perguntar quais os grupos sociais que atuavam no setor habitacional e o que já havia sido feito, observou-se que o único dado superficial era a respeito de um trabalho realizado pelo Rotary Club⁴ e, ainda, quando perguntado quais as ações realizadas pela própria

⁴ Os dados pertinentes as ações efetivadas pelo Rotary Club estão elencados na produção habitacional (item 3.2.3).

população, percebeu-se também que a população não tem o hábito de se mobilizar acerca de ações voltadas à habitação.

Além de observar que o município não tem expressiva participação da sociedade civil organizada nas ações voltadas às questões habitacionais, principalmente, as ações realizadas pela própria comunidade, observou-se também, que não existe uma efetiva capacidade por parte desses atores sociais, o que existe são ações isoladas, que se integradas e coordenadas são capazes de contribuir para o enfrentamento das diversas dificuldades viventes no setor habitacional.

Mas, um dos fatores de maior relevância na participação popular, foram os depoimentos de diversos munícipes que anseiam pela melhoria de qualidade de vida através da substituição das suas habitações inadequadas, outros pela regularização fundiária e também pelo incremento na produção habitacional.

A municipalidade trata sob assuntos vinculados à habitação com outros entes federativos por intermédio da Secretaria Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitacional. Logo, para assuntos municipais, a administração conta também com a Secretaria de Obras e Serviços Públicos, o Conselho Municipal de Habitação, os CRAS (Centro de Referência de Assistência Social) e a Secretaria de Assistência Social (SAS) e o Fundo Social. A SAS auxilia na identificação dos cidadãos com vulnerabilidade, inclusive às habitacionais.

Outro agente de grande valor são as instituições de ensino, que neste sentido, podem contribuir nas atividades práticas, bem como na formulação de estudos específicos pertinentes ao tema, além de capacitar e auxiliar na elaboração de projetos e implementação dos mesmos.

Tendo em vista que o município está inserido em uma região de destaque no setor educacional, havendo inclusive cursos superiores de engenharia, arquitetura, administração, direito, geografia etc. Há de se levar em consideração o exercício de parcerias, a fim de viabilizar boas práticas voltadas à melhoria de qualidade de vida.

Seguindo a vertente da capacidade técnica e a viabilidade para se ter boas práticas voltadas à melhoria de qualidade de vida dos munícipes, as consultorias externas são outro agente importante, auxiliando as equipes técnicas a desenvolver os trabalhos com mais agilidade, além de trazer as experiências implementadas em outros municípios.

A municipalidade deve levar em consideração a sua própria capacidade técnica e os enfiamentos diários, como por exemplo: tempo, preparo específico, neutralidade nos interesses, bem como o custo-benefício que este tipo de contratação pode gerar ao que tange o objetivo pertinente ao momento da contratação.

No caso específico da elaboração do PMHIS, a consultoria externa auxiliou tecnicamente os demais agentes que compartilham este processo, além de capacitá-los para a implantação e implementação das estratégias a serem adotadas.

Já, em relação à atual conjuntura do mercado imobiliário que, por intermédio das quedas de juros nas prestações de financiamentos voltados à habitação (de 20% a.a para 8% a.a), o aumento no mercado de crédito (habilitando pessoas de menor renda) e as políticas públicas (programas habitacionais) aplicáveis as necessidades locais, o poder econômico, formado por diversos segmentos do mercado a nível municipal e regional, concomitantes aos diversos agentes financiadores, gera um expressivo canal de viabilidade aos interesses habitacionais, tendo em vista as parcerias entre esses diversos agentes facilitadores – empreendedores, bancos e o mercado da construção civil.

A sociedade organizada merece destaque, pois representa relevante papel nas questões habitacionais, uma vez que, além de fiscalizador, seu outro papel é levar aos gestores públicos as demandas habitacionais, bem como suas especificidades.

Cabe, portanto, aos gestores públicos, em seu papel proativo, impulsionar estas demandas e transformá-las em projetos e ações.

Para melhor compreensão do tema em questão, o quadro baixo consolida as competências pertinentes aos grupos de agentes envolvidos, direta ou indiretamente, não só neste processo de elaboração do Plano, mas sim, na sua implementação.

Quadro 3 - Consolidação e competências

| Consolidação | | Competências |
|------------------------|--|--|
| Atores Sociais | Sociedade Civil Organizada: Associações, Fundos, Conselhos, etc. | Cumprir o papel de cidadão, provendo o poder público de informações pertinentes à inópia habitacional, inclusive ao que se refere à atualização do CadÚnico; fomentar a prática de ações integradas que resultem positivamente nos aspectos deficitários do setor habitacional; gerir os recursos voltados à HIS de forma coesa e coerente concomitante às prioridades identificadas no Plano; fiscalizar as ações do poder público. |
| Poder Público | Executivo: Servidores em seus diversos setores Legislativo Estado União | Assegurar que as políticas públicas habitacionais se desenvolvam dentro de um planejamento estratégico em consonância com as demais esferas governamentais e municipais; identificar o déficit habitacional qualitativo e quantitativo; aplicar, implementar e fiscalizar o PMHIS; elaborar projetos que efetivem ações voltadas as necessidades habitacionais melhorando a qualidade de vida dos munícipes; adequar peças orçamentárias prevendo os recursos necessários para a efetivação do Plano; implementar o marco regulatório pertinente à habitação; |
| Instituições de Ensino | Instituições Públicas e Privadas | Propor estudos técnicos, capacitações e auxílio na elaboração e implementação de projetos voltados ao setor habitacional. |
| Consultoria Técnica | Especialistas em Áreas Específicas | Auxiliar tecnicamente o poder público na elaboração do Plano e capacitar os envolvidos direta ou indiretamente com as ações diuturnas do setor habitacional. |
| Poder Econômico | Comércio Indústria Órgãos Financiadores | Formar parcerias com o poder público e com os diversos tipos de atores sociais, favorecendo a formação de Arranjos Produtivos Locais; fomentar através de convênios o mercado imobiliário, produzindo novas unidades habitacionais ou, ainda, adequando as existentes; desburocratizar os arranjos facilitadores concernentes ao setor habitacional. |

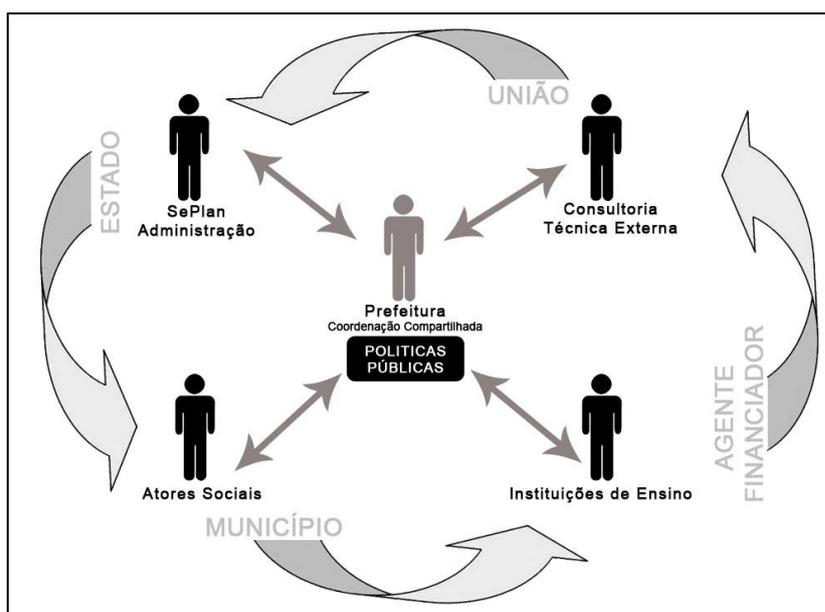
Fonte: Elaboração - Dominium Consultoria, 2012.

A principal ideia quando se discorre sobre atores sociais, demais agentes e suas capacidades é levantar informações sobre as diversas formas que os grupos sociais estão organizados, como estão atuando e qual a capacidade de atuação deles.

Seguindo esta premissa, percebe-se que Presidente Prudente, apesar do grande potencial, encontra-se tímido em relação aos seus atores sociais e suas capacidades, mas com uma significativa aptidão a práticas participativas.

No intuito de colaborar para identificação de ações necessárias para que a administração municipal tenha capacidade de planejamento, gestão e investimentos no setor habitacional, as informações institucionais e administrativas devem ser levantadas, além disso, a identificação de recursos humanos tecnicamente qualificados e equipamentos para realização de serviços habitacionais de infraestrutura urbana também fazem parte deste leque de importantes informações. Desta forma, as consultorias externas e as instituições de ensino complementam o corpo técnico da prefeitura.

Figura 3 - Integração de competências



Fonte: Elaboração - Dominion Consultoria, 2012.

Em termos de capacidade de aplicação de recursos próprios para melhoria das condições habitacionais, o município dispôs em seu PPA (2010 a 2013), o valor previsto de R\$ 10.664.098,90, referidos valores estão distribuídos em 07 ações distintas. Todavia, o que prevalece são as parcerias com as demais esferas de governanças, o município trabalha à aplicação de recursos oriundos de fontes externas, utilizando a capacidade própria nas contrapartidas, no atendimento emergencial e na manutenção do setor.

Contribuindo para a promoção de políticas mais equitativas e eficazes na promoção de moradia de boa qualidade e na redução da precariedade habitacional, o Centro de Estudos da Metrópole (CEBRAP), no período de 2001 a 2004, analisou a capacidade administrativa de vários municípios, além de examinar a relação entre as capacidades administrativas e as necessidades locais de serviços habitacionais, envolvendo municípios com população igual ou superior a 20.000 habitantes.

Entre as diferentes variáveis utilizadas para construir os indicadores da pesquisa, algumas estão elencadas a seguir, possibilitando à administração pública municipal construir outros conhecimentos referentes à sua própria capacidade.

Quadro 4 - Indicadores de capacidade administrativa⁵

| Instrumentos utilizados para a política habitacional – Capacidade Administrativa | | |
|--|-----|--|
| Órgão específico para implementação de política habitacional | Sim | Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Habitação |
| Cadastro de famílias interessados em programas habitacionais | Sim | Assistência Social |
| Consórcio intermunicipal que atue na área de habitação | Não | |
| Existência de Fundo e Conselho Municipal de habitação | Sim | Apenas por Lei (não é pessoa jurídica) |
| Implementação de programas habitacionais | | |
| Construção de UHIS | Sim | Nota: Todas as variáveis foram implementadas no município. |
| Urbanização | Sim | |
| Oferta de material de construção | Sim | |
| Oferta de lotes | Sim | |
| Regularização fundiária urbana | Sim | |

Fonte: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, 2011. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria.

⁵ Foram realizadas entrevistas com atores sociais, através dos representantes da sociedade civil organizada e com o poder público municipal, através dos seus servidores envolvidos nas questões habitacionais. 2. A Prefeitura não forneceu o organograma funcional para demonstração das competências e hierarquias dentro do setor público.

A tabela a seguir consolida os dados elencados, anteriormente, e traz outros importantes, a nível estadual, regional e municipal, inclusive componentes do indicador de base de tributação para análise da capacidade administrativa.

Tabela 5 - Síntese de indicadores sociais e econômicos

| | Estado | Região Gov. | Município | Ano Base |
|---|--------------|-------------|------------------|-----------|
| Área (em Km ²) | 248.209,43 | 17.981,24 | 562,11 | 2010 |
| Taxa de mortalidade infantil (por mil nascidos vivos – em %) | 11,55 | ----- | 9,09 | 2011 |
| IDH - Índice de Desenvolvimento Humano | 0,814 | ----- | 0,846 | 2000 |
| Densidade demográfica (hab/Km ²) | 167,97 | 32,40 | 372,52 | 2011 |
| Grau de urbanização (em %) | 95,94 | 89,77 | 97,96 | 2010 |
| Taxa geométrica de crescimento anual (em % a.a.) | 1,09 | 0,53 | 0,94 | 2010 |
| COMPONENTES DO INDICADOR DE BASE DE TRIBUTAÇÃO USADO NA CONSTRUÇÃO DA TIPOLOGIA DOS MUNICÍPIOS | | | | |
| Renda per capita (em salários mínimos) | 2,92 | 2,21 | 3,17 | 2000 |
| PIB (em milhões de reais correntes) | 1.084,353,49 | 9.348,43 | 3.621,43 | 2009 |
| PIB per capita (em reais correntes) | 26.202,22 | 15.932,55 | 17.433,77 | 2009 |
| Participação no PIB do estado (em %) | 100,000000 | 0,862120 | 0,333971 | 2009 |
| Receitas próprias (em reais correntes) | ----- | ----- | 7.074.724,91 | 2010 |
| Receitas de Transferências Correntes (em reais correntes) | ----- | ----- | 1.354.965.381,38 | 2010 |
| PPA Municipal - Habitação (em reais correntes) | ----- | ----- | 10.664.098,90 | 2010/2013 |
| Despesas Municipais - Habitação (em reais correntes) | ----- | ----- | ----- | 2010 |

Fonte: IBGE/Fundação Seade e Prefeitura Municipal de Presidente Prudente. Microdados.
Elaboração - Dominion Consultoria

No momento de analisar a capacidade administrativa, diversos fatores devem ser levados em consideração, conforme comentários anteriores. Neste sentido, o Ministério das Cidades, através da Secretaria Nacional de Habitação,

durante as análises do Plano Nacional de Habitação – PlanHab, utilizou componentes do indicador de base tributária e outros dados relevantes para estruturar uma tipologia para os municípios.

Esta tipologia agrupa os municípios em 11 categorias de cidades, Presidente Prudente enquadra-se no contexto dos municípios situados em regiões com alto estoque de riqueza, ou seja, Presidente Prudente mesmo não apresentando um alto PIB pelo agrupamento proposto na tipologia das cidades assemelha-se pela sua importância regional e por estar na região sudeste a outras cidades mais desenvolvidas com importantes centros polarizadores em sua microrregião.

Os demais indicadores são bastante semelhantes aos municípios com aglomerados urbanos, com altos padrões de desigualdade, e alto déficit habitacional absoluto, que pertencem ao grupo "D" - Aglomerados e Centros Regionais do Centro Sul.

A definição de diretrizes para a priorização de políticas, programas e ações regionais visando atender à demanda por moradia digna e reduzir o déficit habitacional básico baseia-se na construção de uma tipologia das cidades, a partir das características das microrregiões na qual se inserem e de indicadores urbanísticos e socioeconômicos locais.

3.1.5 Marcos legais e regulatórios

Este item parte da premissa que o diagnóstico deve levantar o marco legal e regulatório existente e aqueles que precisam ser modificados ou elaborados, na perspectiva da garantia do direito à cidade e da garantia do acesso à moradia digna, especialmente para a população de baixa renda e deve tratar, em particular, da legislação municipal.

Outra premissa, não menos importante, é que o PMHIS deve ser articulado com o Plano Diretor e sua legislação complementar e que esta articulação é necessária tanto para promover a urbanização e a integração dos loteamentos existentes como para frear o crescimento desses quando imprescindível.

Além de levantar a legislação pertinente ao setor habitacional, é válido lembrar que o PMHIS deve ser articulado com outros planos existentes ou que

venham a ser elaborados uma vez que o município encontra-se desprovido de planejamento integrado.

Não cabe aqui tratar de todas as interfaces do Plano com os demais planos e sim, validar que muitas de suas definições dependem de análises circunstâncias a outros planos e que o município deve contar com este conjunto de ferramentas como subsídio para construção do planejamento integrado a políticas públicas aplicáveis ao desenvolvimento sustentável.

O quadro a seguir apresenta a consolidação dos marcos legal e regulatória nos âmbitos municipal, estadual e federal.

Quadro 5 - Consolidação dos marcos legais e regulatórios⁶

| Federal | | |
|-----------------------------|------|---|
| Lei nº. 10.257 | 2001 | Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal – Estatuto da Cidade |
| Lei nº. 11.124 | 2005 | Dispões sobre o SNHIS, cria o FNHIS e institui o CFNHIS |
| Medida Provisória nº. 2.220 | 2001 | Instrumentos de regularização fundiária Estatuto da Cidade |
| Lei nº. 6.766 | 1979 | Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano |
| Lei nº. 9.785 | 1999 | Alterações na Lei nº. 6.766/79 |
| Resolução CONAMA nº.369 | 2006 | Reduz, no caso de regularização de interesse social, a faixa de proteção da APP |
| Resolução CONAMA nº. 33 | 2009 | Trata do percentual de áreas verdes em novos loteamentos |
| Lei nº. 10.931 | 2004 | Assegura a gratuidade do registro na regularização de moradia popular |
| Estadual | | |
| Lei nº. 12.801 | 2008 | Autoriza o Poder Executivo Estadual a participar do SNHIS, cria o Conselho Estadual de Habitação, institui o Fundo Paulista de HIS e o Fundo Garantidor Habitacional. |
| Lei nº. 11.688 | 2004 | Institui o Programa de PPP e dá outras providências |
| Decreto nº. 48.867 | 2004 | Regulamenta a Lei nº. 11.688/2004 |
| Decreto nº. 52.052 | 2007 | Institui o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal... |
| Decreto nº. 57.369 | 2011 | Institui o Programa Casa Paulista Microcrédito do Povo Paulista e dá providências corretas |
| Decreto nº. 57.370 | 2011 | Institui na SH a Agência Paulista de HIS – AGÊNCIA – e dá providências corretas |
| Municipal | | |
| Lei nº. 152 | 2008 | Normas para Edificações |
| Lei nº. 151 | 2008 | Plano Diretor (alterações Lei nº.169/2009) |
| Lei nº. 6.717 | 2008 | CMHIS e FMHIS |
| Lei nº. 154 | 2008 | Parcelamento do Solo |
| Lei nº. 153 | 2008 | Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (alterações Lei nº. 160/2008) - Revoga a Lei nº. 53/1998 - Zonas Especiais para Habitação de Interesse Social |

Fonte: MDC/SEH/Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, 2012. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria.

