

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE SOROCABA

ETAPA III

Maio de 2011

PREFEITURA DE SOROCABA

SECRETARIA DA HABITAÇÃO E URBANISMO

ELABORAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SOROCABA

CONVITE Nº. 006/2010

PROCESSO CPL Nº. 0075/2010

ETAPA III

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE SOROCABA

Estratégias de Ação

Maio de 2011

PREFEITURA DE SOROCABA

Prefeito: Vitor Lippi

SECRETARIA DA HABITAÇÃO E URBANISMO

Secretário: José Carlos Comitre

ÁREA DA HABITAÇÃO

Diretor: Osmar Sanches Sobrinho

DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E FUNDIÁRIO

Chefe de Divisão: Angela Cristina S. de Jesus

EQUIPE EXECUTIVA - PREFEITURA DE SOROCABA**Coordenação Geral de Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Sorocaba:**

Angela Cristina S. de Jesus – Arquiteta e Urbanista

Equipe Técnica do Executivo:

Osmar Sanches Sobrinho – Engenheiro Civil

Douglas Ribeiro – Gestor Público

João Luiz de Souza Arêas – Arquiteto e Urbanista

EQUIPE DA CONSULTORIA CONTRATADA - INTEGRA SOCIEDADE COOPERATIVA**Coordenação Geral:**

Adelcke Rossetto Netto – Arquiteto e Urbanista

Coordenação Técnica:

Nara Leal Argiles – Msc. Arquiteta e Urbanista

Equipe Técnica Consultiva

Ana Paula Assis Bastos – Estagiária em Arquitetura e Urbanismo

Branca Perocco – Esp. Arquiteta e Urbanista

Braz Casagrande – Arquiteto e Urbanista

Leonardo Mendes Ceoldo – Arquiteto e Urbanista

Mariana Pavlick Pereira – Msc. Arquiteta e Urbanista

EQUIPE DE ACOMPANHAMENTO

Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social do Município de Sorocaba

PODER PÚBLICO

Secretaria da Habitação e Urbanismo - SEHAB

Osmar Sanches Sobrinho

Douglas Ribeiro

Secretaria da Cidadania – SECID

Bianca Marchesin Bottosso

Secretaria de Obras e Infraestrutura Urbana - SEOBE

Nivaldo dos Santos

Secretaria de Negócios Jurídicos - SEJ

Francisco Carlos Rodrigues da Silva

Secretaria de Finanças - SEF

Armando César da Silva

Defesa Civil

Benedito da Silva Zanin

Câmara Municipal de Sorocaba

Francisco Moko Yabiku

SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA

Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Sorocaba - AEAS

Célia Cristina Ribeiro Keller

Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB

Zuremar Basso Maia

Conselho Municipal de Assistência Social - CMAS

Reinaldo Yassuo Hashimoto

Serviço Autônomo de Água e Esgoto - SAAE

Jorge Hial

Associação dos Moradores da Vila Colorau

José Júlio de Oliveira

Cooperativa dos Trabalhadores da Construção Civil de Sorocaba e Região – CTC/CSR

Herculano Ramos Filho

União das Sociedades de Bairros e Associação dos Moradores de Sorocaba e Região - USABS

Célio Martins



SUMÁRIO

Listas.....	6
Introdução.....	9
1. Contexto Institucional de elaboração do PLHIS	11
2. Princípios, objetivos e diretrizes do PLHIS.....	14
3. Síntese do Diagnóstico do Setor Habitacional	19
3.1. Contexto Regional e Características Socioeconômicas	19
3.2. Contexto Habitacional no Município de Sorocaba	22
3.2.1. Promoção Habitacional Pública em Sorocaba	22
3.3. Caracterização das Necessidades Habitacionais	26
3.3.1. Déficit Quantitativo, segundo a metodologia da FJP	27
3.3.2. Déficit Qualitativo, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro	28
3.3.3. Necessidades Habitacionais nos Assentamentos Precários, segundo PMS	29
3.3.4. Síntese das Necessidades Habitacionais em Sorocaba	31
4. Programas	34
4.1. Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social	38
4.1.1. Produção Pública de Habitação de Interesse Social	38
4.1.2. Ação de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais	40
4.1.3. Ação de Apoio à Produção por Autogestão	44
4.1.4. Ações de Atendimento Transitório	45
4.2. Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários	48
4.3. Programa de Melhoria Habitacional.....	53
4.3.1. Ação de Assistência Técnica para HIS	53
4.3.2. Ação de Qualificação Habitacional	55
4.4. Programa de Desenvolvimento Institucional - DI	59
5. Base Normativa e Estrutura Institucional.....	64
5.1. Questões Normativas relevantes para o PLHIS.....	64
5.2. Questões institucionais referentes ao PLHIS	65
5.2.1. Fundos e Conselhos	65
5.2.2. Desenvolvimento Institucional	66
5.2.3. Mecanismos de Institucionalização.....	67
5.2.4. Prestações de Contas e Relatórios de Gestão	67
5.2.5. Participação e Controle Social	68
6. Metas Normativas e Institucionais	70
6.1. Metas Normativas	70
6.2. Metas Institucionais	70
7. Metas Físico-Financeiras, Cenários e Estratégias de Implementação	72
7.1. Demanda Demográfica Futura por novos domicílios.....	72
7.2. Histórico de Investimentos no Período Recente	74
7.3. Metas Físico Financeiras em relação à Promoção Habitacional.....	75
7.3.1. Cálculo da Necessidade de Terras e Custo de Aquisição.....	75
7.4. Cálculo do Custo de Construção	76
7.5. Custos Referentes à Regularização Fundiária	77
7.6. Previsão de Recursos para o Desenvolvimento de Institucional	79
7.7. Definição e Avaliação de Cenários	79
7.8. Estratégia de Implementação das Metas Físico-Financeiras	82
8. Monitoramento, Avaliação e Revisão do PLHIS de Sorocaba	88
8.1. Sistema de Monitoramento e Avaliação do PLHIS	88
8.2. Definição de Indicadores	89
8.3. Momentos de Avaliação e Revisão do PLHIS	92
Referências bibliográficas	94

Listas

Siglas

AEIS	Área Especial de Interesse Social
AT	Assistência Técnica
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
CadÚnico	Cadastro Único
CCFGTS	Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEBRAP	Centro Brasileiro de Análise e Planejamento
CEF	Caixa Econômica Federal
CEH	Conselho Estadual de Habitação
CEM	Centro de Estudos da Metrópole
CETESB	Companhias de Tecnologia de Saneamento Ambiental
COHAB	Companhia de Habitação
COMUPLAN	Conselho Municipal de Planejamento
ConCidades	Conselho das Cidades
CPF	Cadastro de Pessoa Física
CRHIS	Companhia Regional de Habitação de Interesse Social
DAEE	Departamento de Águas e Energia Elétrica
DHB	Déficit Habitacional Básico
DI	Desenvolvimento Institucional
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FGH	Fundo Garantidor Habitacional
FGHab	Fundo Garantidor da Habitação Popular
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FJP	Fundação João Pinheiro
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FPH	Fundo Paulista de Habitação
FPHIS	Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social
FUPAM	Fundação para Pesquisa em Arquitetura e Ambiente
GRAPROHAB	Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis
LabHab	Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias
LOA	Lei Orçamentária Anual
MC	Material de Construção
MCidades	Ministério das Cidades
MCMV	Minha Casa Minha Vida
MCT	Ministério da Ciência e Tecnologia
MEC	Ministério da Educação
NUPAM	Núcleo de Planejamento Urbano
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PDDFT	Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial
PEM	Programa Especial de Melhorias

PHAI	Programa Habitacional de Integração
PIB	Produto Interno Bruto
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMH	Política Municipal de Habitação
PMS	Prefeitura Municipal de Sorocaba
PNH	Política Nacional de Habitação
PNHR	Programa Nacional de Habitação Rural
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PPA	Plano Plurianual
PPG	Programa Prioritário de Governo
RAS	Região Administrativa de Sorocaba
RG	Região de Governo
RH	Recursos Humanos
RMCM	Região Metropolitana de Campinas
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SABESP	Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEADE	Sistema Estadual de Análise de Dados
SEHAB	Secretaria de Habitação e Urbanismo
SEJ	Secretaria de Negócios Jurídicos
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SH	Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo
SIG	Sistema de Georreferenciamento
SNHS	Sistema Nacional de Habitação
TGCA	Taxa Geométrica de Crescimento Anual
UH	Unidade Habitacional
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

Tabelas

- 3.1 Síntese dos Empreendimentos Produzidos por Programas do Governo Federal, em Sorocaba
- 3.2 Síntese da produção realizada e em andamento do Governo Estadual no Município
- 3.3 Déficit Habitacional Básico de Sorocaba - 2000
- 3.4 Estimativa do Déficit Habitacional para faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos - 2000
- 3.5 Domicílios urbanos alugados por famílias com faixa de renda mensal até 3 salários mínimos (2000)
- 3.6 Estimativa do Déficit Quantitativo para a faixa de renda de 0 a 3 s.m.
- 3.7 Déficit Qualitativo dos Domicílios Urbanos - Município de Sorocaba - 2000
- 3.8 Componentes do Déficit Qualitativo, em Aglomerados Subnormais - 2000
- 3.9 Componentes da Inadequação Habitacional para faixa de renda de até 3 s.m
- 3.10 Estimativa do déficit quantitativo para a faixa de renda de 0 a 3 s.m. em Sorocaba
- 3.11 Estimativa da Regularização Fundiária nos Assentamentos Precários de Sorocaba
- 3.12 Síntese da Estimativa do Déficit Habitacional no Município
- 7.1 Projeção Populacional de Sorocaba - IBGE+TGCA e acréscimo de população por período e de novos domicílios
- 7.2 Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes por faixa de renda em Sorocaba, segundo Censo IBGE 2000
- 7.3 Necessidade de novas unidades habitacionais para famílias de até 3 s.m., por incremento populacional para períodos de projeção IBGE 2011-2024
- 7.4 Receita Orçamentária da Prefeitura de Sorocaba, 2002-2009
- 7.5 Receita Orçamentária e Porcentagem destinada à Habitação, 2002-2009
- 7.6 Combinação A para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
- 7.7 Combinação B para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
- 7.8 Combinação C para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras
- 7.9 Custo da Unidade Habitacional em Sorocaba
- 7.10 Combinação A para Cálculos de Construção
- 7.11 Combinação B para Cálculos de Construção