⁶ Há necessidade de implementação da legislação pertinente aos instrumentos jurídicos urbanos - Importante ferramenta para o sucesso das ações traçadas por este plano.

3.1.5.1 Instrumentos urbanísticos aplicáveis no município

Os chamados “instrumentos urbanísticos” criados na Europa do Pós-Guerra, visavam garantir ao estado ferramentas jurídico-institucionais que lhe permitissem exercer um controle efetivo sobre as dinâmicas de produção e uso do espaço urbano, tentando mediar os conflitos decorrentes desse processo, buscando promover o interesse público acima do privado.

De forma semelhante, no Brasil, os defensores da reforma Urbana se mobilizaram para garantir a aprovação, na Constituição e posteriormente no Estatuto da Cidade, de instrumentos que permitissem dar às prefeituras, que são as responsáveis pela ordenação do espaço urbano, um instrumento para exercer algum controle sobre as dinâmicas de produção da cidade. Esse, portanto, é o princípio dos “instrumentos urbanísticos” apresentados no estatuto da cidade e devem ser considerados para uma futura regulamentação dos marcos legais, ou ainda, na construção dos novos.

- IPTU Progressivo: Medida aplicada em lotes subutilizados ou não utilizados, que aumenta a alíquota ao longo do tempo. Incentiva a redução dos vazios urbanos, e reduz a especulação. Só pode ser aplicado em áreas definidas previamente no plano diretor, e nos lotes subutilizados, A medida pode durar 5 anos até que a prefeitura possa desapropriar compulsoriamente. Neste caso específico, foram levantados, conforme apêndice 01, mapas 12 e 13, dados que exemplificam os estudos pontuais que deverão ser realizados acerca do mapeamento que norteará o trabalho de regulamentação dos instrumentos no Plano Diretor, principalmente, os imóveis subutilizados, ou os lotes com 1.000m² ou mais, passíveis à aplicação do instrumento IPTU Progressivo.
- Desapropriação: Poder Público, fundado na necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, compulsoriamente, despoja alguém de certo bem, móvel ou imóvel, adquirindo-o para si em caráter originário mediante justa e prévia indenização.
- Instituição de zonas especiais de interesse social: São zonas urbanas destinadas ao uso habitacional, ou seja, integram o perímetro urbano do município e devem possuir infraestrutura e

serviços urbanos ou garantir a viabilidade da sua implantação e devem ser implantadas, a fim de estabelecer condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários; ampliar a oferta de terra para produção de habitação de interesse social (HIS) e estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação.

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios: Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.
- Usucapião especial de imóvel urbano: Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.
- Direito de preempção: O direito de preempção confere ao Poder Público municipal, preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares. Permite ao Poder Público fazer estoque de terras destinadas à produção de habitação de interesse social e regular a valorização fundiária de determinada área.
- Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso: O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Permite regular a distorção da valorização gerada pelas intervenções. Permite fonte de renda para o poder público. Permite compensar os proprietários de bens tombados.

- Transferência do direito de construir: Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários; preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.
- Regularização fundiária: Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. Ampliação do acesso a terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada.
- Consorcio Imobiliário: Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas cujo valor será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras. Instrumento muito mais simples que a operação urbana consorciada. Usado para os casos de parcelamento ou edificação compulsória.

3.1.6 Produção habitacional de interesse social no município/oferta e custos de atendimento

Nas décadas de 1960 e 1970, percebe-se aumento da população, a ampliação do quadro industrial com desvinculação da produção agrícola local e o desenvolvimento das atividades terciárias.

Com este crescimento populacional começam a aparecer de forma mais evidente as demandas por habitação para as famílias de mais baixa renda. Em 1968 surge então o primeiro empreendimento de habitação social em Presidente Prudente, financiado pela Poupança Continental (com financiamento do Banco Nacional de Habitação), com 142 unidades unifamiliares. O segundo empreendimento surge somente 10 anos após, no ano de 1978, e a partir daí surgem então vários outros empreendimentos até 1982. A maior parte dos conjuntos habitacionais, entre os anos de 1976 e 1980, foram implantados na região oeste da cidade. Nos anos de 1980 e 1981, manteve-se o processo de expansão da malha urbana, com a abertura de vários loteamentos e conjuntos habitacionais na periferia (TORREZAN, 1992).

Após este período, há uma estagnação na produção de moradia para a baixa renda até os loteamentos lançados pela COHAB CHRIS. O ano de 1988 sinaliza uma transformação na política habitacional na cidade de Presidente Prudente, apresentando, no discurso, a busca pela resolução do problema habitacional, inclusive com utilização da desapropriação ou por meio de parcerias com empresas privadas para construção de moradias. Entre 1987 e 1988, dois novos empreendimentos de habitação social foram lançados em Presidente Prudente, pela COHAB: o Jardim Mediterrâneo (146 casas) e o Jardim Itapura (389 com casas e apartamentos), estando o primeiro localizado no extremo da zona oeste e o segundo, no extremo da zona leste. Em 1989, foi criada a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), da Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, que financiou seis conjuntos habitacionais na cidade entre 1990 e 1997. Nos anos de 1992 e 1993, três empreendimentos foram executados por meio de financiamento do Programa de Ação Imediata para Habitação (PAIH), do Governo Federal, 2.757 unidades habitacionais foram construídas e entregues em Presidente Prudente: Jardim Santa Paula, Jardim Vale do Sol e Ana Jacinta. Na gestão municipal de 1993-1996, seis loteamentos foram abertos e seus lotes passados por meio de Concessão de Uso para famílias de baixa renda. No período (1968-1997), 12.219 unidades de moradia popular foram entregues na cidade, referentes a aproximadamente 25% das unidades residenciais urbanas no final da década de 1990 (HONDA, 2011).

O histórico da habitação social em Prudente é solidário ao processo de esgarçamento do tecido urbano, originando grandes vazios na zona urbana pelo fato

destes empreendimentos serem implantados cada vez mais distantes do centro da cidade, o caso mais grave aconteceu com o conjunto habitacional Ana Jacinta, distante 10 km aproximadamente do centro, aprovado em 1992 com recursos da CDHU juntamente com os conjuntos Ana Jacinta II, Mário Amato e Jequitibás II.

Somado a isso na década de 1970 houve uma reafirmação do centro; os lotes na área central atingiram preços mais altos, iniciando-se então o processo de especulação imobiliária e “empurrando” a população de mais baixa renda cada vez mais para longe do centro da cidade.

É importante verificar, no entanto, que as faixas de renda da população beneficiada pelos conjuntos habitacionais partiam de três salários mínimos, enquanto que a população sem renda ou com renda familiar abaixo de três salários mínimos, recebia benefícios do Poder Público local por meio de direito de uso e ocupação (verbais) de áreas públicas municipais. O que após as regularizações legais dos loteamentos e início de cobrança de imposto, ocorre processo de expulsão dessa população, valorização dos lotes, e favelização na cidade.

Entre os anos de 2003 e 2006, no município de Presidente Prudente, cinco (5) empreendimentos foram aprovados e construídos nos moldes do PAR (Programa de Arrendamento Residencial), operacionalizado pela CAIXA e financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial, onde aqueles que fossem selecionados definitivamente começam a morar nas unidades habitacionais pagando uma taxa mensal inferior ao aluguel cobrado na região e ao final de 15 anos, elas teriam a opção de comprar os imóveis.

A busca pelo programa nessa cidade foi iniciada por agentes privados (construtoras, imobiliárias e proprietários de terras), interessados em investir no mercado de habitação social. A construtora Embras, de Marília-SP, assumiu o primeiro projeto com financiamento do PAR em Presidente Prudente: Conjunto Residencial Bela Vista, em novembro de 2003. Foram mais quatro empreendimentos construídos, a partir de então, Conjunto Residencial Atalaia (dez/2003), Conjunto Residencial Laura (dez/2003), Conjunto Residencial Esmeralda (set/2004) e Conjunto Residencial Monte Carlo (out/2006).

A expansão urbana de Presidente Prudente tem demonstrado o maior interesse nas áreas a sudoeste para loteamentos e condomínios das elites, e a oeste e norte para as camadas de menor poder aquisitivo. O processo de

crescimento com manutenção de grandes vazios urbanos tem permanecido até os dias de hoje.

Em março de 2009, o Governo Federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), buscando incentivar a produção e a aquisição de unidades habitacionais voltadas a famílias com renda de até dez salários mínimos. Isso fez com que o PAR, e os outros programas habitacionais fossem deixados em segundo plano.

Dentro das limitações cadastrais, o PMHIS procurou identificar e caracterizar a oferta e a disponibilidade de moradias e solos urbanizados e urbanizáveis, em especial para população de baixa renda e as condições de acesso habitacional.

Para consolidar a distribuição espacial do município utilizou o mapa elaborado pelo setor de planejamento, o qual define suas divisões através de bairros estabelecidos. Todavia, o IBGE divide os municípios por setores e esta setorização raramente comina com a estabelecida pelo município na formação de seus bairros.

Neste caso, se o município estabelecer novas divisões espaciais através de lei específica, unindo pequenos bairros ou desmembrando outros, esta nova divisão pode ser uma ferramenta facilitadora para leitura da realidade local. Sobretudo, no momento de elaborar projetos que necessitem de informações socioeconômicas setorizadas prevalecem, ainda, os setores censitários.

Neste contexto, está inserido o fator habitacional, sendo que para diagnosticar as inópias relacionadas à habitação, quanto mais estabelecidas forem as divisões urbanas, mais fácil se torna a leitura desta realidade.

A oferta habitacional de Presidente Prudente, está consolidada no anexo I – mapa 14, e nas tabelas 6 e 7, estas duas ferramentas possibilitam a identificação quantitativas dos investimentos no setor habitacional, bem como suas proveniências nos últimos trinta anos.

Tabela 6 - Produção habitacional_ aprovados em andamento

| APROVADOS EM ANDAMENTO - MINHA CASA MINHA VIDA | | UHs | Ano Aprovação |
|--|-------------------------------|--------------|------------------|
| 559 | Tapajós | 227 | 2011 |
| 560 | Jardim Panorâmico | 330 | 2011 |
| 561 | Res. Bela Vista I | 162 | 2011 |
| 562 | Res. Cremonezi | 403 | 2012 |
| 563 | Conj. Hab. João Domingos Neto | 2,369 | 2008 |
| | Total | 3.491 | |

Fonte: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, 2012. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria.

Considerando os empreendimentos aprovados em andamento expostos acima, observa-se que são 3.491 novas unidades habitacionais a serem entregues no município, a fim de atender o déficit habitacional básico.

Estes números representam 46,31% do total do déficit habitacional identificado pelo PMHIS e mais de R\$ 200.000.000,00 em investimentos, sendo distribuídos entre as construções das unidades habitacionais, infraestrutura, publicidade, taxas, impostos e emolumentos, além da geração de emprego e renda por meio dos empregos diretos e indiretos.

Tabela 7 - Produção habitacional_consolidadas

| CDHU | | UHs | Ano Implantação |
|------|--|-----|--------------------|
| 501 | CECAP(casas) | 733 | 1982 |
| 502 | Jardim Cambici | 80 | 1988 |
| 503 | Montalvão (Conj. Hab. Jd. S. Lourenço) | 43 | 1992 |
| 504 | Jequitibás II | 383 | 1992 |
| 505 | Floresta do Sul (Laureta Seravo) | 54 | 1992 |
| 506 | Sítio São Pedro | 202 | 1992 |
| 507 | Mário Amato | 103 | 1992 |
| 508 | Brasil Novo | 248 | 1992 |

| | | | |
|---|---|------|------|
| 509 | Jardim Maracanã | 304 | 1994 |
| 510 | Jardim Cobral | 304 | 1998 |
| 511 | CECAP - Cond. Res. Luiz | 256 | 2004 |
| 512 | São João | 304 | 1999 |
| 513 | Trancredo Neves (Diolinda Flor do Nascimento) | 220 | 2000 |
| 514 | Eneida | 98 | 2002 |
| 515 | Sumaré | 142 | 2009 |
| 516 | Floresta | 95 | 2008 |
| 517 | CECAP (Apto) | 33 | 2010 |
| 518 | Vila Dignidade | 24 | 2011 |
| CDHU (Construção de Casas em Lotes Doados) | | | |
| 519 | Augusto de Paula | 7 | 2001 |
| 520 | Humberto Salvador | 14 | 2001 |
| 521 | José Rotta | 27 | 2001 |
| COHAB/CRHIS | | | |
| 522 | Jardim Mediterrâneo | 146 | 1989 |
| 523 | Jardim Santa Paula | 74 | 1991 |
| 524 | Jardim Vale do Sol | 183 | 1991 |
| 525 | Mário Amato | 500 | 1990 |
| 526 | Ana Jacinta de Oliveira | 2500 | 1990 |
| 527 | Itapura | 389 | 1989 |
| 528 | Conj. Hab. Bartholomeu Bueno de Miranda | 1017 | 1980 |
| BNH | | | |
| 529 | Jardim Bongiovani | 240 | 1967 |
| 530 | Inocoop - Vila Nova | 180 | 1979 |
| 531 | Barcelona (Quadras 10 e 11) | 54 | 1988 |
| 532 | Vila São Jorge | 16 | 1967 |
| CAIXA ECONÔMICA FEDERAL | | | |
| 533 | Maré Mansa | 175 | 2001 |
| 534 | Terceiro Milênio | 64 | 2001 |

| | | | |
|---|--------------------------------------|---------------|------|
| 535 | Monte Carlo | 145 | 2007 |
| 536 | Cond. Res. Laura | 196 | 2004 |
| 537 | Cond. Res. Atalaia | 198 | 2004 |
| 538 | Cond. Res. Esmeralda | 158 | 2005 |
| 539 | Cond. Res. Bela Vista | 199 | 2004 |
| PROGRAMA NOSSO TETO | | | |
| 540 | Parque Cedral | 82 | 1980 |
| 541 | Parque Bandeirante | 14 | 1980 |
| 542 | Jardim Itatiaia | 20 | 1980 |
| 543 | Jardim Santa Marta | 17 | 1980 |
| 544 | Jardim Jequitibás I | 414 | 1981 |
| 545 | Parque Alexandrina | 90 | 1980 |
| 546 | Parque Watal Ishibashi | 42 | 1980 |
| HABITAR BRASIL (Construção de Casas em Lotes Doados) | | | |
| 547 | Jardim Humberto Salvador | 10 | 2003 |
| 548 | José Rotta | 15 | 2003 |
| 549 | Jardim Everest | 12 | 2000 |
| VILA ROTÁRIA | | | |
| 550 | Vila Rotária I - Vila Aurélio | 40 | 1996 |
| 551 | Vila Rotária II - Jardim São Geraldo | 16 | 2005 |
| CARTA DE CRÉDITO - CAIXA ECONÔMICA (em Lotes Doados) | | | |
| 552 | Res. Francisco Belo Galindo | 20 | 2008 |
| 553 | Jardim Morado do Sol | 10 | 2008 |
| 554 | Prol. Parque Primavera | 1 | 2008 |
| 555 | Parque José Rotta | 1 | 2008 |
| 556 | Jardim Santa Mônica | 1 | 2008 |
| 557 | Res. Francisco Belo Galindo | 43 | 2012 |
| 558 | Jardim Morado do Sol | 8 | 2012 |
| | Total | 10,964 | |

Fonte: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, 2012. Microdados. Elaboração - Dominiun Consultoria.

Os dados indicam a consolidação através das parcerias entre Município, Estado e União, onde a CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano detém a maioria dos investimentos, além da parceria público-privada.

Destaca-se no município a empreitada pela Administração Municipal e o Estado, através da CDHU como pode ser observado na produção habitacional até o atual tempo, todavia, ainda não há novos convênios firmados neste sentido, apenas estudos preliminares.

Em um segundo momento, conforme demonstra o anexo I – mapa 15, e a tabela 8, foram identificados todos os lotes pertencentes a programas específicos de Lotes Urbanizados.

Tabela 8 - Produção habitacional_lotes urbanizados⁷

| | BAIRRO | Qt. Lotes |
|----|--|-----------|
| 01 | Brasil Novo | 1159 |
| 02 | Jd. Morada Do Sol | 481 |
| 03 | Chácara Marisa | 130 |
| 04 | Pq. Furquim | 59 |
| 05 | Jd. Sabará | 22 |
| 06 | J. Cobral | 22 |
| 07 | Jd. Bela Vista | 30 |
| 08 | Proacon- Ana Jacinta- Sind. Const. Civil | 128 |
| 09 | Jd. Balneário | 35 |
| 10 | Jd. Cinquentenário | 28 |
| 11 | Pq. Alvorada | 6 |
| 12 | Pq. Shiraiwa | 62 |
| 13 | Vila Mendes | 10 |
| 14 | Pq. Bandeirantes | 11 |
| 15 | Ana Jacinta - Lotes | 62 |
| 16 | Vila Centenário | 6 |
| 17 | Jd. Nova Planaltina | 40 |

⁷ A Prefeitura não forneceu o ano de entrega dos lotes urbanizados

| | | |
|----|---------------------------|------|
| 18 | Jd. Planaltina | 56 |
| 19 | Jd. Sumaré | 41 |
| 20 | Pq. Alvorada Parte II | 17 |
| 21 | Jd São Bento | 10 |
| 22 | Jd. Santa Mônica | 23 |
| 23 | Pq. Alvorada Parte III | 40 |
| 24 | Pq. Furquim II | 21 |
| 25 | Pq. Furquim III | 13 |
| 26 | Vila Lider | 16 |
| 27 | Pq. Furquim IV | 39 |
| 28 | Jd. Iguaçu | 42 |
| 29 | Vila Rainho | 19 |
| 30 | Vila Montalvão | 14 |
| 31 | Pq. São Francisco | 14 |
| 32 | Loteamento Vila Brasil | 2 |
| 33 | Pq. Alvorada IV | 4 |
| 34 | Jd. Everest | 34 |
| 35 | Jd. Eldorado | 8 |
| 36 | Jd. Paraiso | 53 |
| 37 | Jd. São Paulo | 18 |
| 38 | Res. Monte Rey | 15 |
| 39 | Brasil Novo - Doação | 74 |
| 40 | Jd. Bela Vista | 2 |
| 41 | Novo Prol. Pq. Alvorada | 3 |
| 42 | Jd. Humberto Salvador | 1698 |
| 43 | Pq. Shiraiwa I | 34 |
| 44 | Pq. Shiraiwa II | 30 |
| 45 | Jd. Santa Fé | 60 |
| 46 | Pq. Res. Augusto De Paula | 356 |
| 47 | Pq. José Rotta | 405 |

| | | |
|--------------|---------------------------------|--------------|
| 48 | Pq. Res. Francisco Belo Galindo | 687 |
| 49 | Loteamento Prol. Pq. Primavera | 128 |
| 50 | Prol. Jd. Santa Mônica | 22 |
| 51 | Res. Daiane | 125 |
| 52 | Res. Servantes I | 27 |
| 53 | Res. Terceiro Milênio | 218 |
| TOTAL | | 6.659 |

Fonte: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, 2012. Microdados. Elaboração - Dominiun Consultoria

O objetivo dos programas de lotes urbanizados é o de ampliar a oferta de lotes dotados de infraestrutura (água, esgoto, energia elétrica, drenagem e pavimentação) para famílias de baixa renda. As alternativas de terrenos são variáveis, sendo possível utilizar-se de áreas públicas ou privadas em parceria com o poder público.

A Lei nº. 153/2008, alterada pela Lei nº. 160/2008, trata sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no município de Presidente Prudente, porém, o município não dispõe de legislação específica de zonas de especial interesse social e, conforme informações da Secretaria de Planejamento, o município não dispõe de estoque de terras públicas para implantação de novos loteamentos de interesse social.

Para levantar a produção habitacional na etapa onde será determinada as estratégias de ação deverá utilizar-se de dados relacionados aos principais custos de atendimento e considerar os cenários apresentados nesta etapa, o qual traz em seu conteúdo mínimo a identificação da terra urbanizada para novas unidades habitacionais, referências para regularização fundiária urbana, necessidades de melhorias habitacionais e, principalmente, eliminação e gerenciamento de risco e precariedade, mesmo que os moradores que se encontram em risco eminente e que ainda não conseguiram ser contemplados por nenhum tipo de programa habitacional recebam o apoio municipal através do Aluguel Social.

Os custos de atendimento serão norteados pelas informações mensuradas neste Plano, todavia, deve-se considerar que o município não possui

expressivos recursos disponíveis voltados ao setor habitacional e que o plano do governo local é embasado nas parcerias públicas privadas.

O dimensionamento da produção habitacional e dos custos de atendimento integrados a qualificação e a quantificação das necessidades habitacionais orientam o planejamento de ações e programas que possam atender às especificidades das situações identificadas no município e planejar seu desenvolvimento futuro.

Outro programa em evidência pertence ao Governo Federal, conhecido como "Minha Casa Minha Vida", ele detém o maior percentual de investimentos em destaque no município, onde, em 2013 foram sorteadas 1.122 unidades habitacionais, distribuídas entre 4 bairros, sendo: Tapajós (403 u.h.), Jardim Panorâmico (162 u.h.), Residencial Bela Vista I (330 u.h.) e Residencial Cremonesi (227 u.h.).

Os mapas 16 e 17 – apêndice 01, reúnem os 1.122 sorteados, estes dados também foram obtidos junto a Secretaria de Assistência Social e estão atualizadas para o mês de Agosto de 2013, quando ocorreu o sorteio das casas, as informações foram espacializadas segundo os Territórios dos CRAS.

Os mapas 18, 19, 20 e 21 – apêndice 01, reúnem os sorteados para o Programa Minha Casa Minha Vida e o fluxo de deslocamento de seus antigos endereços para os atuais loteamentos do Programa (por ordem): Jardim Cremonesi, Jardim Panorâmico, Residencial Bela Vista I e Residencial Tapajós, estes dados também foram obtidos junto a Secretaria de Assistência Social, e estão atualizadas para o mês de Agosto de 2013, quando ocorreu o sorteio, as informações, como nos mapas anteriores, também foram espacializadas segundo os Territórios dos CRAS.

3.1.6.1 Reserva fundiária para produção de habitação de interesse social

Reserva fundiária compreende todos os lotes ou glebas sobre propriedade da prefeitura municipal que estão disponíveis para a utilização na produção de habitação de interesse social, sendo para o parcelamento de solo para realização de conjuntos habitacionais horizontais ou verticais ou sendo em lotes isolados atendendo demandas específicas.

Atualmente, todas as reservas de terras disponíveis estão sendo empregadas nas produções de conjuntos habitacionais em andamento. A prefeitura, portanto, não possui reservas fundiárias atualmente e também não possui nenhuma estratégia para obtenção destas reservas para as demandas futuras, comprometendo assim o adequado planejamento da habitação de interesse social.

A reserva de terras é algo muito importante para o planejamento urbano não só para que a prefeitura não seja obrigada a pagar caro pelos lotes ou glebas onde deseja implantar conjuntos habitacionais, através da compra ou desapropriação de terras ou imóveis particulares, mas também para que possa obter um controle mais efetivo do solo urbano podendo controlar o preço da terra minimizando, assim, os efeitos negativos da especulação imobiliária garantindo maior e mais justa acessibilidade do solo urbano.

O município precisa de reserva de terras disponíveis para sanar o déficit habitacional, conforme indica a Lei Municipal de Zoneamento nº. 153/2008, nesta zona a área mínima de terreno por unidade habitacional é de 200m², portanto, é necessário ter uma reserva fundiária mínima que atenda a demanda identificada como déficit habitacional, ainda deve ser somado o percentual de áreas públicas conforme legislação pertinente ao parcelamento de solo. Caso a reserva fundiária esteja em outra zona, o cálculo deve ser adaptado para a zona onde se encontrar. O cálculo de reserva fundiária deve ainda ser refeito sempre que houver alteração na lei de zoneamento.

3.1.7 Restrições ambientais ao uso e ocupação da terra da área urbana do município de Presidente Prudente

As informações referentes ao uso e ocupação da terra da área urbana do município de Presidente Prudente foram extraídas da pesquisa elaborada por Dibieso (2013), intitulada “Planejamento ambiental e gestão dos recursos hídricos: estudo aplicado à bacia hidrográfica do manancial do alto curso do Rio Santo Anastácio - São Paulo/Brasil”.

No município de Presidente Prudente, os principais problemas ambientais estão relacionados aos processos erosivos (voçorocas, ravinas, sulcos e assoreamento), a ocupação irregular e supressão da vegetação nativa em área de preservação permanente - APP e nas zonas de preservação e proteção ambiental -

ZPPA (mata ciliar), impermeabilização excessiva do solo e a deposição irregular de resíduos (DIBIESO, 2013).

Um dos principais problemas ambientais identificados na área urbana do município está relacionado ao solapamento das margens dos cursos d'água, assoreamento e/ou aprofundamento do talvegue. Estes problemas estão diretamente ligados à ausência de vegetação nativa em áreas de preservação permanente, ao aumento do escoamento superficial da água e à falta de práticas conservacionistas do solo. A impermeabilização do solo urbano aumenta o escoamento superficial da água, que sem estrutura adequada de dissipação de energia ocasiona o aprofundamento do talvegue e o solapamento das margens do canal de drenagem. Com a degradação da vegetação das áreas de preservação permanente elimina-se não só a proteção natural do solo, mas também o abrigo e a fonte de alimentação da fauna. Além disso, estes processos ocasionam a desperenização e supressão dos cursos d'água e a conseqüente diminuição na qualidade e quantidade da água (DIBIESO, 2013).

No levantamento dos problemas ambientais do município constataram-se a relação direta entre uso e ocupação da terra (impactos) e os problemas associados (erosão, deposição irregular de resíduos sólidos e líquidos, supressão da vegetação nativa, desperenização e supressão dos cursos d'água etc.). Neste contexto, o processo de construção de habitação de interesse social deve iniciar pela escolha de áreas ambientalmente adequadas, para isso, faz-se necessário a espacialização (identificação) das áreas com restrição ao parcelamento, uso e ocupação do solo definidas pela legislação.

A delimitação das áreas protegidas pela legislação poderá contribuir para que novos loteamentos não sejam implantados de forma irregular; o georreferenciamento e a sobreposição do mapa desses loteamentos ao mapa das áreas com restrições ao parcelamento do solo permitirão a identificação prévia de algum impedimento ambiental e legal ao parcelamento, loteamento, uso e ocupação destas áreas. Cabe salientar que, para projetos efetivos de loteamento, os mapas devem ser apresentados na escala 1:1.000 (um para mil)⁸. Além disso, a espacialização das APP's e ZPPA poderá contribuir para que essas áreas não sejam utilizadas e ocupadas de forma irregular.

⁸ Lei Municipal Complementar nº 154/2008, de Presidente Prudente.

Desta forma, o poder público municipal possui papel fundamental na conservação e na preservação ambiental, pois compete ao município definir limitações administrativas e jurídicas ao uso e ocupação do solo, através da definição do zoneamento, do controle específico do parcelamento do solo e da fixação de parâmetros urbanísticos definidos no Plano Diretor.

O Plano Diretor define o ordenamento do uso e ocupação do solo no município. Assim, as normas do zoneamento devem atender aos princípios constitucionais da política urbana, da função social da propriedade e das funções sociais da cidade. No âmbito municipal, o Estatuto da Cidade - Lei 10.275/01 estabelece normas de ordem pública e interesse social, que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental e tem como alguns de seus instrumentos o Plano Diretor, a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo e o zoneamento ambiental. Os planos diretores, além das áreas de restrição ambiental, devem indicar as diretrizes de uso e ocupação do solo, referentes aos parâmetros urbanísticos: lote mínimo, coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e índice de área vegetada, por exemplo (SMA/SP, 2011, p. 197 e 198 apud DIBIESO, 2013).

A aplicação das leis complementares ao Plano diretor de uma cidade pode contribuir para uma melhor utilização e conservação dos recursos naturais. A lei de zoneamento, bem como a lei de controle do parcelamento do solo, aliadas às outras leis que integram um Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, podem concorrer para o desenvolvimento sustentável de uma cidade, desde que sejam elaboradas com enfoque para a conservação do meio ambiente (MOTA, 1999, p. 26).

O Plano Diretor Municipal, através da Lei Complementar 153/2008, que dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo⁹ da área urbana do distrito sede do município de Presidente Prudente, define:

[...]

Art. 19 - A área urbana do distrito, sede do Município de Presidente Prudente e nos Bairros de Montalvão, Eneida, Floresta do Sul e Ameliópolis,

⁹ Plano Diretor Municipal (Lei Complementar 153/08), Art. 1º, Parágrafo Único, considera-se zoneamento a divisão da área urbana em zonas, para as quais são definidos os usos (atividades residenciais, comerciais, serviços, industriais, institucionais, etc.), e as normas para se edificar no lote urbano (ocupação).

conforme Carta de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, fica subdividida nas seguintes zonas:

- I. ZONAS RESIDENCIAIS;
- II. ZONAS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS;
- III. ZONAS INDUSTRIAIS;
- IV. ZONAS DE PRESERVAÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL;
- V. ZONAS ESPECIAIS.

[...]

Art. 23 - As Zonas de Preservação e Proteção Ambiental - ZPPA destinam-se exclusivamente à preservação e proteção de mananciais, fundos de vales, nascentes, córregos, ribeirões, matas e vegetações nativas. Quaisquer obras nestas zonas restringem-se a correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate à erosão ou de infraestrutura, e equipamentos de suporte às atividades de lazer e recreação.

Parágrafo Único - Os limites das zonas de preservação e proteção ambiental deverão cumprir os índices exigidos pelos órgãos competentes, sendo os mínimos que seguem:

- a) 30 metros do leito para: Córrego do Veado, Córrego do Limoeiro e o Córrego da Colônia Mineira e seus afluentes;
- b) 50 metros de raio para nascentes;
- c) 50 metros do leito para: Córrego da Cascata, Córrego do Gramado, Córrego Taquaruçu, Córrego da Onça, Ribeirão do Mandaguari, Córrego da Anta e seus afluentes;
- d) 30 metros do leito para os afluentes do Córrego do Cedro;
- e) 60 metros do leito para os afluentes do Ribeirão ou Rio Santo Anastácio;
- f) 150 metros do espelho d'água do Balneário da Amizade;
- g) as áreas com cota inferior a 1,50 metros, medida a partir do nível máximo do Balneário da Amizade e situadas a uma distância mínima, inferior a 100 metros das zonas de que tratam as alíneas "a" e "f" deste artigo;
- h) as áreas cobertas por mata e toda forma de vegetação nativa.

A Lei Complementar Nº 154/2008, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, define:

Art. 1º - Esta Lei tem por objetivo a orientação e controle de todo parcelamento do solo efetuado no território do Município de Presidente Prudente, assegurando a observância das normas federais relativas à matéria e zelando pelos interesses do município, no que diz respeito às necessidades para seu desenvolvimento.

Art. 2º Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ÁREA URBANIZÁVEL - são as áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano, ainda não parcelado para fins urbanos, necessários para o crescimento harmonioso da cidade.

II - ÁREA URBANIZADA - são as áreas instituídas pelo município, abrangendo imóveis que estejam situados dentro do perímetro urbano, já parcelados para fins urbanos.

[...]

IV - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO - são áreas a serem doadas ao município, com o fim de proteger o meio ambiente natural, definidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, como Zonas de Preservação e Proteção Ambiental. As áreas de preservação são consideradas "NON AEDIFICANDI".

[...]

VII - ÁREA "NON AEDIFICANDI" - é a área de terra na qual é vedada a edificação de qualquer natureza e assim definida em Lei.

[...]

X - ÁREA URBANA - são as áreas urbanizadas e urbanizáveis contidas no perímetro urbano e assim definidas em Lei.

[...]

XVIII - LOTEAMENTO - é o parcelamento do solo pela subdivisão de uma gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de

circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

XIX - PERÍMETRO URBANO - é a linha que define o contorno da área urbana, assim definida em Lei.

[...].

Art. 4º Considera-se PARCELAMENTO DE SOLO, a divisão de área de terras em unidades juridicamente independentes ou na forma condominial, realizada no território do município.

Art. 5º Para fins desta Lei, o PARCELAMENTO DO SOLO será destinado para fins URBANOS e de URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA.

Art. 6º São considerados URBANOS, solos destinados ao cumprimento das funções urbanas de habitar, trabalhar, circular e recrear, localizados nas ÁREAS URBANIZADAS e URBANIZÁVEIS, contidas na Lei do Perímetro Urbano.

[...]