- 7.12 Combinação C para Cálculos de Construção
- 7.13 Custo Total (Terra + Construção) por Combinação
- 7.14 Custo de Regularização Fundiária (jurídica) em Sorocaba
- 7.15 Cenários de Atendimento Habitacional para o período 2011-2024
- 7.16 Previsões Orçamentárias do Município de Sorocaba 2010-2013
- 7.17 Projeção da Receita Municipal de Sorocaba 2012-2024
- 7.18 Valores de contrapartida de acordo com os cenários
- 7.19 Proporção dos Investimentos relativos à HIS identificados no PPA 2010-2013
- 7.20 Receita Projetada dos Investimentos em Habitação no Município de Sorocaba
- 7.21 Meta Físico-Financeira para o atendimento do déficit habitacional de Sorocaba, segundo capacidade realista de investimento do Município, no período de 2011 a 2024

Figuras

- 3.1 Inserção regional de Sorocaba
- 3.2 Distribuição territorial da população no Município de Sorocaba, por faixa de renda (sem rendimento até 3 salários mínimos) – 2000
- 3.3 Mapa do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – 2000

Quadros

- 4.1 Grupos de atendimento utilizados pelo PlanHab para municípios de Tipologia D, por faixa de rendimento familiar e Fonte de recursos
- 4.2 Programas municipais propostos e respectivas ações
- 4.3 Correlação entre Programas e Ações nos Três Níveis de Governo
- 4.4 Principais fontes de recursos possíveis por ente federativo para implementação do Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social proposto para o município de Sorocaba, 2011
- 4.5 Principais fontes de recursos possíveis por ente federativo para implementação do Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários proposto para o município de Sorocaba, 2011
- 4.6 Principais fontes de recursos possíveis por ente federativo para implementação do Programa de Melhoria Habitacional proposto para o município de Sorocaba, 2011
- 4.7 Modalidades passíveis de financiamento pelo Governo Federal, definidas pelo PlanHab no âmbito do Programa DI, em função do grupo de beneficiários e do tipo de ação
- 4.8 Principais fontes de recursos possíveis por ente federativo e entidades internacionais para implementação do Programa de Desenvolvimento Institucional proposto para o município de Sorocaba, 2011
- 6.1 Indicativo de Metas Normativas
- 6.2 Indicativo de Metas Institucionais
- 7.1 Cronograma das Ações, Metas e Programas para o enfrentamento do déficit habitacional de Sorocaba no período de 2011 a 2024
- 8.1 Indicadores de monitoramento e avaliação sugeridos pelo PlanHab
- 8.2 Indicadores de monitoramento e avaliação do PLHIS de Sorocaba
- 8.3 Produtos de monitoramento, avaliação e revisão do PLHIS
- 8.4 Cronograma de ações de monitoramento, avaliação e revisão relacionadas ao PLHIS

Introdução

Este documento constitui o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS de Sorocaba, correspondendo ao produto da Etapa III de seu desenvolvimento¹.

Sua elaboração está contextualizada à formulação e implementação de políticas habitacionais e de planejamento, considerando as esferas municipal, estadual e federal de governo. O Plano dialoga com os preceitos da Política Nacional de Habitação - PNH, de 2004; do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, de 2005; e com o Plano Nacional de Habitação – PlanHab. Caracteriza-se ainda por ser construído através de um processo participativo, conforme previsto na Proposta Metodológica aprovada na Etapa I de desenvolvimento deste PLHIS, e consubstanciado no documento Diagnóstico do Setor Habitacional, elaborado na Etapa II.

Denominado metodologicamente como ‘Estratégias de Ação’, o PLHIS visa consolidar a política habitacional do Município a partir de um processo contínuo de planejamento do setor. Com tal premissa, estrutura-se considerando um horizonte temporal de atendimento de quatorze anos (2011 a 2024), pressupondo uma sistemática de monitoramento de indicadores permanente, além de momentos de avaliação e revisão, prioritariamente dos programas, ações e metas.

Participaram do processo de construção deste Plano técnicos municipais, representantes da sociedade, integrantes do Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, e a população, especialmente nos debates sobre as propostas que o compõem. As especificidades da demanda e das carências habitacionais identificadas no Município nortearam a elaboração das Diretrizes, Programas e Ações elencadas. Complementarmente, as questões institucionais, normativas e financeiras embasaram as Metas aqui previstas.

O PLHIS é apresentado em 8 capítulos. O Capítulo 1 trata da política habitacional no país do ponto de vista institucional. No Capítulo 2, são apresentados os Princípios, Objetivos e Diretrizes do Plano, reforçando e complementando questões presentes no Plano Diretor, na Lei Orgânica e em outros instrumentos legais instituídos. O Capítulo 3 retoma, de forma sintética, aspectos relevantes do Diagnóstico do Setor Habitacional desenvolvido na Etapa II do Plano, enquanto base para o encaminhamento da política municipal de habitação de interesse social de Sorocaba. No Capítulo 4, são apresentados os programas estruturantes das ações dessa política, os quais, oferecendo diferentes modalidades de atendimento, contribuem para o enfrentamento da questão habitacional de acordo com as especificidades das demandas apontadas no Diagnóstico do Setor Habitacional. No Capítulo 5, as questões da estruturação institucional e da base normativa do município, tratadas de forma descritiva no documento supracitado, são retomadas, indicando lacunas ou necessidades de adequação com vistas ao pleno atendimento da questão habitacional. Os Capítulos 6 e 7 tratam das metas: no primeiro são abordadas as metas institucionais e normativas; no segundo, as metas físico-financeiras, e além destas, os

¹ O Plano Local de Habitação de Interesse Social é composto por três etapas: Metodologia, Diagnóstico do Setor Habitacional e Estratégias de Ação. O PLHIS de Sorocaba, por iniciativa da municipalidade, não tem aporte financeiro do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, sendo viabilizado com recursos próprios da Prefeitura do Município. Do ponto de vista metodológico, entretanto, segue as diretrizes estabelecidas pelo Ministério das Cidades.

cenários e estratégias de implementação. Encerrando a parte de desenvolvimento do PLHIS, no Capítulo 8 é abordada a questão do monitoramento, avaliação e revisão do Plano, considerando o período vigente estabelecido.

Por fim, fica o desejo de que o PLHIS de Sorocaba possa representar um momento importante na Política Municipal de Habitação - PMH, prioritariamente aquela de interesse social, considerando não só a realidade atual dos investimentos, mas um processo de continuidade e incremento de recursos e esforços no enfrentamento da questão do déficit habitacional.

1. Contexto Institucional de elaboração do PLHIS

Inicialmente, é importante destacar que o desenvolvimento do PLHIS de Sorocaba está contextualizado em um processo de rearranjo institucional da política habitacional e do desenvolvimento urbano integrado, na escala nacional.

Com a criação do Ministério das Cidades e do Conselho Nacional das Cidades, teve início um processo intensamente participativo de definição da Política Nacional de Habitação – PNH, através da realização das Conferências municipais, estaduais e nacional das cidades. Aprovada em 2004 pelo Conselho Nacional de Habitação, é uma das políticas setoriais que compõem a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU, e tem como objetivo a retomada do processo de planejamento no setor habitacional, propiciando condições institucionais para garantir acesso à moradia digna, adequada e integrada à cidade. Foi estabelecida, para isso, uma estratégia de implementação gradual dos seus instrumentos, recursos e programas.

O Sistema Nacional de Habitação, principal instrumento da PNH, é composto de dois subsistemas: o de Habitação de Interesse Social e o de Habitação de Mercado. O primeiro, de promoção pública, concentra-se no atendimento à demanda por habitação das camadas de mais baixa renda - especialmente na faixa de 0 a 3 salários mínimos - que necessitam de investimentos subsidiados. O segundo tem por objetivo promover a resposta do mercado privado à demanda por habitação popular.

O subsistema de Habitação de Interesse Social é constituído pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS² e pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, criados pela Lei nº 11.124/2005. O SNHIS centraliza todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, bem como, todos os agentes relacionados às questões urbanas e habitacionais. O processo de implementação e estruturação do Sistema foi iniciado a partir de 2006, pelo Ministério das cidades, órgão gestor do SNHIS, apoiando os estados e municípios na sua adesão. No ano seguinte, a Secretaria Nacional de Habitação criou uma linha de apoio financeiro para a elaboração dos planos de habitação de interesse social.

Desde a aprovação da Política Nacional de Habitação e a criação do SNHIS³ e do FNHIS⁴, a diversidade de recursos, onerosos e não onerosos, foi ampliada, podendo ser pleiteados por agentes públicos e privados, estaduais e municipais. Os recursos do FNHIS destinam-se a investimentos em

² O SNHIS é integrado pelos seguintes órgãos e entidades: Ministério das Cidades; Conselho Gestor do FNHIS; Caixa Econômica Federal – CEF (agente operador do FNHIS); Conselho das Cidades; conselhos com atribuições específicas relativas às questões urbanas e habitacionais, órgãos e as instituições integrantes da administração pública, direta ou indireta das diferentes esferas de governo, e instituições regionais ou metropolitanas que desempenhem funções complementares ou afins com a habitação; fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenhem atividades na área habitacional, afins ou complementares (na condição de agentes promotores das ações); e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional a atuar no Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

³ Os recursos destinados ao SNHIS são oriundos do Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT; do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS; do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; e de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS.

⁴ O FNHIS é composto prioritariamente por recursos do Orçamento Geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social – FAS, das entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais, receitas de operações realizadas com recursos do FNHIS, provenientes de empréstimos externos e internos para programas de Habitação, de outros fundos, programas e recursos que vierem a incorporar o FNHIS, e receitas decorrentes da alienação dos imóveis da União que lhe vierem a ser destinadas.

provisão de unidades habitacionais - aquisição, construção, conclusão e melhorias; produção de lotes urbanizados para fins habitacionais; urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social; implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas de habitação de interesse social; aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias; recuperação ou produção de imóveis em áreas encortçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; e outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS. É admitida ainda a aquisição de terrenos quando vinculada à implantação de projetos habitacionais.

Nesse processo de mudanças, cabe mencionar também a Resolução n° 460/2005, do Conselho Curador do FGTS, que viabilizou uma significativa aplicação de recursos do fundo em subsídios habitacionais; a Lei Federal n° 10.391/2004, que possibilitou a aplicação de recursos do setor privado em habitação, e a Resolução n° 3.259/2005 do Conselho Monetário Nacional, que obrigou os bancos a financiarem empreendimentos habitacionais com os recursos do SBPE.

Nos últimos anos, no contexto federal, dois importantes programas foram lançados, em caráter de ações emergenciais: o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC e o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. O PAC⁵, idealizado como estratégia de desenvolvimento em diferentes áreas, incluindo o saneamento e a habitação, tem papel relevante na atual produção e adequação habitacional. Embora não esteja diretamente vinculado ao FNHIS, uma grande parte do financiamento provém de recursos do Orçamento Geral da União, com ações sob responsabilidade dos governos municipais. O PMCMV vem sendo de grande importância neste novo cenário da Política Nacional de Habitação, estimulando o mercado privado de habitação popular destinado a famílias que recebem até dez salários mínimos, trabalhando com subsídios de quase 100% para famílias que ganham até três salários mínimos por mês⁶. Este Programa ainda dispõe sobre a regularização fundiária de assentamentos precários localizados em áreas urbanas, introduzindo novos instrumentos para a legalização das moradias. São agentes envolvidos nessas ações o poder público local, a Caixa Econômica Federal, e empreendedores privados interessados⁷.