Art. 10 Não será permitido o PARCELAMENTO DO SOLO:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários, lixões, etc);

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, referentes a terraplenagem;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;

V - em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales, assim definidos em Lei.

[...]

Art. 38 Em nenhum caso, os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

[...]

Art. 41 Nos fundos de vales e locais por onde correm águas pluviais, sem prejuízo ao exigido pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, será obrigatório, para cada lado, a reserva de uma área pública, de no mínimo:

I - 30 metros do leito para: Córrego do Veado, Córrego do Limoeiro e o Córrego da Colônia Mineira e seus afluentes;

II - 50 metros de raio para nascentes;

III - 50 metros do leito para: Córrego da Cascata, Córrego do Gramado, Córrego Taquaruçu, Córrego da Onça, Ribeirão do Mandaguari, Córrego da Anta e seus afluentes;

IV - 30 metros do leito para os afluentes do Córrego do Cedro;

V - 60 metros do leito para os afluentes do Ribeirão ou Rio Santo Anastácio;

VI - 150 metros do espelho d'água do Balneário da Amizade.

Parágrafo único. Será obrigatório a reserva de área pública para proteção de mananciais, maiores do que as medidas exigidas neste artigo, nos locais onde, para além dos limites estabelecidos, existirem áreas com declividade superior a 20 % (vinte por cento).

Cabe salientar que, além do Plano Diretor Municipal de Presidente Prudente (Leis de zoneamento de uso e ocupação e parcelamento do solo), anteriormente citado, incidem sobre o município de Presidente Prudente, O Código Florestal, a Lei de Crimes Ambientais e um conjunto de normas relativas a atividades potencialmente impactantes sobre o ambiente.

Neste contexto, a definição e identificação das áreas com restrição ao uso e ocupação antrópico da terra tem por objetivo a proteção das áreas ambientalmente frágeis como, por exemplo, as planícies de inundação, as áreas com declividades elevadas, as nascentes difusas, etc. A sua preservação é extremamente importante para a proteção dos recursos hídricos, o equilíbrio ecológico e a segurança e bem estar da população (DIBIESO, 2013). Os mapas 22, 23 e 24 – anexo 01 - referentes às “áreas protegidas pela legislação”, são exemplos de identificação de áreas com restrição ao parcelamento, uso e ocupação do solo.

3.2 EIXO II – NECESSIDADES HABITACIONAIS

Neste eixo será possível conhecer o quadro das necessidades habitacionais existentes no território, o qual se faz fundamental para a adequada formulação do PMHS de Presidente Prudente, uma vez que, quando mensuradas e caracterizadas, podem ser analisadas e hierarquizadas conforme as prioridades de atendimento e os recursos disponíveis.

Assim, a quantificação e a qualificação das necessidades habitacionais orientam o planejamento de ações e programas que possam atender às especificidades das situações identificadas no município e planejar seu desenvolvimento futuro.

Para definir tais necessidades foi utilizada a metodologia indutiva, que retrata de maneira objetiva as necessidades habitacionais e suas especificações, tanto as acumuladas ao longo do tempo como as geradas pelas demandas demográficas futuras.

Para tratar das diversas interfaces que virão a seguir, das quais todas estão relacionadas ao diagnóstico das necessidades habitacionais, utilizou-se dos componentes elencados no quadro para construção dos cenários existentes.

Quadro 6 - Componentes do déficit habitacional quali-quantitativo

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| DÉFICIT HABITACIONAL ACUMULADO | DÉFICIT QUANTITATIVO EXIGE A CONSTRUÇÃO DE NOVAS MORADIAS | Domicílios rústicos Domicílios improvisados Coabitação familiar Coabitação familiar disfarçada |
| | DÉFICIT QUALITATIVO INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS EXIGE A MELHORIA DAS CONDIÇÕES HABITACIONAIS | Densidade excessiva de moradores por dormitório Carência de serviços (infraestrutura básica) Inadequação fundiária Inexistência de unidade sanitária domiciliar interna |

Fonte: Ministério das Cidades/FJP, 2005. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria.

Em relação ao universo do déficit habitacional, o primeiro passo constituiu-se na comparação do total de domicílios situados em cada cenário levantados pela FJP, pela prefeitura ou, ainda, pela pesquisa realizada durante o processo de elaboração do diagnóstico do PMHIS, retratados a seguir.

3.2.1 Cenário 1 - Déficit habitacional quantitativo

Para facilitar o entendimento em relação ao déficit quantitativo é preciso antes conhecer suas diversas interfaces. Para tanto, o quadro 07 apresenta os parâmetros conceituais e seus diversos componentes, a tabela 09 demonstra o déficit quantitativo em Presidente Prudente e o mapa 25 – apêndice 01 – representa, de forma espacial, os domicílios improvisados.

Quadro 7 - Componentes e conceitos do déficit habitacional quantitativo

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| DÉFICIT QUANTITATIVO | Domicílios rústicos | Não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, construídas com materiais inapropriados. |
| | Domicílios improvisados | São aqueles instalados em locais construídos para fins não residenciais. |
| | Coabitação familiar Famílias conviventes secundárias | São as famílias constituídas por, no mínimo, duas pessoas que residem em um mesmo domicílio junto com outra família denominada principal por necessidades financeiras e não por vontade própria. |
| | Coabitação familiar disfarçada Cômodos alugados e cedidos | São as somas das famílias com os que vivem em cômodos cedidos ou alugados. |

Fonte: MDC/FJP, 2005. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria.

Tabela 9 - Déficit quantitativo em Presidente Prudente - Componentes

| | | Urbano | Rural | Total |
|-----------------------------|--|--------------|-----------|--------------|
| DÉFICIT QUANTITATIVO | Domicílios rústicos | 00 | 00 | 00 |
| | Domicílios improvisados | 43 | 00 | 43 |
| | Coabitação familiar Famílias conviventes secundárias | 3.535 | 50 | 3.585 |
| | Coabitação familiar disfarçada Cômodos alugados e cedidos | 138 | 00 | 138 |
| TOTAL | | 3.716 | 50 | 3.766 |

Fonte: IBGE_CENSO2010/FJP, 2005. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria.

No mapa 25 foram utilizados os dados da seguinte variável: Total de domicílios particulares improvisados (V001 Planilha Domicílio/Renda_UF.xls). Segundo o IBGE 2010, são considerados domicílios improvisados: “Improvisado - quando localizado em edificação (loja, fábrica etc.) que não tinha dependência destinada exclusivamente à moradia, como, também, local inadequado para a habitação, que, na data de referência, estava ocupado por morador. O prédio em construção, a tenda, a barraca, o vagão, o trailer, a gruta, a cocheira, ou paiol etc., que estava servindo de moradia na data de referência, também foi considerado como domicílio particular improvisado”.

Não foi possível a espacialização dos demais componentes do déficit quantitativo, por falta da atualização dos dados com a base cadastral.

3.2.2 Cenário 2 - Déficit quantitativo específico - Ônus excessivo com aluguel

O ônus excessivo com aluguel é considerado para domicílios onde, as famílias recebem até três salários mínimos, e comprometem 30% ou mais, da sua renda familiar com aluguel.

Neste sentido, apesar deste componente não fazer parte quantitativa do déficit habitacional básico nacional, entende-se que há expressiva necessidade de abordá-lo de maneira específica.

Para tanto, foram utilizados inicialmente, os dados do IBGE/Censo 2010, da seguinte variável: Domicílios particulares permanentes alugados (V004 Planilha Entorno 01_UF.xls). Nota-se no mapa 26 – apêndice 01, que as maiores concentrações de setores com percentuais de domicílios alugados estão localizados na região central da cidade e zona leste da cidade, respectivamente as regiões da cidade com histórico de ocupação mais antigo.

Em seguida, utilizou-se, conforme mapa 27 – apêndice 01, dados de rendimentos das famílias que se cadastraram para o sorteio das casas do Programa Minha Casa Minha Vida (item 5.1.6), como referência para demonstrar o percentual de famílias que declararam gastar acima de um terço dos rendimentos mensais, com despesa de aluguel, totalizando 3.184 famílias.

Considerando o déficit apresentado anteriormente de 3.766 u.h. para incremento ou reposição de estoque, mais a demanda específica relativa ao ônus excessivo com aluguel de 3.184 u.h., pode-se considerar que o déficit habitacional quantitativo considerado para Presidente Prudente é de 6.950 unidades habitacionais.

3.2.3 Cenário 3 - Déficit habitacional qualitativo

Para facilitar o entendimento em relação ao déficit qualitativo, também é preciso antes conhecer suas diversas interfaces. Portanto, o quadro 8 segue os parâmetros de conceitos e componentes a fim de contribuir para este fim, e a tabela 10 presente, por números, o déficit qualitativo.

Quadro 8 - Componentes e conceitos do déficit habitacional qualitativo

| | | |
|----------------------------|--|---|
| DÉFICIT QUALITATIVO | Densidade excessiva de moradores por dormitório | Domicílios que apresentam um número médio de moradores superior a três por dormitório. |
| | Carência de serviços (Infraestrutura básica) | São os que não possuem um ou mais dos seguintes serviços básicos (infraestrutura básica): distribuição de água, fornecimento de energia elétrica, coleta de lixo e esgotamento sanitário. |
| | Inadequação fundiária | Onde pelo menos um dos moradores tem a propriedade da moradia, mas não possui total ou parcialmente, o terreno ou a fração ideal do terreno. |
| | Inexistência de unidade sanitária domiciliar interna exclusiva | São aqueles que não possuem banheiro próprio. |

Fonte: IBGE/FJP, 2005. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria.

Tabela 10 - Déficit qualitativo em Presidente Prudente – Componentes

| | | Total |
|----------------------------|--|--------------|
| DÉFICIT QUALITATIVO | Densidade excessiva de moradores por dormitório | 2.295 |
| | Carência de serviços | 2.210 |
| | Inadequação fundiária | 2.627 |
| | Inexistência de unidade sanitária domiciliar interna exclusiva | 74 |
| TOTAL | | 7.206 |

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominion Consultoria.

Dentre os dados que acabaram de ser apresentados, o componente “Carência de Serviços”, foi analisado a partir de outros componentes, ou seja, os

serviços de infraestrutura básica, sendo: abastecimento de água, coleta de lixo, abastecimento de energia elétrica e rede de esgoto. Desta maneira, a tabela 11, acompanhada dos mapas 28, 29 e 30 – apêndice 01, detalha as referidas informações.

Tabela 11 - Componente específico - Carência de serviços

| | INFRAESTRUTURA BÁSICA | Total |
|--|--|--------------|
| DÉFICIT QUALITATIVO COMPONENTE CARÊNCIA DE SERVIÇOS | Domicílios sem abastecimento de água | 107 |
| | Domicílios sem coleta de lixo | 884 |
| | Domicílios sem abastecimento de energia elétrica | 35 |
| | Domicílios sem rede de esgoto | 1.184 |
| TOTAL | | 2.210 |

Fonte: IBGE, Censo Demográfico, 2010. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria.

O mapa 28, referente aos domicílios ligados à rede de esgoto foi elaborado com os seguintes dados: domicílios particulares permanentes – com banheiro ou sanitário – esgotamento sanitário – rede geral de esgoto ou pluvial (V017 - Planilha Domicílio01_UF.xls) e domicílios particulares permanentes – por setor (V002 - Planilha Domicílio01_UF.xls). Para chegar ao percentual de domicílios ligados à rede de esgoto foi feito o cálculo de divisão entre a primeira variável e a segunda variável, sendo que esta razão subsidiou o cálculo das porcentagens sobre o total de domicílios da cidade.

Este mapa representa um dado importante mesmo para a realidade urbana brasileira atual das cidades, pois com esta variável se revela um importante dado a questão do saneamento básico ainda como algo a ser discutido, mesmo com a quantidade de políticas de saneamento nas cidades brasileiras. Na realidade de Presidente Prudente não poderia ser diferentes mesmo sem esgotamento a céu aberto, ainda há residências sem ligação com a rede de captação de esgoto.

Nem todos os componentes foram espacializados por falta de condições para cruzamento dos dados, todavia, outro componente relevante trabalhado foi o da inexistência de unidade sanitária interna exclusiva, representada posteriormente pelo excesso de unidades sanitárias em determinados bairros do município, conforme segue.

Para a elaboração do mapa 29, em específico, foram utilizadas as variáveis: Domicílios particulares permanentes – sem banheiro de uso exclusivo dos moradores e nem sanitário (V023- Planilha Domicílio01_UF.xls) e domicílios particulares permanentes – por setor (V002 - Planilha Domicílio01_UF.xls). Com isto foi feita a divisão da segunda variável pela primeira chegando à razão de domicílios sem banheiro por setor.

Este mapa representa uma condição indispensável para a sociedade como um todo nos tempos modernos, a presença de um banheiro dentro de um domicílio enquadra este nas mínimas condições de salubridade que um domicílio necessita ter nos tempos atuais. Para isto, esta variável, se faz de extrema importância mesmo em meados dos anos 2010, pois indica situações que acabam não sendo de exclusividade do meio rural dentro de uma realidade urbana especialmente em se tratando de uma cidade do porte de Presidente Prudente.

No mapa 30, identifica os domicílios com 4 banheiros ou mais, foram utilizados as seguintes variáveis para sua elaboração: domicílios particulares permanentes – 4 banheiros ou mais por setor (V028 a V033 Planilha Domicílio01_UF.xls) e domicílios particulares permanentes – por setor (V002 - Planilha Domicílio01_UF.xls). Seguindo os mesmos cálculos do mapa anterior, foram obtidos as porcentagens dos domicílios com 4 banheiros ou mais dos setores da cidade através da divisão do total de domicílios por setor com 4 banheiros ou mais com o total da cidade de domicílios da cidade.

Este mapa temático representa na verdade uma variável que em seu contexto expressa o que é sustentado na sociedade como um “luxo”, ou seja, domicílios com este aparato de 4 banheiros ou mais são considerados domicílios de alto padrão, para uma parcela da população que disponha de recursos para construir tal moradia. Visualmente, o mapa representa estes domicílios dentro de “bolsões” da cidade, que normalmente são os bairros de alto padrão e com famílias com poder aquisitivo elevado.

A Inadequação fundiária urbana e a precariedade também foram analisadas, nos levantamentos realizados pela Dominium, junto a Secretaria de Planejamento, Departamento Jurídico da Prefeitura e Secretaria de Estado da Habitação, identificou-se 16 Núcleos Irregulares que, atualmente, fazem parte do Convênio de Cooperação Técnica, firmado entre o município e o Estado, este convênio permite que a Administração regularize, por meio do Programa Cidade Legal, todos os Núcleos Irregulares.

O Programa Cidade Legal foi criado pelo Estado, em agosto de 2007, com o objetivo de implementar, agilizar e desburocratizar as ações e os processos de regularizações fundiárias de núcleos habitacionais.

Por meio do programa, a Secretaria de Estado da Habitação, por meio deste Convênio, oferece orientação e apoio técnico às prefeituras para a regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizados em área urbana ou de expansão urbana.

Os Núcleos inseridos no Programa, segundo a Secretaria de Estado da Habitação, são: Chácara Ariena; Conjunto Habitacional F – Ernesto Balotari – Distrito de Floresta do Sul; Conjunto Habitacional G – Bairro Sitio São Pedro; Conjunto Habitacional I – Loteamento Brasil Novo; Conjunto Habitacional J – Jardim maracanã; Conjunto Habitacional L – Bairro Cecap; Conjunto Habitacional S – Av. Tancredo Neves; Jardim Nova Planaltina – Quadra A1 Lotes 01 a 20 – Quadra B1 Lotes 01 a 20; Jardim Paraíso – Quadra A1 Lotes 01 a 53; Jardim Planaltina – Quadra E1 Lotes 01 a 03 – Quadra D1 Lotes 01 a 10; Jardim São Bento – Quadra J1 Lotes 01 a 10; Jardim São Francisco – Quadra E1 Lotes 01 a 06 – Quadra E2 Lotes 01 a 09; Jardim Sumaré – Quadra B Lotes 01 a 18 – Quadra C Lotes 01 a 17 – Quadra D Lotes 01 a 06; Parque Alvorada II – Quadra 15 Lotes 01 a 19; Parque Alvorada III – Quadra A Lotes 01 a 09 – Quadra B Lotes 01 a 30; e Parque Alvorada IV – Quadra G – Lote 01 a 04.

Esses Núcleos são predominantes de baixa renda, sendo que alguns deles destacam-se pela precariedade,

Um exemplo utilizado neste trabalho refere-se ao Núcleo Jardim Sumaré, onde 41 famílias aguardam pela regularização, porém, conforme demonstra exemplos do acervo fotográfico, muitas destas famílias encontram-se em situação precária.

Figura 4 - Imóveis irregulares no Jardim Sumaré



Fonte: Acervo Técnico da Dominium Consultoria, 2012.

As metodologias utilizadas neste Plano apropriam-se das mesmas metodologias utilizadas pela Fundação João Pinheiro (FJP), salvo, algumas adequações às necessidades referentes à realidade local, as quais dizem respeito ao objeto que está sendo definido.

No caso das necessidades habitacionais, está se falando de domicílios em situação de demanda geral especificada no quantitativo ou no qualitativo – déficit básico, específico ou inadequação habitacional. Já, no caso do risco e precariedade aqui apresentado, fala-se especificamente de um tipo de necessidade habitacional identificada isoladamente, onde, as políticas públicas de intervenção deverão seguir uma ótica de atendimento específico, por isso o estudo também requer um cenário próprio.

Segundo a FJP, o conceito de precariedade enquadra-se na formulação das necessidades habitacionais, podendo-se dizer que se trata de uma situação caracterizada fundamentalmente pela inadequação das moradias, em termos fundiários e de infraestrutura. Todavia, existe a inadequação das moradias

caracterizada pela edificação, onde, o imóvel construído fora dos padrões normais da construção civil, ou ainda, pelo alto grau de depreciação assimilado a situação socioeconômica da família, causam a precariedade, podendo-se chegar ao risco.

Tendo como unidade base de desagregação das informações, a metodologia desenvolvida pela Fundação SEADE para o Plano Estadual de Habitação – PEH/SP 2010, buscou construir uma tipologia dos municípios paulistas, a qual resultou do cruzamento de duas outras tipologias: a) Tipologia das necessidades habitacionais dos municípios paulistas considerando três dimensões: demográfica, socioeconômica e de necessidades habitacionais; b) Tipologia do PIB Municipal 2006, elaborada pela Fundação Seade com base no perfil da produção dos municípios segundo setor de atividade econômica e o peso dessa produção no total do Estado de São Paulo.

Segundo a classificação dos municípios por tipologia, dos 645 municípios do Estado, 19% se encontram no Grupo de Atenção e concentram 75% da população do Estado. Esse grupo contém três subtipos, dois deles com características diferentes entre si, mas com um ponto comum, a grave precariedade habitacional. São os grandes municípios incluindo a capital e aqueles situados próximos aos grandes centros urbanos/regionais. O terceiro subtipo, ainda que desfrute de boas condições relativas de moradia, sofre pressão demográfica dada sua intensa atividade econômica. Os outros 81% dos municípios, que concentram 25% da população, estão classificados entre os tipos com pouca ou nenhuma precariedade habitacional e com pouca ou intensa atividade econômica. Neste último caso, os municípios têm perfil agropecuário. As tipologias municipais estão retratadas na tabela 12 e no mapa 31 – anexo 01, agregando-se à descrição dos tipos o número dos municípios enquadrados em cada situação e a população correspondente a esses municípios.

Seguindo a tipologia estabelecida pelo PEH/SP, o município de Presidente prudente enquadra-se, no grupo de atenção, porém, está entre os 29 municípios que concernem ao grupo A3, ou seja, municípios com boas condições de moradia, intensas atividades econômicas e crescimento populacional, mas que necessita de políticas para prevenir a deterioração da situação atual.

Tabela 12 - Municípios segundo tipologia sóciodemográfica, habitacional e tipologia PIB

| Grupo | Descrição | Nº de municípios | População (FSEADE 2010) | | |
|----------------|---|--|-------------------------|---|---|
| ATENÇÃO | A.1 | Municípios com precariedade habitacional grave, intensa atividade econômica e crescimento populacional Concentração dos grandes municípios incluindo a capital | 25 | 19.259.030 | → 75% População do ESP → 19% municípios do ESP |
| | A.2 | Municípios com precariedade habitacional grave, baixa atividade econômica e baixo crescimento populacional Situados próximos aos grandes centros regionais | 69 | 2.922.109 | |
| | A.3 | Municípios boas condições de moradia, intensa atividade econômica e crescimento populacional, Políticas para prevenir a deterioração da situação atual | 29 | 9.400.545 | |
| B | Municípios com pouca precariedade habitacional atividade econômica pouco intensa | 113 | 4.297.392 | → 25% População do ESP → 81% municípios do ESP | |
| C | Municípios com pouca precariedade habitacional intensa atividade econômica (perfil agropecuário) | 24 | 1.501.319 | | |
| D | Municípios sem precariedade habitacional intensa atividade econômica (perfil agropecuário) | 32 | 881.095 | | |
| E | Municípios sem precariedade habitacional atividade econômica pouco intensa | 353 | 3.874.787 | | |
| Total | | 645 | 42.136.277 | | |

Fonte: Plano Estadual de Habitação de São Paulo - PEH/SP - 2011-2023, 2011, Revisão Dez2012

Em Presidente Prudente, a Administração Pública considera precários os imóveis que apresentam uma pontuação inferior a 150 pontos. Para obter essa pontuação o cadastro municipal faz uma avaliação de diversas características e condições do imóvel, como tipo de sistema estrutural, tipo de cobertura, tipo de revestimento, quantidade de ambientes, quantidade de sanitários, entre vários outros critérios e vai atribuindo uma pontuação a cada um destes itens chegando a pontuação final do imóvel. Com isso, é possível saber o padrão do imóvel por meio de critérios técnicos. Desta forma, os imóveis, que atingiram 150 ou menos pontos, são considerados precários e, neste caso, conforme levantamento realizado no setor de cadastro da prefeitura de Presidente Prudente, 3.157 imóveis foram considerados precários.

Para auxiliar no entendimento deste componente, foram confeccionados os mapas 32 e 33 – apêndice 01, referidos mapas foram construídos considerando os dados apresentados pelo setor de cadastro da prefeitura, sendo que o primeiro descreve a situação espacializada no distrito sede, já a segunda situação descreve os imóveis precários relacionados aos Territórios dos CRAS, vinculados aos rendimentos dos chefes de famílias com rendimento de até 5 salários mínimos.

Desta forma, considerando o item 5.2.3 - tabela 10, que identifica o déficit habitacional qualitativo em 7.206 u.h., somado a precariedade de 3.157 u.h., representada pelo mapa 32, chega-se ao total de 10.363 u.h., porém, há a necessidade de um levantamento pontual acerca da precariedade existente, uma vez que o item inexistência de unidade sanitária domiciliar interna exclusiva faz parte do componente do déficit habitacional qualitativo, ou seja, este item pode se replicar, causando assim, um superávit no quadro geral de déficit qualitativo.

3.2.4 Cálculo de demanda demográfica futura

O cálculo da demanda habitacional futura no nível municipal é fundamental para o planejamento, especialmente quando se trata de população de baixa renda, uma vez que, se esta parcela da população não for atendida pelo mercado formal, poderá a mesma vir a se transformar em déficit, incorporando o passivo já acumulado. Ou, ainda, na tentativa da autopromoção os parâmetros de moradia digna não sejam respeitados, causando, assim, a precariedade habitacional.

Além de analisar os conceitos e componentes referidos ao déficit habitacional deve ser levada em consideração a demanda demográfica futura, que, segundo OLIVEIRA, GIVIZIEZ e RIOS- NETO, a demanda demográfica por moradias é o número de residências necessárias para atender as famílias que irão efetivamente formar um novo domicílio. Esta demanda pode ser demográfica quando é consequência de eventos demográficos, como migração, fecundidade e nupcialidade, desta maneira, espera-se que, de fato ela se efetive no futuro. A medida numérica que representa a demanda por moradias é geralmente representada por uma medida de estoque, ou seja, um montante acumulado de domicílios em um dado momento.

De acordo com a metodologia proposta pela Fundação João Pinheiro, que é uma proposta para o cálculo da demanda habitacional domiciliar e demográfica a partir da utilização dos dados dos censos demográficos, onde as estimativas devem ser apresentadas com o recorte de rendimento econômico das famílias, primeiramente foi definido o horizonte temporal de revisão do PMHIS, o qual ocorrerá a cada 4 anos, coincidindo com os anos de elaboração dos PPAs municipal, no segundo momento foi definida a fonte de informação para projeção

demográfica, sendo a projeção populacional elaborada pela Fundação Seade em um determinado espaço de tempo, no terceiro momento foi calculada a taxa geométrica de crescimento anual e, na sequência, aplicou-se a TGCA sobre o ano base (Censo 2010/0,94% a.a) ano a ano para obter a projeção elaborada em um espaço temporal de 10 anos.

Tabela 13 - Dimensionamento do déficit habitacional quantitativo

| Demanda por incremento ou reposição do estoque de moradias | | | | |
|--|--------------|---------------------|-------------------|--------------|
| Salário mínimo | | | | |
| Condição do domicílio (Variável por domicílio) | Até 3 | Mais de 3 a 5 | Mais de 5 a 10 | Total |
| domicílios rústicos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| domicílios improvisados | 43 | 0 | 0 | 43 |
| domicílios com coabitação familiar (conviventes) | 2.360 | 504 | 721 | 3.585 |
| domicílios com coabitação familiar (cômodos) | 118 | 20 | 0 | 138 |
| DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO QUANTITATIVO/2010 | 2.521 | 524 | 721 | 3.766 |
| Ônus excessivo com aluguel | 3.184 | 0 | 0 | 3.184 |
| DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO + ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL/2010 | 5.705 | 524 | 721 | 6.950 |
| DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO + TGCA 2020 | 6.265 | 575 | 792 | 7.632 |

Fonte: IBGE/Censo Demográfico 2000. FJP, 2005. Fundação Seade, 2012. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria

Foram considerados os componentes do déficit habitacional básico, somado ao déficit habitacional específico, ou seja, o ônus excessivo com aluguel, aplicada a prioridade por faixa de renda em salários mínimos e a demanda demográfica futura. Referidos dados fazem parte do quadro geral das necessidades habitacionais.

3.2.5 Quadro geral das necessidades habitacionais

O texto Constitucional, em 1988, inseriu o conceito do direito social. Definiu-se, posteriormente, o conceito de moradia digna como aquela provida de redes de infraestrutura, acesso a equipamentos de educação, saúde, segurança, cultura e lazer; instalações sanitárias adequadas; condições mínimas de conforto e habitabilidade; utilização por uma única família - a menos que haja opção voluntária, e dispondo de, pelo menos, um dormitório permanente para cada dois moradores adultos.

Tal conceito serve de diretriz tanto para a produção de novas unidades habitacionais de interesse social, como também para a urbanização, regularização e melhorias do estoque de moradias precárias e em risco de moradores de baixa renda e áreas centrais ou não, degradadas ou não.

Neste sentido, os dados analisados até o momento, são os norteadores da terceira etapa do PMHIS de Presidente Prudente, onde serão estabelecidas as estratégias de ação, a fim de sugerir ações passíveis de sanar as inópias habitacionais, e como fonte de melhor dimensionamento do déficit habitacional, os valores apresentados pela tabela 14, foram determinados para um período temporal de 10 anos (2010/2020), aplicados a TGCA para o mesmo período.

Tabela 14 - Dimensionamento do déficit habitacional quali-quantitativo

| | |
|--|--------|
| DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO QUANTITATIVO 2010 | 3.766 |
| DÉFICIT HABITACIONAL ESPECÍFICO QUANTITATIVO 2010 | 3.184 |
| TOTAL GERAL DE DIMENSIONAMENTO DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO CONSIDERADO 2010 | 6.950 |
| TOTAL GERAL DE DIMENSIONAMENTO DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO CONSIDERADO 2020 | 7.632 |
| DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO 2010 | 7.206 |
| DÉFICIT HABITACIONAL "PRECARIIDADE" QUALITATIVO 2010 | 3.157 |
| TOTAL GERAL DE DIMENSIONAMENTO DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO 2010 | 10.363 |

Fonte: IBGE/Censo Demográfico 2000. FJP, 2005. Fundação Seade, 2012. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria

É importante ressaltar que os dados apresentados nesta tabela agregam o déficit habitacional relacionado a precariedade identificada no diagnóstico habitacional, e também não distingue os imóveis rústico que, segundo o IBGE, o município não possui este tipo de déficit habitacional, mas que durante os levantamentos foram identificados um número expressivo de imóveis precários que agregam o componente rústico no seu conceito nacional. Desta maneira, na etapa das estratégias, foram trabalhadas ações concernentes a esta inópia.

O quadro a seguir consolida as potencialidades para financiamento do setor habitacional, os agentes envolvidos e as responsabilidades de cada um.

Quadro 9 - Consolidação das potencialidades municipais

| Consolidação | Recursos Existentes | Recursos Potenciais | Agentes Envolvidos | Competências |
|--|---------------------|---|--------------------|--|
| CENÁRIO 1 e 2 Déficit Habitacional Quantitativo | PPA | Município: Disponibilidade de terras, restrito ao orçamento municipal; infraestrutura condicionada aos contratos com as concessionárias de energia, saneamento e abastecimento de água | Município | Responsabilidade na aquisição de área compatível a instalação de unidades habitacionais de interesse social, aprovação de projetos executivos e execução de obras de infraestrutura e construção das U.H. em parcerias. Complementar com recursos próprios, aqueles repassados por outras esferas. |
| | | Governo Federal/PMCMV | Estado | Responsabilidade de repasse de recursos oriundos de Programas Habitacionais de Interesse Social, através da CDHU e ou Agência Casa Paulista, bem como fiscalizar e validar a execução dos serviços. Analisar e aprovar a prestação de contas. |
| | | Governo Estadual/CDHU | União | Responsabilidade de repasse de recursos oriundos de Programas Habitacionais de Interesse Social, através, principalmente do programa Carta de Crédito. |
| CENÁRIO 3 Déficit Habitacional Qualitativo | PPA | Restritos ao orçamento municipal e futuros convênios com as demais | Município | Identificar núcleos irregulares através de mapeamento e levantamento in loco. Auxiliar tecnicamente os levantamentos e demais necessidades fundiárias a fim de se chegar a total regularização. Buscar recursos |

| | | | | |
|--|--|------------------------|--------|---|
| | | esferas governamentais | | oriundos de outras esferas para trabalhar ações voltadas a construções de obras de infraestrutura e adequações habitacionais Complementar com recursos próprios, aqueles repassados por outras esferas. |
| | | | Estado | Propiciar regularização fundiária através de convênio firmado entre governo estadual e municipal, destinar recursos financeiros e técnicos para tal fim, além de destinar recursos específicos a fim de auxiliar na construção da infraestrutura necessária para sanar o déficit qualitativo. Realizar vistorias, analisar e propor alterações quando necessário. Analisar e aprovar a prestação de contas. |
| | | | União | Destinar recursos específicos a fim de auxiliar na construção da infraestrutura necessária para sanar o déficit qualitativo, como por exemplo: guias, sarjetas, pavimentação, esgotamento sanitário e abastecimento de água, bem como a recuperação ambiental. Realizar vistorias, analisar e propor alterações quando necessário. Analisar e aprovar a prestação de contas |

Fonte: IBGE/Censo Demográfico 2000. FJP, 2005. Fundação Seade, 2012. Microdados. Elaboração - Dominium Consultoria

O município de Presidente Prudente tratará, prioritariamente, do déficit habitacional para moradores com renda familiar de até cinco salários mínimos, conforme estratégias de ação que serão trabalhadas a seguir.

4 ETAPA III – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

De acordo com o Sistema Nacional de Habitação, para os problemas identificados no Diagnóstico do Setor Habitacional “Etapa II do PMHIS”, deve-se formular propostas pactuadas de maneira simplificada e participativa.

Considerando isto e, ainda, que todas as etapas devem seguir critérios de conteúdo mínimo para sua elaboração, neste caso, as estratégias estão compostas por vários itens os quais objetivam definir uma estratégia geral de ação, que norteará a tomada de decisão do governo municipal e orientará o desenvolvimento de projetos habitacionais, a alocação de recursos, bem como suas aplicações e a definição ou revisão dos marcos regulatório e legal.

4.1 OBJETIVOS E DIRETRIZES

As diretrizes norteiam as estratégias de ação do PMHIS, levando em consideração a Política Habitacional em suas esferas Nacional, Estadual e Local, o Plano Diretor, os eixos de desenvolvimento que impactem a questão habitacional e urbana e o princípio democrático de participação social, bem como os demais planos municipais e os eixos de desenvolvimento e ações previstos no PAC - Programa de Aceleração do Crescimento.

Os objetivos expressam os resultados que se pretende alcançar, ou seja, a situação que deve ser modificada.

Os quadros apresentados a seguir, seguem os objetivos gerais das estratégias de ação que devem ser consideradas na implantação e implementação do PMHIS de Presidente Prudente.