Como medida de implementação da Política Nacional de Habitação e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social o Governo Federal, através da Secretaria de Habitação do Ministério das Cidades, elaborou o Plano Nacional de Habitação - PlanHab, aprovado pelo ConCidades em dezembro de 2009. Este instrumento tem como pressuposto o enfrentamento do problema da habitação sob a ótica da diversidade de situações configuradas no âmbito das necessidades habitacionais, a exemplo das características sociais e econômicas da população, da capacidade institucional do poder público, dos diferentes processos de produção, das fontes de financiamento e subsídio, da questão fundiária e urbana local, ou da estruturação da cadeia produtiva da construção civil. A estratégia proposta pelo PlanHab para

⁵ O PAC já está em uma segunda etapa – PAC 2, Portaria n° 418 de 23 de Agosto de 2010 – onde foram feitas algumas alterações e prioridades com relação à primeira etapa de aplicação do programa.

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

⁷ Segundo definições da lei, o PMCMV compreende o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, e o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR, que através de repasses da União ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, com participação da união no Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab, e com concessão de Subvenção Econômica da União ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES.

superar estes desafios é calcada na necessidade de serem criadas condições propícias a uma gradativa urbanização e regularização dos assentamentos precários existentes, assim como a viabilização da produção de novas unidades habitacionais para redução do déficit acumulado. Nesse contexto, o PlanHab dá base para a elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social, estaduais e municipais, enquanto instrumentos de enfrentamento do déficit habitacional.

No âmbito estadual, o Governo do Estado de São Paulo firmou sua adesão ao SNHIS através da Lei Estadual n° 12.801/2008, viabilizando assim a implementação de uma política estadual, com potencial de descentralização da aplicação de recursos a partir de um novo cenário proposto no Plano Estadual de Habitação, atualmente em fase de formulação. Através de Decreto, n° 53.823/2008, institucionalizou-se o Conselho Estadual de Habitação – CEH, e foram criados dois fundos: o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional - FGH, ambos com Conselhos Gestores de caráter deliberativo. O objetivo do Fundo Garantidor Habitacional – FGH é estimular a participação de empreendedores imobiliários e instituições financeiras a atuarem no mercado popular de imóveis, funcionando como avalista para a aquisição habitacional, e provendo recursos para garantir risco de crédito e equalizar taxas de juros, no âmbito dos programas e ações da Política Estadual de Habitação de Interesse Social.

Atualmente, a política habitacional do Estado está concentrada na atuação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU⁸, que adota a política de subsídios para atendimento às famílias de baixa renda, dado a incapacidade dessas em acessar o mercado privado de crédito. Também na instância estadual, é importante destacar a instituição do Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais – Cidade Legal, juntamente com o Comitê de Regularização do Programa Cidade Legal. Conforme definido pelo Decreto n° 52.052/2007, o Programa Cidade Legal destina-se a prover auxílio a Municípios mediante a orientação e apoio técnicos nas ações municipais de regularização de parcelamentos do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizadas em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas por legislação municipal. As ações previstas são executadas pelo Comitê de Regularização, que atua a partir da celebração prévia de convênio de cooperação técnica, firmado entre a Secretaria da Habitação e municípios interessados.

Nesse novo arranjo institucional da política urbana e habitacional brasileira, ressalta-se o protagonismo assumido pelos governos locais, o que aumenta a responsabilidade dos municípios em captar e gerir os recursos disponíveis pelos programas existentes. O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Sorocaba, nesse contexto, consolida-se como um importante instrumento de apoio à municipalidade no enfrentamento da questão habitacional.

⁸ A Lei Estadual n° 6.556, de 30 de novembro de 1989, que disciplina a destinação de recursos do ICMS para a construção de casas populares (alterada pela Lei n° 7.646, de 26 de dezembro de 1991), permitiu a destinação de vultosos recursos para investimento habitacional, estabelecendo como diretrizes para a atuação da CDHU o atendimento à população de baixa renda, com priorização da faixa entre 1 e 3 salários mínimos, e destinação mínima de recursos para atuação na urbanização de favelas.

2. Princípios, objetivos e diretrizes do PLHIS

Em consonância com a Constituição Federal (1988), com os objetivos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e com as definições do Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial de Sorocaba (Lei nº 8.181/2007), o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Sorocaba orienta-se pelos princípios da Política Nacional de Habitação (2004) e estabelece objetivos e diretrizes⁹ para a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social¹⁰.

Princípios do PLHIS

São princípios do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Sorocaba, em acordo com a Política Nacional de Habitação:

- Garantir o direito universal à moradia digna – O direito à moradia como direito e vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- Função social da propriedade urbana – Buscar 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;
- Entendimento da questão habitacional como uma política de Estado – Estruturar e implementar a Política Municipal de forma articulada às demais esferas de poder. Deve ser também uma política pactuada com a sociedade e não limitada a um governo somente;
- Gestão democrática e participativa da política habitacional – Propiciar a participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência;
- Articulação das ações de habitação à política urbana e social – Integrar a Política Habitacional às demais políticas sociais e ambientais.

Objetivos Gerais do PLHIS

O Plano de Habitação de Interesse Social de Sorocaba estabelece como seus objetivos gerais:

- Estruturar e implementar a Política Municipal de Habitação, especialmente de Interesse Social, garantindo que os objetivos, as diretrizes e as metas do PLHIS sejam atingidos em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial (Lei nº 8.181, de 05 de junho de 2007);
- Articular a Política Municipal de Habitação ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

⁹ Orientações metodológicas: Princípios: Definem os fundamentos sobre os quais o Plano estará pautado, são as bases que orientam suas ações. Objetivo Geral: Exprime a razão do plano, a missão a qual o plano pretende alcançar. Objetivos Específicos: São os desafios que o plano se destina a cumprir, visando o objetivo geral.

¹⁰ Os objetivos e diretrizes aqui apresentados, em consonância com a legislação supracitada, foram elaborados de forma participativa durante a última etapa de elaboração deste Plano.

Objetivos Específicos do PLHIS

Este PLHIS reafirma a legislação municipal vigente – em especial o Plano Diretor (Lei 8.181/2007) – e define como objetivos específicos para a Política Habitacional de Interesse Social:

- Criar mecanismos voltados ao atendimento e ao controle do déficit habitacional no município;
- Articular programas dos Governos Estadual e Federal, recursos e meios para o atendimento do cadastro municipal de demanda habitacionais.
- Viabilizar acesso à terra urbanizada, aos serviços públicos essenciais e aos equipamentos sociais básicos;
- Instaurar mecanismos e indicar garantias legais que possibilitem ampliar o estoque de terras públicas para a provisão habitacional;
- Promover acesso à infraestrutura, aos serviços coletivos, aos equipamentos públicos e comunitários e garantir melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído;
- Propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia;
- Implementar medidas necessárias à regularização fundiária plena;
- Garantir condições na estrutura administrativa municipal para a implementação do PLHIS, enquanto instrumento da Política Habitacional do Município;
- Viabilizar a atuação integrada e articulada, do ponto de vista institucional e financeiro, com os demais níveis de governo, para fins de implementação do PLHIS;
- Articular ações da Política Habitacional com as demais políticas setoriais, em especial de desenvolvimento urbano, ambiental e social;
- Institucionalizar e capacitar instâncias de participação da sociedade na definição e controle da Política Habitacional do Município, bem como garantir as condições para o funcionamento destes canais de participação;
- Articular ações para que os instrumentos do Estatuto da Cidade, previstos no Plano Diretor municipal, sejam implementados.

Diretrizes do PLHIS

Na construção do PLHIS de Sorocaba, os objetivos específicos constituíram a base de reflexão para a definição das diretrizes apresentadas a seguir, formuladas em processo participativo e pactuadas com a municipalidade.

- Viabilizar a criação do Cadastro Integrado de Demanda Habitacional do Município, adotando critérios comuns às secretarias ou áreas afins da Prefeitura Municipal de Sorocaba;

- Implementar instrumentos, na esfera municipal, no sentido de prover meios e recursos para o atendimento do cadastro municipal de demanda habitacional, minimizando a dependência das instâncias estadual e federal;
- Regularizar, através de lei específica, os instrumentos jurídicos e urbanísticos do Estatuto da Cidade, previstos pelo Plano Diretor, que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas (Edificação e Parcelamento Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e Direito de Preempção);
- Desenvolver estudo para a constituição do Banco de Terras do Município, garantindo informações atualizadas acerca destes imóveis aptos a receber empreendimentos habitacionais;
- Viabilizar a delimitação das Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) ou Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS), previstas no Plano Diretor e identificadas em lei específica, assim como a elaboração dos seus Planos de Urbanização e de Regularização Fundiária, conforme previsto na Lei Municipal nº 8.451/2088;
- Potencializar a estrutura administrativa municipal em prol da implementação do PLHIS promovendo a integração entre secretarias;
- Promover investimento e adequação do corpo técnico da Prefeitura de Sorocaba, com vistas a valorização e capacitação dos agentes públicos responsáveis pela implementação da Política Municipal de Habitação;
- Garantir fluxo de recursos no FMHIS através da destinação de recursos orçamentários públicos e privados, estabelecidos por prerrogativas legais;
- Investir na ampliação, bem como garantir as condições de funcionamento dos mecanismos de esclarecimento e divulgação relativos à participação da sociedade na definição e controle da política habitacional do Município, visando sua capacitação e institucionalização, e garantido o envolvimento dos técnicos da administração pública nestas ações;
- Promover fóruns de debate relativos ao planejamento/monitoramento da política de habitação,
- Investir em programas / ações de assistência técnica para atendimento de indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos, propiciando a produção e a melhoria das condições de moradia, delineando também medidas necessárias à regularização fundiária plena
- Aprimorar a estruturação da municipalidade, com articulação entre as secretarias e áreas afins, no sentido de atuar conjuntamente em prol da articulação de convênios com as instâncias estadual e federal;
- Promover a continuidade da discussão pública da questão habitacional, especialmente através da Conferência Municipal da Cidade;