Quadro 10 - Objetivos gerais das estratégias de ação

| |
|---|
| <p>Conhecer a situação habitacional do município através de cenários que levem em conta indicadores socioeconômicos, conforme diagnóstico do setor habitacional do PMHIS, a fim de promover a inclusão social e habitacional, por meio do incentivo e articulação com demais programas sociais, da urbanização e regularização fundiária urbana, além da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas.</p> |
|---|

| |
|--|
| <p>Estimular a produção de HIS, por meio de parcerias com o governo federal e estadual, além da iniciativa privada, entidades e associações populares de produção de moradias, ampliando o atendimento habitacional para a população de baixa renda através de novas oportunidades</p> |
|--|

| |
|--|
| habitacionais para atender ao atual déficit habitacional e neutralizar a ocorrência de ocupações irregulares. |
| Tratar das questões da regularização fundiária, da habitação, do conforto ambiental urbano e das zonas de interesse social, garantindo o direito universal à moradia, ampliando a oferta habitacional, em consonância com Lei Orgânica Municipal, Estatuto da Cidade, Lei do Plano Diretor e demais leis específicas que se façam necessárias. |
| Atender às necessidades habitacionais relativas à inadequação imobiliária, com melhoria das condições de habitabilidade e oferta de infraestrutura básica, equipamentos públicos, comunitários e serviços de qualidade. |
| Promover o desenvolvimento institucional e técnico do setor habitacional na Prefeitura Municipal e do CMHIS, para gestão, fiscalização, monitoramento e avaliação do processo de implementação do PMHIS; |
| Erradicar a médio prazo a precariedade habitacional. |

Fonte: Criado pelos autores.

Quadro 11 - Diretrizes gerais das estratégias de ação

| |
|---|
| Atendimento habitacional prioritário às famílias de baixa renda (0 a 03 s.m.), com maior número de dependentes, a mulher responsável pelo domicílio, idosos e pessoas deficientes. |
| Inserção a favor do FMHIS (Lei Municipal nº 6.717), sempre que possível, dos recursos oriundos das aplicações de instrumentos jurídicos urbanos; |
| Atendimento à legislação ambiental em âmbito nacional, estadual e municipal, eliminando os impactos negativos na área objeto de intervenção e no seu entorno. |
| Realocação, quando necessária, a favor da erradicação das famílias instaladas na precariedade para locais próximos, otimizando o impacto de vizinhança e, posterior, a recuperação dessas áreas. |
| Apoio às iniciativas das três esferas governamentais para urbanização e regularização de núcleos identificados como irregulares. |
| Apoio à iniciativa privada, visando a ampliação da oferta habitacional de interesse social. |
| Promoção do ordenamento Habitacional, por intermédio da regular ocupação do solo urbano e o cumprimento da função social da propriedade, por meio de instrumentos jurídicos compatíveis. |
| Promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias em programas habitacionais, agregando-se, às obras e serviços, a execução de Trabalho Técnico Social - TTS, com o objetivo de criar mecanismos capazes de fomentar e valorizar as potencialidades locais, fortalecer vínculos familiares e comunitários, além de incentivar e viabilizar a participação dos mesmos nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços, a fim de adequá-los às necessidades e a realidade local, bem como a gestão participativa, que garanta a sustentabilidade das benfeitorias realizadas. |
| Incentivo as parcerias público-privadas nas questões relacionadas a adequação dos domicílios, principalmente, àquelas que tratam de infraestrutura urbana, regularização fundiária e implantação de unidades sanitárias exclusivas. |

Fonte: Criado pelos autores.

4.2 ESTRATÉGIAS GERAIS E ESPECÍFICAS

Estratégias de ação consistem em estratégias gerais que norteiam como deve ser a política adotada para as ações propostas, e estratégias específicas que determinam quais ações devem ser tomadas quanto a aplicação dos instrumentos urbanísticos e os marcos legais e regulatórios, quanto qual medida deve ser adotada com relação a faixa de renda da população a ser atendida, quanto aos cenários diagnosticados e finalmente quanto aos programas propostos tanto para suprimir o déficit habitacional quanto para o planejamento habitacional.

Para que as ações propostas possam de fato colaborar para a melhoria de qualidade de vida das famílias que fazem parte do contexto habitacional, seja ele por déficit básico, específico ou inadequação, fica condicionado que cada família só poderá ser beneficiada uma vez por qualquer tipo de programa habitacional, sendo ele de ordem municipal, estadual ou federal cabendo, ainda, ao município manter o cadastro habitacional atualizado.

Os cenários devem ser entendidos como tentativas para se lançar estratégias, portanto, trata-se de um esboço sobre fronteiras das possibilidades, além de influenciar as decisões que deverão ser tomadas a curto, médio e longo prazo, um espaço temporal de dez anos.

É válido lembrar que, apesar de estarem focados no futuro, tais cenários consideram fatores, condições e forças de inércias atuais que tendem a se projetar, mesmo que de forma transformadora na trajetória do futuro.

Desta forma, são eles os cenários de demanda e oferta habitacional, trabalhados, simultaneamente, com cenários financeiros e institucionais, onde, os cenários considerados envolvem simulações tanto para o atendimento do déficit e da demanda por novos domicílios, quanto para erradicação dos núcleos irregulares.

O cenário desejável para demanda por novos domicílios aplica-se ao equacionamento do déficit até 2020, considerando que serão realizados investimentos proporcionais às necessidades do pleno atendimento no espaço temporal proposto.

Caso não haja investimentos no setor habitacional de Presidente Prudente o déficit habitacional tende assimilar cada vez mais a precariedade, todavia, como pode ser observada na etapa II, as soluções para as inópias acerca

do déficit quantitativo estão em evidência através das novas produções habitacionais.

A produção habitacional para suprir a demanda incluída na precariedade identificada acima, também não sobrecarregará a capacidade administrativa municipal, tendo em vista que podem ser adotados procedimentos de planejamento considerando as linhas programáticas existentes nos governos estadual e federal, principalmente, as que dizem respeito a CDHU e Agência Casa Paulista, ainda, ao FNHIS e PAC, entre outros.

4.2.1 Estratégias por faixa de renda – de 0 até 3 salários mínimos

Esta faixa de renda é a que sofre maior vulnerabilidade e encontra-se em maior situação de exclusão social, portanto é a que precisa de maior atenção e respaldo do poder público, devem ser prioritárias nas estratégias de ação. As estratégias de ação para as famílias que encontram nesta faixa de renda deve ser subsidiada integral ou parcialmente de acordo com a necessidade de cada família identificada pela assistência social. Além de que, os programas voltados para esta faixa de renda devem estabelecer critérios de classificação específicos, bem como o acompanhamento técnico, antes, durante e após sua execução, através dos Trabalhos Técnicos Sociais. Também deve ser fornecido apoio técnico subsidiado para estas famílias quando estas forem pleitear a construção ou financiamento por iniciativa própria.

4.2.2 Estratégias por faixa de renda – acima 3 até 5 salários mínimos

Esta faixa de renda também precisa de atenção do poder público, embora também sofram com alguma vulnerabilidade, estão em situação de menor exclusão social.

As estratégias de ação para estas famílias devem ser parcialmente subsidiada de acordo com a necessidade de cada família, poderá ser exigido às contribuições sociais quando for o caso desde que não haja prejuízo para o orçamento familiar.

Do mesmo modo, deve ser fornecido apoio técnico subsidiado parcialmente para estas famílias quando estas forem pleitear a construção ou financiamento por iniciativa própria.

4.2.3 Estratégias por faixa de renda – acima de 5 até 10 salários mínimos

Esta faixa de renda é a que demanda menor atenção do poder público por não estar em situação de exclusão social, porém, padecem com a falta de oferta habitacional compatível com a sua renda. As estratégias de ação para essa renda não precisa ser subsidiada pelo poder público, as taxas de contribuição podem ser cobradas integralmente desde que não comprometam o orçamento familiar, é necessário garantir o acesso a assistência técnica, para que estas famílias possam ter acesso aos financiamentos. Estas devem, preferencialmente, serem enquadradas em programas de arrendamento habitacional.

As estratégias estão distintas entre gerais e específicas e, para cada estratégia estão associados programas e ações, onde, uma estratégia poderá ser atendida por mais de um programa ou ação complementar. Da mesma forma, um programa poderá atender a mais de uma estratégia.

Quadro 12 - Estratégias gerais e específicas

| | ESTRATÉGIAS GERAIS | ESTRATÉGIAS ESPECÍFICAS |
|---|--|--|
| Fortalecimento da gestão pública, traçando políticas públicas aplicáveis às situações habitacionais | Intervir sobre os temas relacionados à habitação identificados no diagnóstico e, concomitantemente, agir sobre si melhorando e fortalecendo a capacidade de gestão pública no tema em questão. | Reorganizar e fortalecer a estrutura interna da prefeitura municipal, identificando as necessidades de desenvolvimento de recursos humanos, físicos e financeiros, bem como meios logísticos e de identificação para o setor, além da comunicação e articulação com os demais setores que se integram nas questões habitacionais; criar mecanismos institucionais que possam agilizar as rotinas e processos administrativos das instâncias decisórias envolvidas no desenvolvimento do PMHIS, inclusive a criação de um cadastro permanente de famílias beneficiadas e famílias interessadas em programas habitacionais, possibilitando a integração a outros sistemas de levantamento de dados socioeconômicos e setoriais; aperfeiçoar os mecanismos de implementação do PMHIS, tais como monitoramento e avaliação, embasados nos indicadores pré-estabelecidos no plano, inclusive propondo reformulação quando for necessário. qualificar as equipes que apoiam o setor habitacional, especificamente os que representam a sociedade civil; regulamentar o FMHIS; articular de forma democrática as instâncias municipal, regional, estadual e federal de política e financiamento habitacional, visando a otimização dos recursos e a integração de ações, ampliando os recursos destinados à HIS em especial ao FMHIS, através do |

| | | |
|--|---|---|
| | | orçamento municipal e de outras receitas. |
| Inserção Habitacional, Urbana e Ambiental de Núcleos Irregulares Considerando os Núcleos Consolidáveis e a Regularização Fundiária Urbana. | Incorporar os núcleos irregulares e/ou precários, sob o ponto de vista urbanístico, fundiário e ambiental, à cidade formal e garantir o acesso das famílias envolvidas à infraestrutura urbana básica. | <p>Promover a regularização fundiária urbana nas áreas consolidáveis, considerando o apoio do Governo Estadual por meio do “Programa Cidade Legal”, bem como a própria capacidade técnica e administrativa municipal, considerando também a legislação específica para às regularizações inseridas em áreas de especial interesse ambiental, promovendo inclusive a urbanização por meio da implantação de infraestrutura básica e a inclusão socioeconômica das famílias envolvidas;</p> <p>priorizar as ações de regularização nos conjuntos habitacionais populares produzidos pelo Governo do Estado no Município;</p> <p>recuperar áreas impróprias a habitabilidade, considerando o reassentamento das famílias envolvidas em locais aptos a tal finalidade e, de preferência, próximos aos de origem a fim de minimizar o impacto de vizinhança;</p> <p>apoiar e orientar para a recuperação e a realização de melhorias habitacionais individuais em moradias autoconstruídas, considerando as linhas programáticas existentes no Governo do Estado e a capacidade financeira e técnica da própria municipalidade;</p> <p>criar lei municipal específica para assessoria técnica, utilizando com apoio do manual do CREA;</p> <p>ordenar o espaço urbano por meio de um cadastro territorial Multifinalitário, a fim de facilitar a fiscalização e controle urbano para evitar novas invasões e monitorar o crescimento da cidade.</p> |
| Oferta de novas formas de acesso a U.H.I.S | Neutralizar o crescimento dos núcleos irregulares e a formação de novos, atender ao déficit habitacional quantitativo e ampliar a oferta de novas moradias e, ainda, proteger áreas especiais de interesse ambiental. | <p>Apoiar às iniciativas individuais de construção residencial em lote próprio do interessado, desde que o mesmo tenha projeto aprovado pelo setor competente da prefeitura local ou, ainda, mediante o fornecimento do projeto (planta social) pelo setor de engenharia, desde que se prove a real necessidade do interessado;</p> <p>utilizar os instrumentos jurídicos, urbanísticos e tributários que devem ser regulamentados a partir do plano diretor, a fim de conter o valor da terra e ampliar a oferta imobiliária para famílias de menor renda, bem como se fazer cumprir a função social;</p> <p>criar o Banco de Terras, por meio (quando houver) recuperação de lotes caucionados, decorrentes de loteamentos com urbanização incompleta, lotes recebidos como doação em pagamento de dívidas com o município, aquisição de áreas por meio de direito de preempção, desapropriação e outros instrumentos pertinentes previstos no Estatuto da Cidade – Lei Federal nº. 10.257/2001;</p> <p>apoiar as ações da iniciativa privada voltadas para a produção de UHIS, priorizando as voltadas à baixa renda familiar, respeitando as proporções estimadas inseridas nas três faixas de renda familiar;</p> <p>fomentar a produção habitacional através da construção de novas UHIS, apoiando os programas do governo federal e estadual que priorizem famílias de baixa renda, estabelecendo critérios que servirão como norte para programas e ações concretas como, por exemplo: às demandas específicas e diferenciadas das pessoas deficientes e idosas;</p> <p>discutir academicamente sobre o tema habitacional, visando soluções técnicas apropriadas às necessidades habitacionais locais, estimulando o apoio ao desenvolvimento de tecnologias e de projetos, para construção e urbanização, voltadas para a racionalização de usos e redução de custos, tais como, reaproveitamento de água, redução do consumo de energia, reaproveitamento de resíduos sólidos e utilização de materiais alternativos.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| Implantação de programas de inclusão, vinculados a habitação | Dar sustentabilidade às estratégias de oferta de novas formas de inserção habitacional, urbana, socioeconômica e ambiental. | <p>Proporcionar por meio da educação, a inserção à educação sanitária e ambiental, a fim de garantir a sustentabilidade das benfeitorias realizadas no meio ambiente natural e construído;</p> <p>Integrar, através da comunicação e articulação entre os órgãos competentes e a sociedade civil organizada, as ações de habitação às políticas urbanas, sociais e ambientais, de forma a assegurar o direito à cidade e garantir a eficácia das benfeitorias realizadas, articulando os projetos habitacionais à programas de geração de trabalho e renda;</p> <p>capacitar as famílias beneficiárias de programas habitacionais de interesse social, através de Trabalho Técnico Social e de treinamento de mão de obra qualificada ao mercado local, firmando as parcerias necessárias com o setor público e privado, visando à inclusão socioeconômico-cultural das famílias mais vulneráveis;</p> <p>incentivar e fortalecer as relações de vizinhança, bem como orientar as famílias sobre a importância das obras realizadas e títulos obtidos, a fim de ampliar o comprometimento familiar com as benfeitorias e propiciar sua permanência no local, através da melhoria de qualidade de vida.</p> |
| Acesso a qualidade habitacional | Atender ao déficit habitacional qualitativo, ampliando o acesso a infraestrutura e a melhoria das unidades habitacionais. | <p>Criar mapeamento temático do déficit habitacional qualitativo, podendo utilizar como apoio dos membros das equipes vinculadas ao Programa ESF - Estratégia de Saúde da Família, ou ainda, os Trabalhos Técnicos Sociais;</p> <p>criar cadastro do déficit habitacional qualitativo permanente a ser gerido pela Secretaria de Planejamento;</p> <p>estimular as discussões e parcerias acadêmicas sobre o tema em questão, visando apoio técnico em pesquisas e mapeamentos temáticos apropriados às necessidades de adequações habitacionais;</p> <p>viabilizar junto ao governo federal e estadual recursos para atendimento às famílias que se encontram em imóveis interditados, bem como para adequações habitacionais acerca da construção de muros de arrimo, construção de unidades sanitárias exclusivas e implantação de infraestrutura básica;</p> <p>inserir ao próximo PPA, recursos próprios para Habitação a fim de subsidiar através do FMHIS obras acerca da adequação habitacional.</p> |

Fonte: Criado pelos autores.

4.3 AÇÕES POR CENÁRIOS

4.3.1 Ações voltadas para o cenário 1 do déficit habitacional quantitativo

Ação – Produção de Moradias

- Identificação de área para implantação de novos núcleos habitacionais de interesse social, sendo vetado à alienação de lotes em áreas que não estejam de acordo com as normas estabelecidas em lei municipal específica que ordena o parcelamento do solo urbano, podendo ser inserido neste contexto

o uso do Banco de Terras, o qual poderá ser criado pela municipalidade.

- Elaboração e aprovação de projetos que contemplem soluções urbanísticas, os quais interajam com o entorno e respeitem as condicionantes ambientais e a elaboração e aprovação de projetos habitacionais sustentáveis, adequados ao perfil socioeconômico-cultural das famílias a serem beneficiadas.
- Execução de obras de infraestrutura básica, conforme legislação específica que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e segundo os padrões estabelecidos pelas concessionárias de serviços públicos.
- Execução dos projetos habitacionais, conforme sua aprovação.
- Promoção do acesso ao crédito subsidiado e a programas habitacionais governamentais para as famílias a serem contempladas na produção habitacional específica.
- Benefício habitacional concedido a família, desde que a mesma não possua outro imóvel ou já tenha sido contemplada em outros programas.
- Inclusão do beneficiário no cadastro habitacional a fim de impedir sua participação em outros programas habitacionais.
- Parcerias acadêmicas, visando apoio técnico em pesquisas e mapeamentos temáticos para estudos socioeconômicos setorializados.