- Promover a articulação entre os conselhos municipais (como o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Sorocaba - COMUPLAN, e o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social) de maneira a integrar as discussões desses fóruns;
- Manter atualizada a Planta Cadastral do Município, no que se refere ao mapeamento e inclusão dos assentamentos precários, assim como a Planta Genérica de Valores do Município, a fim de subsidiar estudos de viabilidade para empreendimentos de HIS e HMP;
- Promover parcerias com a iniciativa privada para aumentar a oferta de imóveis de HMP e HIS em áreas servidas de infraestrutura, visando à redução do déficit habitacional;
- Atualizar informações relativas à situação fundiária das áreas de ocupação irregular, no sentido de precisar o tipo de demanda (regularização jurídica, melhorias urbanas, etc.) e promover sua plena integração urbana e aos serviços e equipamentos públicos;
- Garantir o uso público das áreas institucionais e verdes com a implantação de equipamentos públicos, a fim de evitar a ocupação irregular destas áreas;
- Garantir a fiscalização contínua e preventiva das áreas ocupadas irregularmente, no intuito de inibir seu adensamento e expansão, bem como coibir a ocupação de novas áreas;
- Desenvolver ações junto aos Cartórios de Registros de Imóveis, visando solucionar pendências contratuais e de regularização de registros imobiliários, em especial aquelas relacionadas à regularização e titulação de assentamentos precários;
- Potencializar a integração à malha urbana dos assentamentos irregulares da população de baixa renda;
- Estimular a promoção de HIS nas áreas centrais, com vistas a garantir o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, dos equipamentos urbanos e do patrimônio construído, além de verificar a possibilidade de reciclagem e adaptação de imóveis vazios ou subutilizados para o uso de HIS;
- Viabilizar meios legais para aplicação de medidas compensatórias, quando a instalação de empreendimentos e equipamentos de grande porte no território do Município afetar direta, ou indiretamente, as habitações de interesse social;
- Estimular a diversidade de soluções arquitetônicas e urbanísticas sustentáveis desde o projeto, até a construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais, tendo em vista as características diferenciadas de suas demandas e as condicionantes do meio físico, visando à melhoria da qualidade paisagística e ambiental dos empreendimentos habitacionais;
- Garantir a continuidade e aprimorar as ações de avaliação de pós-uso nos empreendimentos habitacionais públicos;

- Dar continuidade e potencializar as ações de assistência técnica de arquitetura e engenharia para atendimento de indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos envolvidos na produção e regularização de HIS;
- Desenvolver mecanismos de simplificação e agilização dos procedimentos de aprovação de novos empreendimentos habitacionais privados de HIS e HMP;
- Avaliar iniciativas no sentido de desburocratizar os trâmites processuais da SEHAB com as demais secretarias;
- Disponibilizar informações e promover a capacitação necessária à atuação efetiva dos conselhos municipais ligados à questão habitacional;
- Promover a articulação, cooperação, consorciação e gestão conjunta dos municípios próximos, que possuam interesses comuns, integrando também nestes objetivos o governo estadual, o governo federal e a sociedade civil;
- Estabelecer mecanismos que garantam o preço da terra acessível para a promoção de habitação de interesse social;
- Dar continuidade e incrementar os mecanismos de publicação dos indicadores aferidos pelo monitoramento e avaliações periódicas, gerais ou específicas, como ferramenta de controle social das ações.

3. Síntese do Diagnóstico do Setor Habitacional

Neste capítulo, retomaremos alguns aspectos relevantes do Diagnóstico do Setor Habitacional elaborado na Etapa II deste PLHIS, para o encaminhamento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Sorocaba. Inicialmente é apresentada uma breve contextualização do Município, com foco na sua inserção regional e socioeconômica. Na sequência, é feita uma exposição do contexto habitacional no Município, seguida pela caracterização do déficit quantitativo e qualitativo do mesmo. Ambos os temas desenvolvidos em pormenores no documento do Diagnóstico.

3.1. Contexto Regional e Características Socioeconômicas

Localizada na porção leste do Estado de São Paulo e a oeste da Capital, Sorocaba está em uma região de intensa atividade econômica, dada à influência direta das Regiões Metropolitanas de Campinas (RMC) e São Paulo (RMSP).

O histórico do município revela uma inserção regional que remete ao final do século XIX, considerando a influência da Estrada de Ferro Sorocabana, construída em 1870, com rebatimento nas atividades industriais, especialmente ligadas à tecelagem, no início do século XX. A partir da década de 1950, com a construção das rodovias Raposo Tavares (1954) e Castelo Branco (1967), verifica-se um novo direcionamento na economia sorocabana, com a atividade industrial concentrada na produção de bens de consumo. As alterações se fizeram notar também no território, a exemplo da localização das indústrias, que passam a ser implantadas ao longo das rodovias, ocorrendo um desligamento das mesmas em relação ao eixo ferroviário¹¹. A construção destas rodovias veio reforçar a importância do Município no contexto regional.

O município possui uma área total de 449,12 km², onde se distribuem 586.311 habitantes de acordo com os primeiros resultados do censo IBGE 2010. Deste total, 580.340 estão em área urbana, configurando uma alta taxa de urbanização, chegando a 98,9% da população.

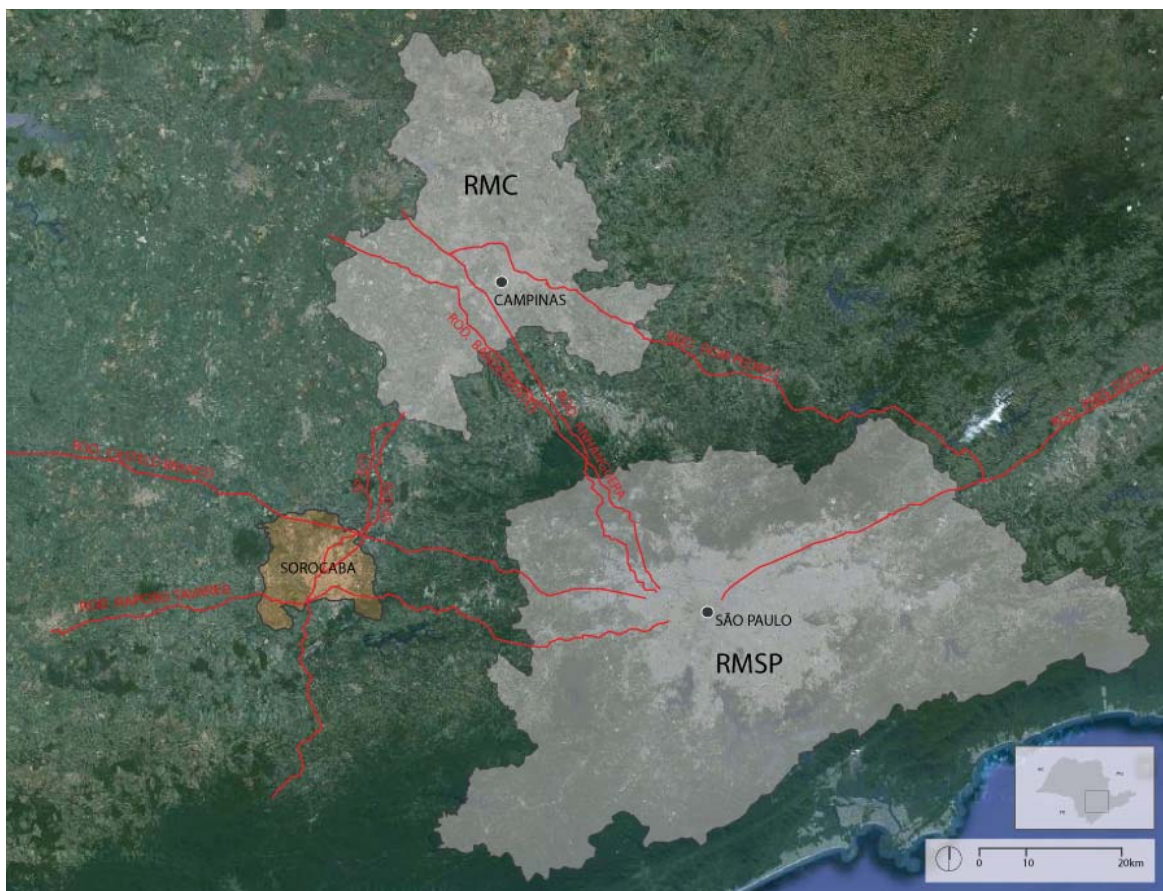
Sorocaba limita-se com oito municípios: ao norte, com Porto Feliz e Itu; a leste, com Alumínio e Mairinque; ao sul, com Votorantim e Salto de Pirapora; e a oeste, com Araçoiaba da Serra e Iperó.

Junto a estes e outros 69 municípios, Sorocaba integra a Região Administrativa de Sorocaba (RAS), que tem como sede a cidade de Sorocaba. A área da RAS totaliza 40.880 km², o que corresponde a 16,5% do território paulista. Sua taxa geométrica de crescimento anual (TGCA) da população foi de 1,30% no período 2000-2010, a mais elevada entre as regiões administrativas do Estado, salientando que Sorocaba – o município sede – apresentou taxa ainda superior, chegando a 1,76% no mesmo período¹².

¹¹ SANTORO, Paula Freire, CYMBALISTA, Renato, NAKAHIMA, Rosemeire. Plano Diretor de Sorocaba: um olhar sobre os atores e a auto-aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos. Fórum de Direito Urbano e Ambiental, Belo Horizonte, v. 6, n. 31, jan. 2007.

¹² Fundação SEADE, 2010. Disponível em <http://www.seade.gov.br> (Acessado em dez/2010).

Figura 3.1: Inserção regional de Sorocaba



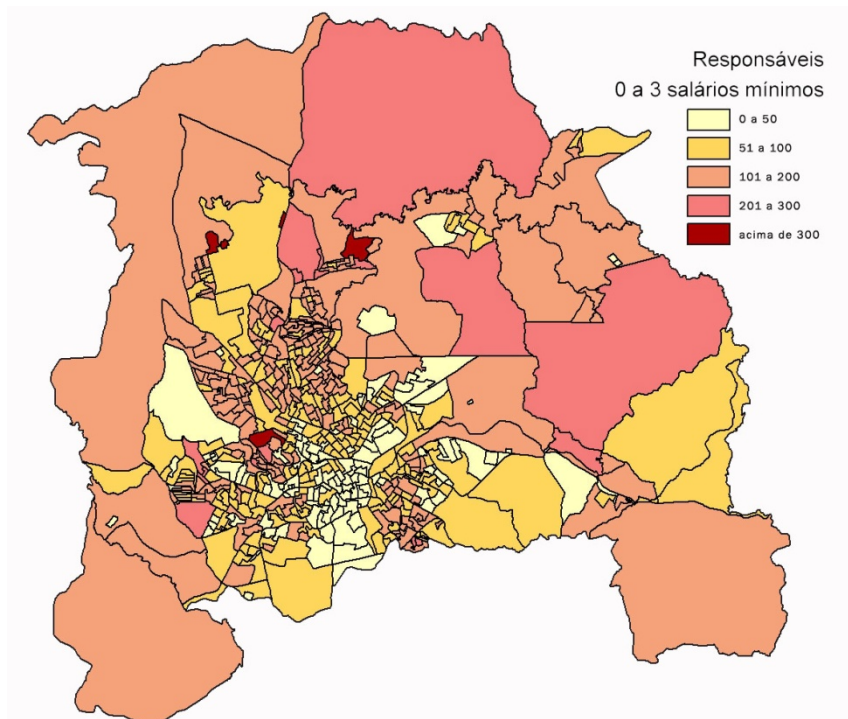
Fonte: Departamento de Estradas de Rodagem - Mapa Rodoviário do Estado de São Paulo, 2008; Instituto Geográfico e Cartográfico - Divisão Municipal do Estado de São Paulo, 2002 e Foto Aérea - Google Earth, 2010.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

A organização territorial de Sorocaba apresenta nítidos contornos sócioeconômicos. Nesta divisão, até a década de 1990 observou-se que as regiões mais próximas do centro antigo, em áreas com infraestrutura e equipamentos públicos, estava concentrada a população de maior renda, enquanto que ao norte do município, de maneira mais acentuada nos limites do território municipal, concentrava-se a população de menor renda. Ainda nos anos de 1990, surge uma tendência de formação de conjuntos habitacionais, ocupados por população de média e alta renda, que segregavam o acesso ao espaço intra-condominial e urbano. Esse, no entanto, ainda não pode ser percebido territorialmente pelo Censo IBGE de 2000, de maneira expressiva, mas, segundo informações da administração pública, a região leste se apresenta como vetor desta modalidade de ocupação. Na última década, entretanto, observa-se uma nova mudança nesta configuração, a partir do incremento de investimentos públicos nas áreas de saúde, educação e infraestrutura na região norte, que passa a ser uma das mais bem servidas do município. Contrapondo-se a isso, constata-se um esvaziamento da região central, que perde população para os condomínios fechados de alto padrão. Neste sentido, os técnicos da Prefeitura de Sorocaba acreditam na tendência de alteração do mapa de distribuição de renda, o que deve ser indicado pelos dados coletados pelo novo Censo Demográfico do IBGE de 2010.

Na representação a seguir (Figura 3.2), baseada em dados do Censo IBGE 2000, é apresentada a distribuição territorial da população de Sorocaba, considerando a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos,

(faixa prioritária de atendimento no que se refere ao enfrentamento da questão habitacional pelo Município).

Figura 3.2: Distribuição territorial da população no Município de Sorocaba, por faixa de renda (sem rendimento até 3 salários mínimos) – 2000



Fonte: IBGE – Resultados do Censo Demográfico 2000 – Estatcart. Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

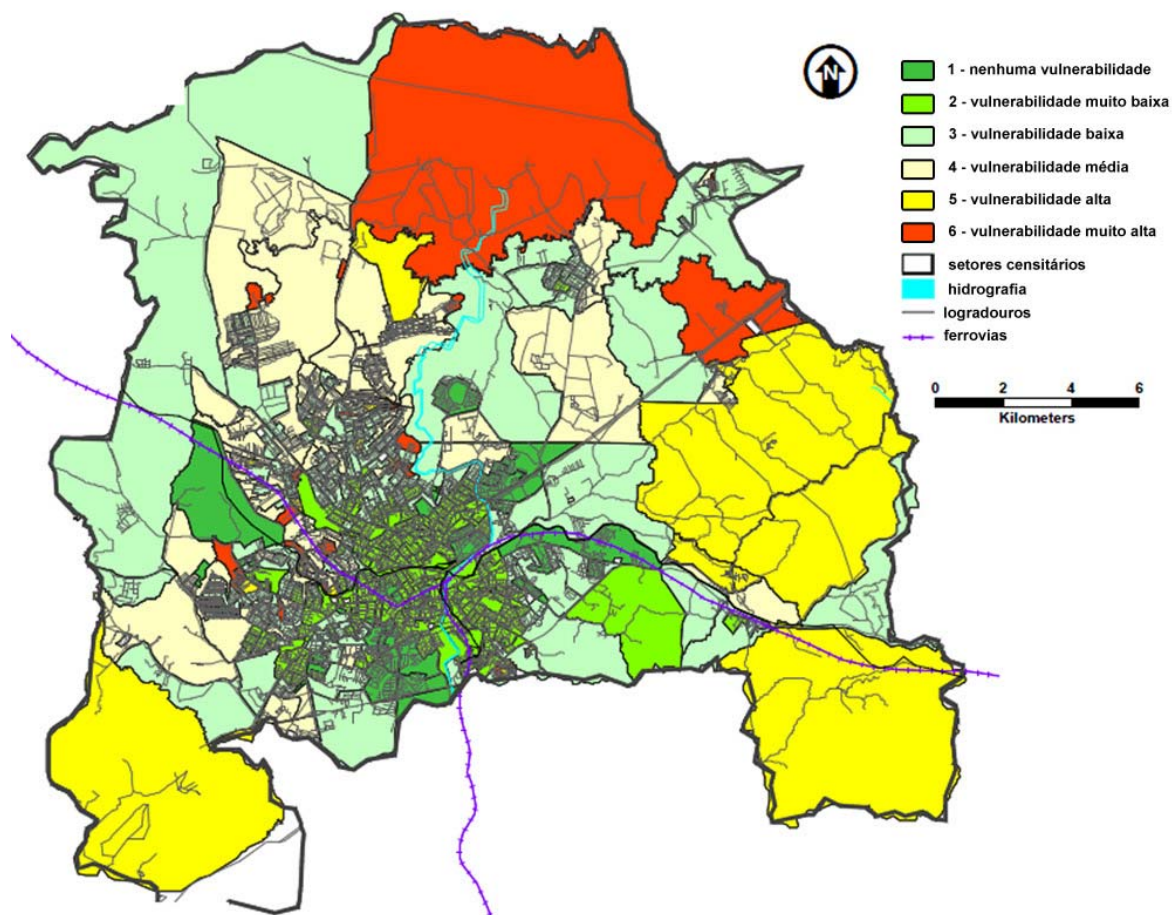
Verifica-se que estes estratos estão distribuídos conformando manchas localizadas, principalmente, na região norte, mas também formando um anel que circunda a área central, exceto na sua porção sul.

As disparidades sócioeconômicas de Sorocaba são também vislumbradas no mapeamento do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social do Município¹³, apresentado na Figura 3.3. Observa-se que os maiores índices de vulnerabilidade ocorrem em regiões periféricas, afastadas do centro, que apresenta as melhores condições. Em termos comparativos, é importante observar que as manchas dos índices 5 e 6, os mais críticos¹⁴, sobrepõem-se com as áreas que concentram a população de menor renda, conforme indicadas no mapa da Figura 3.2.

¹³ Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, indicador que permite uma visão mais detalhada das condições de vida do município, com a identificação e a localização espacial das áreas que abrigam os segmentos populacionais mais vulneráveis à pobreza. Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000; Fundação SEADE – disponível em www.seade.gov.br.

¹⁴ Com relação ao rendimento nominal médio dos responsáveis pelos domicílios, em 2000, os índices 5 (vulnerabilidade alta) e 6 (vulnerabilidade muito alta) registravam valores de R\$475,00 e R\$360,00, respectivamente. Também respectivamente a estes índices mais críticos, 64,4% e 74,6% dos responsáveis pelos domicílios auferiram renda de até 3 salários mínimos. Fonte: IBGE. Censo Demográfico 2000; Fundação SEADE – disponível em www.seade.gov.br.

Figura 3.3: Mapa do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – 2000



Fonte: Fundação SEADE; IBGE. Censo Demográfico 2000 (classificação referente aos setores urbanos).

3.2 Contexto Habitacional no Município de Sorocaba

3.2.1. Promoção Habitacional Pública em Sorocaba

Este capítulo sintetiza os dados da produção habitacional pública em Sorocaba levantados e desenvolvidos no documento do Diagnóstico do Setor Habitacional.

Neste item é apresentada de forma sintética a produção habitacional no Município de Sorocaba — promovida, em andamento e prevista — realizada pelo setor público, nas instâncias Federal, Estadual e Municipal de Governo.

Ações do Governo Federal

Com recursos do BNH a primeira atuação do Governo Federal no Município aconteceu na década de 1960, quando foram produzidas pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais de São Paulo

(INOCOOP) 579 habitações do tipo casa distribuídas em quatro empreendimentos, sendo entregues à população na mesma época¹⁵.

Nas décadas seguintes houve uma pausa na produção habitacional federal, que foi retomada em 2001 com o Programa de Arrendamento Residencial (PAR). De acordo com os dados fornecidos pela PMS, o PAR produziu até o momento 395 unidades habitacionais do tipo casa.

Em 2009, Sorocaba aderiu ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, que prevê o atendimento habitacional de famílias com renda entre 0 e 10 salários mínimos. Até o momento o Programa MCMV que foi estabelecido em convênio com a Caixa Econômica Federal tem 800 unidades habitacionais sendo produzidas e 3.605 em fase de aprovação, sendo estas para atender as famílias na faixa de renda de 0 a 3 salários. Para as famílias integrantes da faixa de renda acima de três salários tem-se registro de 3.578 unidades em construção e 744 em fase de aprovação.

Tabela 3.1: Síntese dos Empreendimentos Produzidos por Programas do Governo Federal, em Sorocaba

Programa	Empreendimento	Unidades Construídas	Unidades em Construção	Unidades em Aprovação	Total
INOCOOP	Jardim Paulistano	198	-	-	579
	Aparecidinha	102	-	-	
	Chácara Caracante (Jd. Sandra)	229	-	-	
	Jardim Santa Catarina	50	-	-	
PAR	Residencial Imperatriz	192	-	-	395
	Residencial Maria Elvira	171	-	-	
	Residencial Maria Elvira II	32	-	-	
PMCMV	De 0 a 3 SM	-	800	3.605	4.405
	Acima de 3 SM	-	3.578	744	4.322
Total		974	4.378	4.349	9.701

Fonte: Prefeitura de Sorocaba/Secretaria de Habitação, novembro de 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Ações do Governo Estadual

Em Sorocaba, a promoção habitacional pelo Governo Estadual vem sendo feita através de programas da Secretaria da Habitação, via Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). Os números dessa produção são apresentados a seguir por programas.

Produção Habitacional

- **Programa SH de Produção Habitacional** : 1.056 unidades habitacionais produzidas na década de 1990, a partir das modalidades: obras por empreitada – realizadas em parceria com a iniciativa privada e com as prefeituras –, e programas de mutirão – em parcerias com movimentos populares organizados em associações.