4.3.2 Ações voltadas para o cenário 2 do déficit habitacional qualitativo

Ação – Produção Popular e Adequação Habitacional

- Implantação, por Lei Municipal específica do programa de assistência técnica pertinente a planta social/popular.
- Verificação da titularidade do imóvel a fim de impedir que proprietários de outros imóveis usufruam do benefício.
- Orientação jurídica nos casos onde a documentação do terreno não encontra-se regular.

- Promoção do acesso ao crédito subsidiado e a programas habitacionais governamentais.
- Promoção do saneamento ambiental, da inserção sociocultural e do fortalecimento da economia familiar.
- Inclusão do beneficiário no cadastro habitacional a fim de impedir sua participação em outros programas habitacionais.
- Parcerias acadêmicas, visando apoio técnico em pesquisas e mapeamentos temáticos para inclusão das famílias que se enquadram neste tipo de déficit habitacional, além de estudos socioeconômicos setorializados.

4.3.3 Ações voltadas para o cenário 3 do déficit habitacional qualitativo

O cenário 3 é composto pelas habitações, no município de Presidente Prudente, que se encontram com densidade excessiva de moradores por dormitório, com carência de serviços, com inexistência de unidade sanitária domiciliar interna exclusiva com inadequação fundiária em estado de precariedade, ou não, conforme apresentou o diagnóstico do setor habitacional.

Para a realização de ações voltadas para essa faixa da população, é necessário primeiramente que a prefeitura faça o levantamento aprimorado, identificando pontualmente cada um dos componentes, e qual o nível de precariedade quando identificada, classificando assim, o tipo de implementação que deverá ser trabalhada, buscando recursos nas demais esferas governamentais.

No caso específico da precariedade, há a necessidade de analisar se o imóvel deve ser substituído, ou requalificado. Para que ocorram as intervenções no caso das unidades em estado de precariedade, o poder público pode aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, no qual o proprietário do imóvel o cede para a prefeitura, realizando a substituição do imóvel precário e criando mais unidades no mesmo local, devolvendo para o proprietário uma das novas unidades construídas e vendendo o restante para reembolsar a intervenção. Ressaltando que, para essa ação, o poder público pode e deve fazer parcerias com a iniciativa privada, financiando essas intervenções.

A respeito das intervenções urbanas e paisagísticas, a Prefeitura Municipal de Presidente Prudente deve aplicar o parcelamento, onde os lotes que

se encontram em estado extremo de irregularidade serão reparcelados, de modo que as intervenções necessárias sejam efetuadas para garantir a melhoria da qualidade habitacional da área – levando em consideração que, estas intervenções podem ser tanto de caráter paisagístico, como também de infraestrutura urbana.

Deve ser considerado também que, a Prefeitura Municipal não deve apenas atuar nas habitações que se encontram no estado de precariedade, é necessário que assistência técnica seja dada em todo o município, de modo a evitar que o estado de precariedade continue.

4.4 PROGRAMAS E AÇÕES ESPECÍFICAS

4.4.1 Programa de desenvolvimento institucional e assistência técnica

O Programa de Assistência Técnica deve capacitar técnicos da prefeitura local a fim de ampliar a capacidade administrativa e de atendimento ao público alvo dos programas habitacionais. Além de, através da capacitação de agentes comunitários, estimular a iniciativa popular na construção de unidades habitacionais regulares e legais, mediante ao aperfeiçoamento da mão-de-obra e da capacidade construtiva.

A capacitação de agentes operadores de habitação também se faz necessária, sendo por meio técnico, administrativo ou operacional, uma vez que possibilitará que todos cumpram suas tarefas ou proposituras de maneira adequada a gerar resultados positivos e sustentáveis.

Além da capacitação institucional e técnica, a Administração deverá criar Lei Municipal Específica, que possibilite a municipalidade à firmar Convênio de Cooperação Técnica com entidades de classes, tais como IAB (Instituto dos Arquitetos Brasileiros), CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo) e CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) e Universidades, assessorando assim a população que não possui condição de contratar serviço especializado.

E por fim, para a realização de novos projetos habitacionais de interesse social, a prefeitura deverá realizar concursos de modo que profissionais do ramo possam atuar, diminuindo custos e sugerindo projetos mais adequados para os locais de implantação.

4.4.2 Programa de regularização fundiária e urbanização

Os imóveis que fazem parte de loteamentos clandestinos ou irregulares consolidados poderão ser regularizados, mediante a apresentação do levantamento cadastral da área. Onde houver carência ou inexistência de infraestrutura básica é necessário antes que as mesmas sejam realizadas a custo do loteador, ou pelo município nos casos de regularização em áreas públicas, ou quando não for possível acionar os empreendedores. Nas áreas onde não for comprovada carência socioeconômica o poder público poderá aplicar a cobrança de taxa de contribuição de melhoria para auxiliar no custeio das obras.

Áreas com menor nível de organização comunitária, onde haja famílias com a maior incidência de vulnerabilidade, as menores faixas de renda e os maiores percentuais de idosos, portadores de necessidades especiais e chefiadas por mulheres, podendo, ainda estabelecer como critério a quantidade de dependentes, devem ser prioritárias.

Os procedimentos integrados para regularização são:

- Levantamento topográfico e altimétrico, incluindo a caracterização das áreas.
- Pesquisa sobre a titularidade das áreas e pendências judiciais.
- Elaboração e aprovação dos projetos urbanísticos, bem como estudo técnico ambiental.
- Formalização de convênio com os CRIs a fim de simplificar os procedimentos e reduzir os custos cartoriais.
- Demarcação de área para legitimidade de posse específica para habitação, condicionado ao parcelamento do lote para concessão de título ao beneficiado desde que o mesmo não seja proprietário de outro imóvel e/ou não tenha sido beneficiado em outro programa habitacional, onde a concessão será feita diretamente à mulher.
- Veto à alienação/concessão de lotes em áreas que não estejam de acordo com as normas estabelecidas em lei municipal específica que ordena o parcelamento do solo urbano.

- Urbanização por meio de execução das obras de infraestrutura básica, aprovadas anteriormente.
- Legalização das edificações através do cadastramento imobiliário na prefeitura municipal.
- Construção de cadastro habitacional de famílias beneficiadas e veto a habilitação destas famílias a outros programas habitacionais.

Parcerias com entidades de classes e acadêmicas, visando apoio técnico em pesquisas e mapeamentos temáticos para inclusão de novas áreas aptas a regularização, bem como estudos socioeconômicos setorizados, devem ser efetivadas.

Além disso, deve-se saber que toda intervenção em núcleos irregulares, deverá ser procedida da elaboração de um Plano Específico de Urbanização e Regularização Fundiária e, referidos planos são instrumentos que devem ser instituídos por decreto do Prefeito, executado por órgão responsável pelo setor habitacional no município e nele devem ser estabelecidas normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, bem como a sua compatibilidade com o meio ambiente natural e construído.

4.4.3 Programa de reassentamento de núcleos irregulares não consolidáveis

Promover a melhoria de qualidade de vida das famílias de baixa renda domiciliadas em áreas não passíveis de urbanização devido ao risco ou a precariedade excessiva, através do remanejamento destas famílias para áreas aptas a habitabilidade, considerando sempre a inserção urbana e social e, principalmente, o impacto de vizinhança.

Moradores de núcleos, previamente cadastrados, ocupantes de áreas irregulares, clandestinas ou outras situações críticas, que necessitem de remanejamento, onde haja famílias com a maior incidência de vulnerabilidade, as menores faixas de renda e os maiores percentuais de idosos, deficientes e chefiadas por mulheres, podendo, ser estabelecido como critério a quantidade de dependentes ou, ainda, o grau de precariedade.

- Os procedimentos integrados para regularização são:
- Pesquisa sobre a titularidade das áreas e pendências judiciais e elaboração de plano específico de urbanização.
- Identificação de área para reassentamento, sendo vetado à alienação de lotes em áreas que não estejam de acordo com as normas estabelecidas em lei municipal específica que ordena o parcelamento do solo urbano, podendo ser inserido neste contexto o uso do Banco de Terras, o qual poderá ser criado pela municipalidade.
- Levantamento topográfico e altimétrico, incluindo a caracterização das áreas ocupadas e a serem ocupadas.
- Elaboração, aprovação e implantação dos projetos urbanísticos e habitacionais, bem como estudo técnico ambiental.
- Concessão de título ao beneficiado desde que o mesmo não seja proprietário de outro imóvel ou tenha sido contemplada em outro programa, onde a concessão será feita diretamente a mulher.
- Promoção do acesso ao crédito subsidiado e a programas habitacionais governamentais para as famílias inseridas neste tipo de programa.
- Parcerias acadêmicas, visando apoio técnico em pesquisas e mapeamentos temáticos para inclusão de novas áreas aptas a regularização, bem como estudos socioeconômicos setorializados.
- Elaboração e aplicação de Projeto de Trabalho Técnico Social em todas as fases de reassentamento das famílias envolvidas a fim de promover o saneamento ambiental, a inserção sociocultural e comunitária das famílias envolvidas neste tipo de programa e o fortalecimento da economia familiar.
- Construção de cadastro habitacional de famílias beneficiadas e veto a habilitação destas famílias a outros programas habitacionais.

4.4.4 Programa de provisão de moradia

Este Programa deve ampliar a oferta habitacional de interesse social de maneira sustentável, mediante a produção de unidades habitacionais em núcleos dotados de infraestrutura básica, os quais sejam atendidos por equipamentos públicos e comunitários, promovidos pelo governo federal, estadual, municipal ou, ainda, pela iniciativa privada, a fim de promover a melhoria de qualidade de vida das famílias beneficiadas por este tipo de programa, além de estimular a iniciativa popular na construção habitacional regular e legal por meio das plantas sociais e do acompanhamento técnico.

Famílias cadastradas previamente que não tenham sido beneficiadas em outros programas habitacionais, residentes no município há mais de 3 anos, que vivem em imóveis improvisados, com a maior incidência de vulnerabilidade, as menores faixas de renda e chefiadas por mulheres, podendo ainda estabelecer como critério a quantidade de dependentes, respeitando sempre a demanda de idosos e deficientes, conforme projeto específico, que não possuam outro imóvel e, quando for o caso de programas de lotes urbanizados, que não possuam outro imóvel a não ser o lote urbanizado apto a construção, que disponha de infraestrutura básica, que não tenha declividade maior que 30% e não tenha sido depósito de resíduos sólidos orgânicos ou tóxicos.

4.4.5 Programa de adequação de moradias

Este Programa deve ampliar a oferta de subsídio habitacional e fomentar a implantação de infraestrutura básica, promovidos pelo governo federal, estadual, municipal ou, ainda, pela iniciativa privada, a fim de promover a melhoria de qualidade de vida das famílias que necessitam de adequação habitacional, principalmente as que se encontram sem unidade sanitária exclusiva, que precisam de muros de arrimo, que se encontram com adensamento excessivo.

Famílias cadastradas previamente que vivem em imóveis cujo o problema seja um dos componentes do déficit habitacional qualitativo, desde que comprovem a titularidade do imóvel, com a maior incidência de vulnerabilidade, as menores faixas de renda e chefiadas por mulheres, podendo ainda estabelecer como critério a quantidade de dependentes, respeitando sempre a demanda de idosos e deficientes, conforme projeto específico.

4.4.6 Programa de arrendamento residencial - PAR

O PAR, Programa de Arrendamento Residencial, como já dito anteriormente, não está sendo trabalhado pela Prefeitura Municipal de Presidente Prudente, após a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009, todavia, deve ser levado em consideração que o PAR possui como característica geral não apenas no município de Presidente Prudente, atender principalmente as famílias que recebem acima de cinco salários mínimos por mês, fator este que justifica a implementação, concomitantemente com o Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal.

O retorno da atuação do PAR em Presidente Prudente seria válido para atender justamente a parcela da população que recebe mais de cinco salários mínimos, a faixa de renda que o programa atingiu anteriormente, podendo assim haver maior direcionamento da renda do PMCMV para a parcela que recebe de 0 a 3 salários mínimos.

Para que o PAR volte a ser um programa em Presidente Prudente, a prefeitura deve primeiramente levantar as famílias que se enquadrariam no contexto do programa, assim como identificar as áreas prováveis para implantação das novas habitações. Para a realização dos empreendimentos, a Prefeitura deve, também, realizar parceria com empresas privadas, de modo que não haja custos ao FMHIS com o programa.

Ressaltando que, o mecanismo do programa deve funcionar com a mudança imediata das famílias para as novas habitações, mediante o pagamento de uma taxa mensal inferior ao aluguel cobrado na região, onde ao final de um certo período, os moradores tornam-se proprietários da residência.

4.5 PROPOSTA AMBIENTAL PARA ADEQUAÇÃO DO USO DO SOLO URBANO

As propostas, para a área urbana do município de Presidente Prudente, objetivam a adequação do uso e ocupação da terra às características do meio físico (paisagem natural) e à recuperação, preservação e conservação do ambiente e a melhoria da qualidade de vida da população. As propostas foram extraídas da pesquisa de Dibieso (2013), que classificou as propostas gerais em normas e orientação, obras e intervenção, fiscalização e educativas.

Quadro 13 - Proposta ambiental para uso do solo urbano

| | |
|--|--|
| Normas/Orientação | Deverão ser elaborados estudos visando definir o limite específico de ocupação de cada terreno. |
| | Definição de usos com baixa taxa de ocupação em terrenos com declividade média. |
| | Não devem ser incentivadas as aberturas de vias em locais onde não se deseja a ocupação antrópica da terra. |
| | Na definição de áreas livres, destinadas a parques e outros equipamentos de lazer, devem ser escolhidos locais onde a proteção das condições naturais é necessária, tais como: faixas de isolamento entre usos não compatíveis, terrenos com solos onde construções pesadas não são recomendáveis, etc. |
| | Cooperação institucional e operacional entre os órgãos do setor público, envolvendo organismos e esferas administrativas diversas. |
| | Ações mais cooperativas e inovadoras entre sociedade e Estado. |
| | Controle das cargas difusas com base nas fontes de poluição (ordenamento do território). |
| | Adoção de programas de redução e gerenciamento de riscos, bem como de sistemas de respostas a acidentes ambientais relacionados ao transporte de cargas perigosas. |
| | Elaboração e/ou atualização de cadastro de áreas potenciais de poluição do solo, envolvendo complementação dos levantamentos das áreas industriais ativas e desativadas, de locais de armazenamento de substâncias consideradas de risco, de postos de gasolina, aterros sanitários e lixões, estações de tratamento de esgotos, hospitais, grandes empreendimentos. |
| | Garantia de usos e atividades econômicas compatíveis com os mananciais de abastecimento público a fim de diminuir as pressões e impactos sobre os elementos naturais. |
| | Adequação das legislações e do plano diretor municipal a proteção dos mananciais com o objetivo de promover a recuperação e proteção ambiental do município. |
| | Ordenação e controle do uso da terra, de forma a evitar a poluição e a degradação ambiental. |
| | Elaboração de projeto de conservação dos fragmentos – voltado para as áreas recobertas por vegetação nativa, buscando-se a manutenção da integridade dos fragmentos remanescentes de Mata Atlântica. |
| | Espacializar os usos e ocupações irregulares junto às áreas de preservação e de proteção ambiental. |
| | Implantação do Sistema Gerencial de Informações. |
| Obras/Intervenção | Garantir a estabilidade e proteção contra a erosão das margens dos cursos d'água (bioengenharia e recomposição da vegetação nativa). |
| | Reflorestar com espécies adequadas toda a área de preservação e proteção ambiental. |
| | Prever cuidados específicos nos trechos de declividade acentuada, onde há concentração de águas pluviais. |
| | Evitar o escoamento de grandes volumes de águas pluviais no leito das vias, privilegiando o seu lançamento na drenagem natural. |
| | Evitar movimentação de terra em período chuvoso. |
| | Providenciar cobertura vegetal em áreas com solo exposto, para favorecer a infiltração de água e retardar o escoamento superficial. |
| | Nas áreas de uso rural, obedecer às medidas de conservação (terraços, bacias de contenção, etc.). |
| | Implantação de projetos de recuperação de erosão. |
| Dotar de infra-estrutura urbana e sanitária adequada os loteamentos periféricos. | |

| | |
|------------------|--|
| | Formação de corredores de vegetação nativa nas áreas com restrições legais ao parcelamento, uso e ocupação do solo (APP's e ZPPA's). |
| | Retirar das áreas de preservação e proteção ambiental todo resíduo poluente e proibir a população de adentrar nas áreas. |
| | Oferecer alternativas habitacionais em locais apropriados, caso seja necessário. |
| | Condicionar a produção habitacional com a estruturação urbana e recuperação ambiental das áreas de intervenção. |
| | Ampliar as áreas verdes públicas no interior das áreas urbanizadas. |
| | Valorizar áreas de interesse turístico e de lazer e conservar os parques públicos existentes. |
| | Instalação de barreiras de contenção de poluentes, nas áreas de risco a poluição (distribuidoras de combustíveis, indústrias, etc.). |
| | Paralisação da disposição irregular de esgotos. |
| | Implantação de fossas sépticas e sistemas alternativos nos loteamentos isolados e nas áreas não contempladas pelas redes de esgoto. |
| | Implantação e manutenção de programa de coleta, destinação, tratamento e disposição de resíduos sólidos. |
| | Adoção de técnicas e rotinas de limpeza e manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais. |
| | Adoção de programas de captação da água pluvial e reuso de água. |
| Educativa | Incentivar os projetos de educação ambiental. |
| | Promover maior articulação entre as instâncias públicas responsáveis pelo gerenciamento e fiscalização ambiental. |
| | Debater com a população toda proposta de intervenção ambiental. |
| | Implementar o programa de educação ambiental que contemple habitação, água, esgoto, drenagem, resíduos sólidos, etc. |
| | Encontros técnicos regionais de educação ambiental, dirigidos ao setor público e a representantes da sociedade civil, visando discutir aspectos técnicos, legais e mecanismos de mobilização e participação. |
| | Audiência do poder público municipal e da população interessada nos processos de uso e ocupação da área urbana do município. |

FONTE: Adaptado de: Mota (1995 e 1999), IPT (1997), Dibieso (2007) e SMA/SP (2011).