¹⁵ Não há informações relativas à data precisa de entrega dos empreendimentos.

- **Programa Chamamento Empresarial/CDHU¹⁶:** Em 1998, foram entregues dois empreendimentos no município, com um total de 928 unidades habitacionais de tipologia vertical.
- **Programa Habitacional de Integração do Servidor Público – PHAI¹⁷/ CDHU:** Entre 2008 e 2009, o PHAI promoveu a aquisição, através de concessão de carta de crédito, a 38 unidades habitacionais.
- **Programa Núcleo Habitacional por Empreitada¹⁸ / CDHU:** A produção habitacional do programa atendeu principalmente as famílias com renda de até 3 salários mínimos (85% da produção). Foram produzidas 160 unidades das quais 133 unidades foram destinadas a moradores de áreas de risco; e 27, destinadas a policiais militares.
- **Programa de Reassentamento Habitacional¹⁹ / CDHU:** Já foram produzidas por este programa 484 unidades habitacionais do tipo casa conforme informação do site da CDHU em Sorocaba.
- **Programa de Parceria com os Municípios²⁰ / CDHU:** Até o momento foi levantada a produção de 272 apartamentos com recursos do programa, tendo sido entregues para comercialização em maio de 2010.

Segundo a CDHU, outros dois programas estão programados ou em andamento no município: o Programa de Parceria com os Municípios e o Programa Vila Dignidade²¹. Através deles serão realizados quatro novos empreendimentos totalizando 658 unidades habitacionais dos tipos casa e apartamento.

Programas de Regularização Fundiária

- **Programa Cidade Legal²²:** Iniciado no Município em 2007, tem até o momento, 7.474 unidades regularizadas ou em processo de regularização, estas inseridas em 37 assentamentos precários que podem pertencer a áreas públicas, públicas dominiais ou particulares.

¹⁶ O programa que é desenvolvido em parceria com a iniciativa privada, prevê que o Estado estabeleça algumas condições. Seguindo estas exigências a iniciativa privada realiza o projeto, a infra e a construção das unidades, que são vendidas à CDHU que por sua vez repassa essas unidades para a população de baixa renda.

¹⁷ Através do PHAI são financiados imóveis novos ou usados com subsídios da SH/CDHU a servidores públicos estaduais ativos. Estes subsídios são disponibilizados através de concessão de cartas de crédito pelo Banco Nossa Caixa e Banco do Brasil. Fonte: Site CDHU Disponível em: <http://habitacao.sp.gov.br/>

¹⁸ O programa produz novas moradias com infraestrutura e equipamentos públicos através do regime de empreitada, com execução de obras por empresas contratadas e também em parceria com as prefeituras, tendo por objetivo atender famílias com renda até 10 salários mínimos. Fonte: Site CDHU Disponível em: <http://habitacao.sp.gov.br/>.

¹⁹ O Programa visa o provimento habitacional para famílias provenientes de remoção em áreas de risco, áreas sob influência de intervenções de obras públicas, além de assentamentos precários e assentamentos em áreas de proteção ambiental. Fonte: Site CDHU Disponível em: <http://habitacao.sp.gov.br/>.

²⁰ Este programa prioriza o atendimento de famílias com renda até 5 salários mínimos e inclui também demandas específicas como famílias com ônus excessivo de aluguel, em coabitação, com portadores de necessidades especiais e de policiais. Fonte: Site CDHU Disponível em: <http://habitacao.sp.gov.br/>.

²¹ Instituído pelo Decreto Estadual nº 54.285/2009.

²² O programa tem como objetivo dar orientação e apoio técnico as ações municipais de regularização de parcelamentos de solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados.

Tabela 3.2: Síntese da produção realizada e em andamento do Governo Estadual no Município

Programa	Empreendimento	Modalidade	N° de UHs	Situação
SH 3 e 4	Sorocaba B1 – Ulisses Guimarães	Empreitada Global	1.056	Entregues entre 1994/1998
	Sorocaba D1 – Hebert Souza			
	Sorocaba D2 – Ulisses Guimarães			
Chamamento Empresarial	Sorocaba E	Empreitada Global	928	Entregues em 1998
	Sorocaba G			
PHAI Servidor Público	Sorocaba	Carta de Crédito	38	Entregues entre 2008/2009
Núcleo Habitacional por Empreitada	Sorocaba K	Empreitada Integral	160	Entregue em 2005
Reassentamento Habitacional	Sorocaba H	Administração Direta	484	Entregue entre 2008/2009
Parceria com os Municípios	Sorocaba R	Turn Key	272	Entregues em 2010
SubTotal – Produção realizada			2.938	
Cidade Legal	37 Assentamentos Precários	Regularização	7.474 ⁽¹⁾	Em andamento desde 2006
Parceria com os Municípios	Sorocaba S	Turn Key	279	Em Licitação
	Sorocaba T			
Vila Dignidade	Sorocaba XXXV	Turn Key	24	Em Licitação
-	Sorocaba U	-	355	Em Programação
SubTotal – Produção programada para ser realizada			658	
Total de Unidades Habitacionais - produzidas e previstas⁽²⁾			3.596	

Fonte: CDHU - Produção – Oferta, 2010. Disponível em www.habitacao.sp.gov.br (Acessado em out/2010).

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Nota⁽¹⁾: Este número não entra na totalização por tratar-se de unidades atendidas por regularização jurídica e não unidades habitacionais produzidas.

Nota⁽²⁾: Este número foi totalizando contabilizando os números indicados pela PMS nos empreendimentos Sorocaba U e Sorocaba XXXV, que diferem dos totais indicados no portal da CDHU.

Ações do Governo Municipal

A atuação municipal na questão da política habitacional nos últimos anos tem como base o Programa Prioritário de Governo (PPG), desenvolvendo-se em duas etapas, a saber: (i) Produção Habitacional, com ênfase em habitação de interesse social e atendimento as famílias que vivem em áreas de risco; e (ii) Regularização Fundiária.

A produção habitacional no município tem sido realizada de maneira integrada com programas estaduais e federais existentes, sendo estes em sua maioria geridos pela Prefeitura, cuja participação se dá também através da contrapartida.

Com relação à regularização fundiária, prepondera no município a demanda por regularização jurídica (de posse). O Diagnóstico do Setor Habitacional apresenta de maneira detalhada o banco de dados com as ações de regularização jurídica em andamento e previstas em Sorocaba, realizado em junho de 2010 pela Área de Regularização Fundiária da Secretaria de Negócios Jurídicos.

- **Produção das COHAB's**

A produção de empreendimentos habitacionais no Município de Sorocaba pelo sistema de cooperativas é bastante significativa. Na década de 1980 foram construídas 1.281 unidades pela COHAB Bandeirantes²³, e no início da década de 1990 outras 3.506 unidades foram produzidas pela Companhia Regional de Habitação de Interesse Social – CRHIS²⁴. Conforme supracitado, essas unidades ainda necessitam de regularização de escritura.

- **Iniciativa Privada**

Até 2009, a produção habitacional de interesse social promovida pela iniciativa privada foi pouco significativa no Município de Sorocaba. A partir do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, pelo Governo Federal, os investimentos neste setor começaram a crescer. O levantamento realizado no Diagnóstico do Setor Habitacional registrou 4.405 unidades previstas para atender às famílias com rendimento de até 3 salários mínimos e 4.322 unidades para atender o grupo com rendimento de 3 a 10 salários mínimos.

De modo que, a partir dessa síntese da provisão habitacional de interesse social no Município de Sorocaba, conclui-se que nos últimos anos a ação do poder público no enfrentamento da problemática habitacional vem se intensificando. Entretanto, considerando a complexidade e os altos custos desse processo, é necessário que a política habitacional seja sempre articulada com ações do Governo Federal e Estadual, e também com as demais políticas urbanas do município, para sua plena execução.

3.3 Caracterização das Necessidades Habitacionais

As necessidades habitacionais de um município são definidas englobando as situações de déficit habitacional, que demandam incremento e reposição do estoque de moradias, e o conjunto de domicílios em situações inadequadas de moradia, que demandam ações de melhorias do ponto de vista urbanístico e da regularização fundiária, onde não há, necessariamente, a produção de novas unidades²⁵.

Para a caracterização das necessidades habitacionais do Município de Sorocaba, foram consideradas duas fontes de dados primários: (i) Censo Demográfico do IBGE (2000) e (ii) dados oficiais fornecidos pela Prefeitura Municipal de Sorocaba – PMS.

Conforme desenvolvido no documento do Diagnóstico do Setor Habitacional, o cálculo das necessidades habitacionais e os conceitos adotados foram considerados segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro, que a partir da base de dados do IBGE, permite apurar e quantificar as necessidades habitacionais²⁶.

²³ A COHAB Bandeirantes é uma sociedade de economia mista, intermunicipal — tendo como acionistas 14 prefeituras do Estado de São Paulo, entre elas a Prefeitura de Sorocaba —, fundada em 16 de outubro de 1967. Atua como Agente Financeiro e Promotor da Caixa Econômica Federal.

²⁴ A CRHIS é uma empresa de economia mista atuando na área da Habitação Popular, desde 1983, em diversas cidades do Estado de São Paulo.

²⁵ Definição adotada pelo Plano Nacional de Habitação – PlanHab. Ministério das Cidades, PlanHab - Produto 2, 2008.

²⁶ Essa quantificação, no entanto, aporta-se em dados do Censo do ano 2000, devendo ser utilizadas, sobretudo, para fins comparativos, devendo oportunamente e sistematicamente ser atualizada nas revisões programadas para o PLHIS.

3.3.1. Déficit Quantitativo, segundo a metodologia da FJP

Para a FJP, o conceito de 'Déficit Habitacional Básico' (DHB) considera os dados referentes à coabitação familiar²⁷, aos domicílios improvisados e domicílios rústicos – com bases nos levantamentos do IBGE no Censo Demográfico 2000.

A tabela abaixo mostra que o DHB absoluto no município é de 11.151 unidades habitacionais, o que representa 8,25% do total de domicílios no município. É importante ressaltar que o número de domicílios vagos do município supera a demanda habitacional, tanto na área urbana quanto na área rural. Esse fator é muito importante no estudo da demanda do PLHIS, principalmente nos casos de déficit de áreas vazias adequadas à ocupação.

Tabela 3.3: Déficit Habitacional Básico de Sorocaba – 2000

DHB Absoluto em número de domicílios			DHB em % do Total de Domicílios			Domicílios vagos (¹)		
Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
11.151	11.102	49	8,25	8,32	2,73	17.599	17.273	326

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011

Nota (¹): os domicílios vagos são as unidades que se encontravam efetivamente desocupadas na data de referência do Censo Demográfico.