4.6 APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E MARCOS LEGAIS E REGULATÓRIOS

Os instrumentos urbanísticos são fundamentais para que o poder público possa agir de forma efetiva no controle, produção uso e ocupação do solo urbano, também é uma forma de obtenção de recursos para fins específicos. Os instrumentos aplicáveis em Presidente Prudente, propostos pelo PMHIS, devem ser devidamente regulamentados e ou criados. Os recursos oriundos dos instrumentos propostos no PMHIS devem ser destinados única e exclusivamente para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para serem utilizados nos programas propostos, sendo:

- Aplicação do IPTU progressivo no tempo, Parcelamento ou edificação compulsória e Desapropriação: Este instrumento já está incorporado no plano diretor, Lei Complementar nº 151/2008, artigo 4, porém necessita de lei específica estabelecendo além dos critérios adotados pelo município para sua aplicação, a delimitação das áreas onde o instrumento é passível de ser aplicado. Quando o imóvel ou gleba for passível de edificação ou parcelamento compulsório, este deve resultar em um percentual mínimo a ser estabelecido na lei específica de unidades ou lotes para habitação de interesse social. Os imóveis subutilizados de acordo com os critérios do artigo 4º do plano diretor, foram identificados no diagnóstico do setor habitacional, cabe agora delimitar quais estão em áreas de interesse ao desenvolvimento urbano como os que se encontrarem nas ZCS1 zona de comércio e serviço central, ZR3 e ZR4 zonas residenciais de interesse social.
- Aplicação da outorga onerosa: A outorga onerosa também é um instrumento já existente na Lei Complementar nº 153/2008, artigo 45, precisando de alteração no artigo 47, sobre a aplicação dos recursos. A outorga poderá ser aplicada nas áreas onde é possível elevar o coeficiente de aproveitamento de 4 para 6 ou seja ZR3 e ZCS1, nos locais identificados como suficientemente servidos de infraestrutura básica. Quando houver interesse e acordo entre a prefeitura e o interessado em conseguir o benefício, o pagamento poderá ser efetuado por meio de doação de área que será

destinada à reserva fundiária para a produção de habitação de interesse social.

- Aplicação do direito de preempção: O direito de preempção previsto na Lei Federal 10.251/2001 deverá ser utilizado sempre que o município necessitar adquirir áreas em locais específicos para suprimir o déficit habitacional quantitativo ou qualitativo para que possa obter reserva fundiária nos locais próximos a onde se encontra a demanda. Devendo, ainda, ser aplicado nas áreas adjacentes a implantação dos novos conjuntos habitacionais, já consolidados, de áreas onde houver regularização fundiária e nos demais locais que tenham carência de equipamentos públicos. Estas áreas precisam ser identificadas, delimitadas e incorporadas a lei 153/2008 de zoneamento.
- Aplicação do consórcio imobiliário: Deve ser aplicado preferencialmente para suprimir o déficit qualitativo, e no combate a precariedade habitacional, onde, mediante a escritura pública os proprietários cederão seus imóveis para que o poder público possa realizar o parcelamento a construção ou reconstrução de unidades habitacionais devolvendo aos proprietários unidades em valor proporcional ao imóvel cedido. As unidades ou lotes restantes devem ser vendidos para custear a operação, devendo um percentual destes lotes ou unidades serem destinados a habitação de interesse social.
- Compensação social taxa onerosa: A compensação social está sendo proposta como forma de recuperar o prejuízo social causado pelo crescimento urbano desordenado e pela exclusão social causada pelos grandes empreendimentos de parcelamento de solo. É necessária a revisão da Leis Complementares nº.s 154/2008 e 153/2008, incorporando a compensação social. Onde os empreendimentos do tipo loteamento ou condomínios fechados, que tem concessão de uso exclusivo de áreas públicas, como o sistema viário área de lazer e área verde, só poderão obter este benefício se realizarem a doação de um percentual mínimo 3% de

suas áreas públicas em lotes urbanizados preferencialmente na ZR3 ou nas regiões onde a prefeitura indicar.

4.7 METAS, RECURSOS E FONTES

É importante observar que existe uma relação direta entre a eficiência da máquina pública e o aumento da arrecadação de tributos locais, especialmente os decorrentes de impostos, como o IPTU, ITBI e ISS, tanto no ponto de vista do planejamento quanto da execução eficiente do PMHIS, o bom gerenciamento do mercado imobiliário local traz diversas vantagens. Para tanto é preciso atualizar e modernizar os meios de informação, bem como capacitar a equipe técnica e operacional.

Cabe ressaltar que a Lei de Responsabilidade Fiscal confere ao planejamento governamental um papel preponderante no conjunto de medidas para aprimoramento da gestão pública, juntamente com a transparência, o controle e a responsabilidade dos gestores, reforçando a importância de ser assumido como uma atividade permanente e contínua.

O orçamento municipal também deve levar em consideração as expectativas criadas no planejamento urbano e habitacional e a quantidade de produtos a serem ofertados por programas e ações deve considerar, dentro de um espaço temporal, um resultado intermediário que contribuirá para o alcance dos objetivos traçados no Plano.

Desta maneira, as metas, os recursos e as fontes apresentadas na tabela a seguir expressam um resumo por programa e ação, em um determinado período, definido em conformidade com a capacidade de captação de recursos oriundos de outras esferas e do próprio orçamento municipal.

Com a finalidade de expressar corretamente o espaço temporal em que as ações propostas deverão ser trabalhadas foram usadas duas cores distintas sendo: azul para ações a médio prazo (a serem finalizadas entre 2 e 5 anos) e verde para ações a longo prazo (a serem finalizadas entre 5 e 10 anos).

Tabela 15 - Metas 2010-2020

| PROGRAMA | AÇÃO | FONTE DE RECURSOS (financiamento e institucional) | PRODUTO (componente/referência) |
|---|--|--|--|
| REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANIZAÇÃO | Regularização fundiária de áreas consolidáveis | GOV FED: FNHIS/PAC/OGU GOV EST: FPHIS/ORÇAMENTO ESTADUAL GOV MUN: FMHIS/ORÇAMENTO MUNICIPAL INICIATIVA PRIVADA | Regularização fundiária e urbanização |
| REASSENTAMENTOS DE NÚCLEOS IRREGULARES NÃO CONSOLIDÁVEIS | Reassentamento de famílias inseridas em áreas não consolidáveis | GOV FED: FNHIS/PAC/OGU GOV EST: FPHIS/ORÇAMENTO ESTADUAL GOV MUN: FMHIS/ORÇAMENTO MUNICIPAL INICIATIVA PRIVADA | Reassentamento das famílias |
| PROVISÃO HABITACIONAL | Produção de Moradias Populares | GOV FED: FNHIS/PAC/OGU/FGTS/FAR/FGH GOV EST: FPHIS/ORÇAMENTO ESTADUAL GOV MUN: FMHIS/ORÇAMENTO MUNICIPAL INICIATIVA PRIVADA | Construção de unidades habitacionais de interesse social e assistência técnica na produção de planta popular |
| DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA | Capacitação técnica, administrativa e de mão-de-obra qualificada | GOV EST: ORÇAMENTO ESTADUAL GOV MUN: FMHIS/ORÇAMENTO MUNICIPAL INICIATIVA PRIVADA/ENTIDADES/INSTITUIÇÕES DE ENSINO/SINDICATOS E OUTROS COLABORADORES | Capacitação administrativa, jurídica, mão-de-obra e capacitação Técnica |
| ADEQUAÇÃO DE MORADIAS | Adequação Habitacional | GOV EST: FPHIS/ORÇAMENTO ESTADUAL GOV MUN: FMHIS/ORÇAMENTO MUNICIPAL INICIATIVA PRIVADA | Produção de planta popular. Acompanhamento de construção ou adequação de UHIS, benefício de material de construção |
| ARRENDAMENTO RESIDENCIAL | Produção de Moradias | GOV MUN: ORÇAMENTO MUNICIPAL INICIATIVA PRIVADA | Construção de unidades habitacionais |

Fonte: Criado pelos autores.

4.8 MONITORAMENTO, AVALIAÇÃO, INDICADORES E REVISÃO

Para o sucesso das propostas elencadas no PMHIS torna-se fundamental o envolvimento de todos os setores que, direta ou indiretamente, executam ações municipais que afetam os resultados do PMHIS de Presidente Prudente. Desta maneira o monitoramento, a avaliação, os indicadores aqui criados e a revisão em tempo hábil determinam os resultados traçados nos objetivos almejados.

Os indicadores, por serem instrumentos capazes de medir o desempenho dos programas, passíveis de aferição e coerentes com o objetivo estabelecido, além

de serem sensíveis à contribuição das principais ações e apuráveis em tempo oportuno, permitirão, conforme o caso, mensurar a eficácia, eficiência ou a efetividade alcançada com a execução do programa, sendo eles:

Quadro 14 - Indicadores

| INDICADOR | COMPONENTE PARA QUE SERVE O INDICADOR Físico (moradia) Social (morador) Gestão (institucional) | COMO É AFERIDO | PERIODICIDADE E/OU DATA DE REFERÊNCIA |
|--|---|---|---------------------------------------|
| DÉFICIT HABITACIONAL TOTAL | Gestão | Total de déficit no início dos programas, menos total atendido, igual ao déficit atual | Anual |
| PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO COBERTA POR PROGRAMAS HABITACIONAIS | Social | Estoque de UHIS, dividido pelo total da população. | Anual |
| ÍNDICE MÉDIO DE INADIMPLÊNCIA | Social | Inadimplência total, dividida pelo total de mutuários | Trimestral |
| ÍNDICE DE CONCLUSÃO DE PROJETOS | Físico | Levantamentos de ações concluídas e/ou etapas durante um determinado período e símile com a meta programada | Anual ou conforme prazo de conclusão. |

Fonte: Criado pelos autores.

O monitoramento, por ser uma atividade gerencial contínua que se realiza durante o período de execução e operação dos programas e ações, prevê a forma de avaliação das fases dos referidos programas e ações, identificando para cada um o resultado obtido, o prazo, o responsável, a situação e as providências.

Essa avaliação deve ser sistemática e de preferência anual, deve conter abordagem quanto à concepção, implementação e resultados dos programas e ações do PMHIS, apontando para a necessidade de revisão, se for o caso, lembrando que a avaliação anual do Plano é parte integrante das etapas que compõem o orçamento municipal, o qual visa subsidiar a tomada de decisão, além de integrar o Plano com outros componentes do sistema governamental, sendo possível minimizar as distorções orçamentárias e financeiras na alocação e na disponibilidade de recursos.

Já, a revisão global do PMHIS de Presidente Prudente, por obrigação, dar-se-á a cada quatro anos e mesmo que haja ações em andamento. Isso não impede que, quando necessário, haja uma revisão, como no caso de perceber-se

durante uma avaliação que uma meta pré-determinada não será alcançada devido a fatores externos, ou ainda, por estimativas elevadas, etc.

Os métodos de monitoramento e avaliação de PMHIS são os classicamente utilizados, baseados na verificação do desempenho e de resultados, sob os critérios de eficiência, eficácia e efetividade e, partindo de um pressuposto que o desempenho indica as quantidades e os níveis de qualidade com que as metas programáticas foram cumpridas, ou ainda pela responsabilidade atribuída circunstancial ou permanentemente a uma função ou órgão e que o resultado mede a transformação ou mudança em uma realidade concreta, conseguida ou influenciada pela ação, ou um conjunto de ações, de um ator social particular em cooperação ou em conflito com outros, conceitua-se que:

A eficiência medirá a qualidade de um programa, medindo a relação existente entre produtos e os custos dos insumos, permitindo a adoção de medidas adaptadas capazes de corrigir os desvios em relação ao programado.

A eficácia medirá a relação entre características e qualidades dos processos e sistemas de implementação de programas e os resultados que se chega, ou seja, será o grau em que se alcançam os objetivos e metas de um projeto na população beneficiária, em um determinado espaço temporal, independentemente dos custos implicados.

A efetividade medirá de um lado os objetivos e metas e de outro os impactos e efeitos, as quantidades e níveis de qualidade com que se realizam seus objetivos específicos, ou seja, as alterações que se pretende provocar na realidade sobre a qual o programa incide.

Deste modo, deverá ser criado um roteiro para avaliação o qual irá aferir a efetivação do PMHIS, como referência básica do desenvolvimento habitacional de Presidente Prudente.

Bibliografia

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de outubro de 2001. Regulamenta os artigos. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano e dá outras providências .Aula 240

BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.

BRASIL. Resolução nº 460, de 14 de dezembro de 2004.

BRASIL. Medida Provisória nº 2.220/2001. Instrumentos de Regularização Fundiária/Estatuto da Cidade.

BRASIL. Lei nº 6.766/1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação, Guia de Adesão/Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, DF, 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação, CD do Guia de Adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, DF, 2008

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos, DF, 2005.

BRASIL. Ministério das Cidades. Política Nacional de Habitação, DF, 2008.

CAMACHO, V.A.L, Mapa da Exclusão/Inclusão Social de Presidente Prudente 2010. Relatório Final FAPESP. 2013

DIBIESO, E. P., *Planejamento Ambiental da Bacia Hidrográfica do Córrego do Cedro Presidente Prudente-SP*. Dissertação de Mestrado, Pres. Prudente: FCT/UNESP, 2007.

DIBIESO, E. P., *Planejamento ambiental e gestão dos recursos hídricos: estudo aplicado à bacia hidrográfica do manancial do alto curso do Rio Santo Anastácio - São Paulo/Brasil*. Tese de Doutorado, Pres. Prudente: FCT/UNESP, 2013.

IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo. *Programa de controle de erosão urbana: projeto-piloto da bacia do Rio Santo Anastácio - Presidente Prudente e Álvares Machado*. São Paulo: 1997. (IPT. Relatório, 35.980).

MOTA, S. *Urbanização e Meio Ambiente*. ed. R.Janeiro: ABES, 1999.

MOTA, S. *Preservação e conservação de recursos hídricos*. 2.ed. R. Janeiro: ABES, 1995.

PRESIDENTE PRUDENTE. Lei n.º 6.717/2008. Cria o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, do FMHIS_PP e da Instituição do Conselho Gestor do FMHIS_PP e dá outras providências.

PRESIDENTE PRUDENTE. Lei n.º 151/2008. Plano Diretor de Presidente Prudente.

PRESIDENTE PRUDENTE. Lei Complementar Nº 029, de 31 de Julho de 1996. Institui o Plano Diretor do Município de Presidente Prudente.

PRESIDENTE PRUDENTE. Lei Complementar Nº 153, de 10 de janeiro de 2008. Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, da Área Urbana do Distrito Sede do Município de Presidente Prudente e dá outras providências.

PRESIDENTE PRUDENTE. Lei Complementar Nº 154, de 10 de janeiro de 2008. Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e dá outras providências.

SÃO PAULO (Estado). Lei nº. 9.866, de 28 de novembro de 1997. Dispõe sobre diretrizes e normas para a proteção e recuperação das bacias hidrográficas dos mananciais de interesse regional do Estado de São Paulo e dá outras providências.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Estado do Meio Ambiente (SMA). *Elaboração do Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings*. São Paulo, SMA/CPLA (Relatório Final), 2011.

SÃO PAULO. Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo/CDHU. Panorama da Habitação de Interesse Social, SP, 2007/2008.

SÃO PAULO. Lei n.º 12.801 de 15 de janeiro 2008. Autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Conselho Estadual de Habitação - CEH, institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional - FGH, e dá providências correlatas.