Para a estimativa do DHB que será atendido pelo PLHIS foi considerada a soma dos domicílios improvisados urbanos e da coabitação familiar. Destes componentes serão consideradas apenas as famílias que estejam dentro da faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos. O total de domicílios rústicos apresentado pela FJP também foi contabilizado na somatória, considerando que a maioria das famílias residentes neste tipo de habitação não possui renda acima de 3 salários mínimos.

A tabela abaixo mostra o total desta composição de situações que definem o DHB para famílias com rendimento de até 3 salários mínimos.

Tabela 3.4: Estimativa do Déficit Habitacional para faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos - 2000

Domicílios Urbanos Improvisados (0 a 3 s.m.)	Famílias Urbanas Conviventes (0 a 3 s.m.)	Cômodos Urbanos (0 a 3 s.m.)	Domicílios Rústicos (total)	Total
112	5.203	1.041	320	6.676

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Outro componente que será considerado para o cálculo do déficit habitacional quantitativo é o Ônus Excessivo com Aluguel, ou seja, os casos em que o aluguel representa mais de 30% da capacidade de pagamento de famílias com renda até três salários. Segundo informações fornecidas pela Secretaria da Cidadania, o valor pago pela Prefeitura de Sorocaba como Auxílio Moradia às famílias inseridas em programas de urbanização é de R\$ 380,00. Nesse contexto, considerou-se como parâmetro para a

²⁷ Compreende a soma das famílias conviventes secundárias que vivem junto à outra família em um mesmo domicílio e das que vivem em cômodos (Fundação João Pinheiro, 2005.)

quantificação famílias com renda de até 3 salários mínimos que vivem em domicílios alugados, entendendo que serve como aproximação das situações de ônus excessivo.

Tabela 3.5: Domicílios urbanos alugados por famílias com faixa de renda mensal até 3 salários mínimos - 2000

Sem rendimento	Até 1 s. m.	Mais de 1 a 2 s. m.	Mais de 2 a 3 s. m.	Total
651	591	1.427	1.822	4.491

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Considerando todas as situações citadas acima, chegou-se a um Déficit Quantitativo de 11.167 domicílios, conforme tabela abaixo.

Tabela 3.6: Estimativa do Déficit Quantitativo para a faixa de renda de 0 a 3 s.m.

Componentes do Déficit Quantitativo	Necessidade de Novas Unidades Habitacionais
Déficit Habitacional Básico (até 3 s. m.)	6.676
Ônus Excessivo com Aluguel	4.491
Total	11.167

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

3.3.2. Déficit Qualitativo, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro

A FJP identifica para Sorocaba a situação de 2.499 domicílios com irregularidade fundiária (no caso jurídica); 12.366 domicílios com adensamento excessivo; 1.352 domicílios sem banheiro e 3.744 com carência de infraestrutura.

Tabela 3.7 Déficit Qualitativo dos Domicílios Urbanos – Município de Sorocaba - 2000

Irregularidade fundiária		Adensamento excessivo		Domicílios sem banheiro		Carência de infraestrutura	
Absoluto	% dos domicílios urbanos	Absoluto	% dos domicílios urbanos	Absoluto	% dos domicílios urbanos	Absoluto	% dos domicílios urbanos
2.499	1,87	12.366	9,27	1.352	1,01	3.744	2,81

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Segundo o Censo IBGE 2000, em Sorocaba 40% dos domicílios inseridos em Aglomerados Subnormais possuem adensamento excessivo, quase 10% não possuem banheiro e 2,24% possuem algum tipo de carência de infraestrutura. Não foi identificado nenhum domicílio com irregularidade fundiária. Vale notar que estes números não são muito significativos quando comparados ao total de domicílios existentes nestas áreas, bem como não expressam a realidade do município, principalmente no que se refere à irregularidade jurídica²⁸.

²⁸ Ressalta-se que os dados a respeito da irregularidade fundiária no município são obtidos pelo IBGE por auto-declaração e por isso pode haver subestimações nos números.

Tabela 3.8 Componentes do Déficit Qualitativo, em Aglomerados Subnormais - 2000

Irregularidade fundiária	% dos domicílios	Adensamento excessivo	% dos domicílios	Domicílios sem banheiro	% dos domicílios	Carência de infraestrutura	% dos domicílios
-	-	413	43,98	93	9,90	21	2,24

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Analisando a inadequação na faixa de 0 a 3 salários mínimos (faixa de atendimento prioritária do poder público), percebe-se que os casos de adensamento correspondem a 36% dos casos no município (4.517 domicílios). A irregularidade jurídica na faixa, segundo a FJP, é de 983 domicílios.

Nos outros demais componentes do Déficit Qualitativo, domicílios sem banheiro e com carência de infraestrutura urbana, observa-se uma concentração nesta faixa de 50% das ocorrências no Município. Contudo, é importante ressaltar que a maior parte dos casos de carência de infraestrutura estão relacionados ao não atendimento por esgotamento sanitário.

Tabela 3.9 Componentes da Inadequação Habitacional para faixa de renda de até 3 s.m.

Componente	Até 3 s.m.	% dos casos totais no Município
Irregularidade fundiária urbana	983	39,34%
Adensamento urbano excessivo	4.517	36,53%
Domicílios urbanos sem banheiro	674	49,85%
Carência de infraestrutura urbana	1.892	50,53%

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Estes dados sistematizados pela FJP têm como base o Censo 2000, e portanto estão desatualizados em dez anos. Nesse sentido são apresentados apenas para fins comparativos. Para estimativa do Déficit foram priorizados os dados fornecidos pela PMS para o cálculo da demanda, por se tratarem de dados mais atualizados e precisos.

3.3.3. Necessidades Habitacionais nos Assentamentos Precários, segundo Prefeitura de Sorocaba

Na etapa de elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional de Sorocaba, foram analisadas diversas fontes que forneceram informações sobre a questão habitacional no Município. Além da já apresentada FJP, foram considerados os dados do Mapa Social; CadÚnico; cadastro do PMCMV²⁹; CEM/CEBRAP. No entanto, todas essas fontes apresentam limitações para a caracterização da inadequação (déficit qualitativo) no Município. De modo que, para tal foram utilizadas informações fornecidas pela PMS contidas no 'Mapa para Estudo da Regularização Fundiária' desenvolvido em 2009 pela Secretaria de Habitação e Urbanismo.

²⁹ Em 2009, foram cadastradas – por auto-declaração – no Programa Minha Casa, Minha Vida 61.199 famílias com renda mensal de 0 a 10 salários mínimos. Após a revisão das incongruências do cadastro, foram identificadas 54.106 famílias nesta situação, sendo 46.950 destas possuem renda de 0 a 3 salários – público alvo do atendimento deste PLHIS. Estes dados são apresentados de maneira mais detalhada no Diagnóstico do Setor Habitacional.

O 'Mapa para Estudo da Regularização Fundiária' foi atualizado e corrigido em esforço conjunto entre a Consultoria e técnicos da PMS. A partir da análise de tal documento, chegou-se a um total de 7.143 unidades com necessidade de regularização apenas jurídica, e a demanda de remoção de outras 1.362 unidades (distribuídos em áreas públicas, áreas públicas dominiais e áreas particulares).

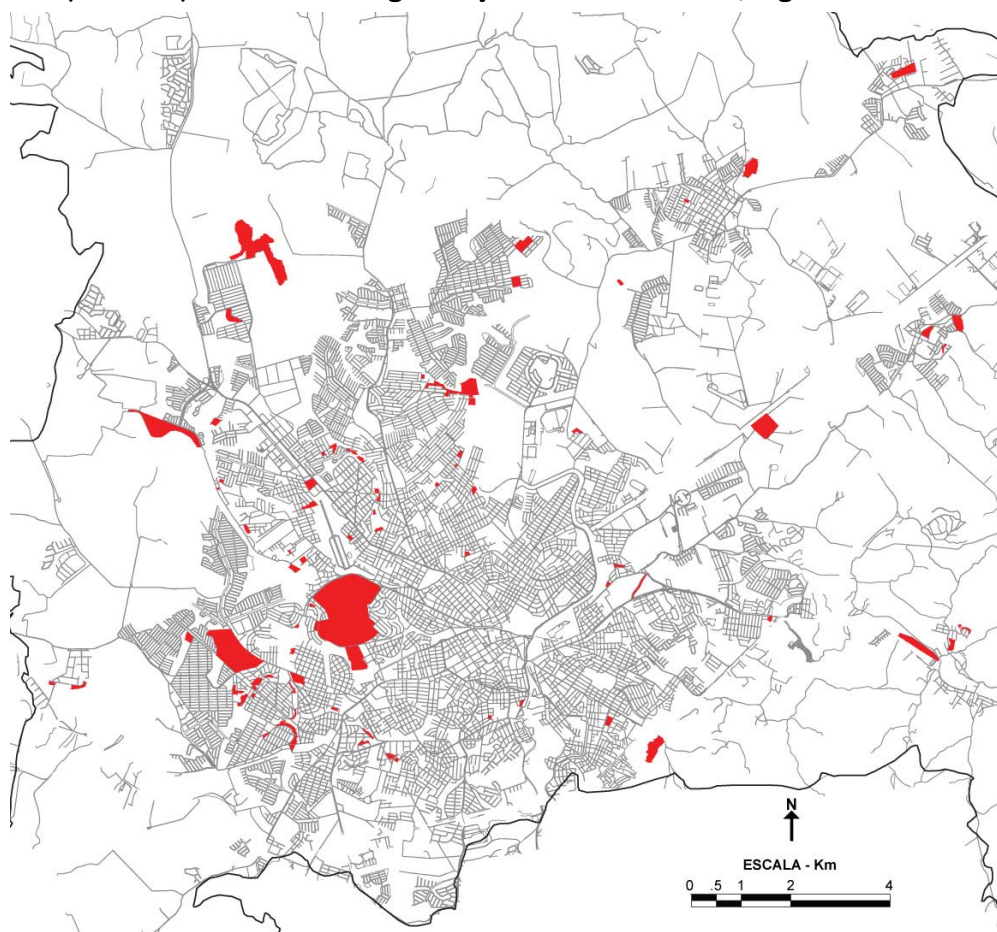
Tabela 3.8: Síntese das necessidades habitacionais localizadas nos Assentamentos Precários - PMS

Demanda em assentamentos precários	Remoções	Regularização Fundiária	
		Regularização Jurídica	Regularização Urbanística
Áreas públicas	837	1.455	0
Áreas públicas dominiais	-	1.932	0
Áreas particulares	525	3.756	0
Total	1.362	7.143	0

Fonte: Prefeitura de Sorocaba - Secretaria da Habitação e Urbanismo, 2010.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

A figura abaixo localiza os assentamentos precários no território do Município.

Figura 3.4: Mapa 'Áreas para Estudo da Regularização Fundiária' revisado, segundo a PMS



Fonte: Prefeitura de Sorocaba - Secretaria de Habitação e Urbanismo, 2010.
Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

3.3.4. Síntese das Necessidades Habitacionais em Sorocaba

O exercício estimativo realizado no Diagnóstico, revisto nesta etapa a partir da atualização das informações fornecida pelas áreas afins à questão habitacional da PMS, deve nortear o planejamento da execução das políticas habitacionais para a provisão e regularização fundiária no Município. Orienta-se, no entanto, que os dados apresentados sejam checados pelo poder público por vistorias e cadastramentos, em especial nos assentamentos, por ocasião dos respectivos planos de urbanização previstos em lei.

Para o cálculo da demanda por novas unidades no Município, foram considerados os dados do IBGE 2000 sistematizados pela Fundação João Pinheiro. Porém, cabe reiterar que estes dados foram adotados como um exercício de estimativa, devendo ser revistos quando da elaboração do Cadastro Integrado da Demanda Habitacional, assim como quando forem disponibilizados os dados do Censo IBGE 2010.

As necessidades habitacionais sintetizadas a seguir representam a estimativa do déficit habitacional no Município de Sorocaba.

Necessidade de novas unidades habitacionais

Para o cálculo da necessidade de novas moradias - o Déficit Quantitativo estimado para Sorocaba - foi considerado o 'Déficit Habitacional Básico' (DHB) fornecido pela FJP — englobando as situações de famílias conviventes, moradoras em cômodos, os domicílios rústicos e improvisados — e o 'Ônus Excessivo com Aluguel'; somados ao número de novas unidades demandadas pelas remoções contabilizadas nos assentamentos precários que apresentam risco físico, identificados no Município.

Os dados da Fundação João Pinheiro, conforme indicado na Tabela 3.3, registraram um déficit habitacional total de 11.151 unidades, incluindo as demandas dispersa e nucleada, composto pelas situações de domicílios improvisados, famílias conviventes, moradoras em cômodos, e domicílios rústicos. Neste universo foi feito um recorte por faixa de renda, já que a atuação prioritária da PMS, no que tange a política de habitação de interesse social, é voltada para o atendimento das famílias com renda mensal de 0 a 3 salários mínimos.

Do total do DHB (6.676 unidades), já considerando o recorte de 0 a 3 salários mínimos, foram subtraídos os domicílios que estão contabilizados pelo IBGE como inseridos em 'aglomerados subnormais' (178 unidades), para que não se incorresse em dupla contagem, totalizando a necessidade de 6.498 novas unidades. Com relação às 1.362 unidades habitacionais identificadas para remoção nos assentamentos precários de Sorocaba, considerou-se prudente aplicar um índice de coabitação de 1,071, considerando a média de famílias por domicílio³⁰ — totalizando a necessidade de 1.459 novas unidades.

A soma destes três componentes — após os devidos descontos e acréscimos — estima a necessidades de 12.448 novas unidades habitacionais em Sorocaba.

A tabela a seguir sistematiza estes componentes.

³⁰ Utilizou-se para definição deste índice o Conjunto Habitacional Vereador Bellini, denominado pela CDHU como Sorocaba R como parâmetro. Das 272 unidades habitacionais entregues em maio de 2010, verificou-se uma média de famílias por domicílio estimada com base no levantamento das famílias atendidas no referido conjunto.

Tabela 3.10: Estimativa do déficit quantitativo para a faixa de renda de 0 a 3 s.m. em Sorocaba

Componentes do Déficit Quantitativo	Novas Unidades Habitacionais
DHB (IBGE/FJP)	6.498
Ônus Excessivo com Aluguel (IBGE)	4.491
Remoções (PMS)	1.459
Total	12.448

Fontes: Fundação João Pinheiro, 2005; Prefeitura Municipal de Sorocaba, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Necessidade de Regularização Fundiária

Para estimar a necessidade de regularização fundiária no município foram consideradas as informações atualizadas da Secretaria de Negócios Jurídicos - números que diferem daqueles apresentados no Diagnóstico, uma vez terem sido repassados posteriormente à finalização do documento supracitado.

De acordo com informações desta Secretaria, além dos bairros considerados anteriormente, foram identificados outros com demanda por regularização fundiária, especificamente regularização jurídica, totalizando 54 bairros³¹. Somando-se a demanda destes à dos primeiros, chega-se ao total de 15.617 unidades habitacionais objeto de regularização, distribuídas em áreas públicas e particulares.

Com relação à Regularização Urbanística o estudo de identificação destes casos encontra-se em fase inicial, não se dispondo ainda de dados mensuráveis³². De modo que, a demanda por Regularização Fundiária no Município de Sorocaba limitou-se na finalização deste documento à Regularização Jurídica conforme indicação da tabela 3.11, a seguir:

Tabela 3.11: Estimativa da Regularização Fundiária nos Assentamentos Precários de Sorocaba

Componentes da Regularização Fundiária	Unidades
Regularização Jurídica (PMS)	15.617
Regularização Urbanística (PMS)	0

Fonte: Prefeitura Municipal de Sorocaba - Secretaria de Negócios Jurídicos, 2011.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

A partir dessa atualização, define-se a síntese da estimativa do déficit habitacional no município de Sorocaba, considerando a demanda por novas habitações e a inadequação habitacional os dados apresentados a seguir:

³¹ Segundo o Projeto de Lei nº 23/2011 as áreas incluídas no Programa Municipal de Regularização Fundiária passam de 38 para 50. Fonte: Portal da Prefeitura de Sorocaba. Disponível em www.camarasorocaba.sp.gov.br/sitecamara/noticias (Acessado em abril/2011)

³² Este estudo também apontou para a existência de necessidade de intervenções para a urbanização de assentamentos, porém estes casos ainda não estão devidamente levantados, no entanto, nos momentos previstos de revisão deste plano, deverão ser incorporados.

Tabela 3.12: Síntese da Estimativa do Déficit Habitacional no Município

Componentes do Déficit Habitacional	Demanda (unidades)
Necessidade de Novas Unidades Habitacionais (FJP/PMS)	12.448
Regularização Jurídica (PMS)	15.617
Transferência de Titularidade (PMS)*	7.631

* Unidades em empreendimentos habitacionais já produzidos no município de Sorocaba pela CDHU e COHAB. Não constituem casos de demanda por regularização jurídica ou urbanística.

Fontes: Fundação João Pinheiro, 2005; Prefeitura Municipal de Sorocaba, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

4. Programas

A elaboração dos programas para o setor de habitação tem como prerrogativa a estruturação das ações da Política Habitacional do Município, por meio da promoção de diferentes modalidades de atendimento da demanda apontada no Diagnóstico do Setor Habitacional de Sorocaba, considerando suas especificidades. A estruturação de diferentes Programas Habitacionais objetiva assegurar a atuação contínua e sistemática do Governo Municipal, no sentido de incrementar a dotação orçamentária específica para este setor, de acordo com as prioridades definidas no PLHIS. O planejamento dessas ações deve direcionar a construção do leque de possibilidades de captação de recursos junto às diferentes fontes de financiamento destinadas à política habitacional, por meio de convênios e parcerias firmados entre o município e os demais entes federativos (estadual e federal), e também através de cooperação técnica.

A formatação e implementação dos Programas e das Ações propostos neste PLHIS deverão articular-se aos demais programas e ações setoriais da política urbana, no âmbito do Governo Municipal, uma vez que o problema do déficit habitacional — foco de ação deste PLHIS — está relacionado, principalmente, às parcelas de baixa renda da população que caracterizam a pobreza urbana, cujas necessidades extrapolam a demanda por habitação, inserindo no debate áreas diversas da administração municipal, como o meio ambiente, a cidadania, a saúde, a educação, a geração de emprego e renda, e a defesa civil, entre outras. Portanto, é necessário que a área habitacional, em consonância com a Política de Desenvolvimento Urbano do Município, desenvolva ações integradas com outros setores afins para o equacionamento do déficit habitacional quantitativo e qualitativo no Município.

Categorização do Município e Grupos de Atendimento em Sorocaba, segundo o PlanHab

O Município de Sorocaba, segundo a classificação do Plano Nacional de Habitação – PlanHab, está inserido no grupo D: tipologia associada aos espaços urbanos aglomerados e centros regionais do Centro Sul. São cidades caracterizadas como pertencentes a microrregiões de grande concentração de riqueza, porém com padrões altos de desigualdade e taxas altas de crescimento populacional. No período 1991-2000 a média atingiu 1,95, porém em 40% delas a taxa de crescimento foi superior a 3% (PlanHab, 2008).

Tendo como base essa classificação, associada à estratificação da população segundo critérios diferenciados de acesso ao financiamento formal, o PlanHab define cinco grupos de atendimento com base em faixas de rendimento nominal das famílias a serem beneficiadas³³. A cada um destes grupos correspondem fontes diferenciadas de recursos para financiamento, bem como necessidades distintas de concessão de subsídios (recursos a fundo perdido), podendo ser parcial, integral ou nula.

³³ Os Grupos de Atendimento consideraram a capacidade de acesso do beneficiário a financiamentos formais utilizando critérios como a capacidade da família de oferecer garantia real, de constituir poupança prévia e do nível e estabilidade da renda/emprego, e ainda a distribuição e prioridade dos recursos onerosos e não onerosos com base em faixas de rendimento nominal e não mais, em salários mínimos como usualmente utilizado por outras metodologias (PlanHab, 2008). As faixas de renda dos cinco grupos de atendimento variam conforme a tipologia em que se insere o município.

Considerando a defasagem dos valores fornecidos pelo PlanHab, – definidos no ano de 2008 – em relação ao corrente ano de 2011 o Quadro 4.1, elaborado pela Consultoria, relaciona o valor nominal definido com o salário mínimo vigente naquele ano.

Quadro 4.1: Grupos de atendimento utilizados pelo PlanHab para municípios de Tipologia D, por faixa de rendimento familiar* e Fonte de recursos

Grupos de Atendimento	Faixa de Renda Familiar (R\$)	Faixa de Renda Familiar (em salários mínimos)	Fonte de Recursos	Subsídio
Grupo 1	Até 600,00	Até 1,5	FNHIS	Integral
Grupo 2	De 600,00 a 1.200,00	De 1,5 a 3	FGTS e FNHIS	Parcial
Grupo 3	De 1.200 a 2.000,00	De 3 a 5	FGTS	Parcial
Grupo 4	De 2.000,00 a 4.000,00	De 5 a 10	FGTS e SBPE	zero
Grupo 5	Mais que 4.000,00	Acima de 10	SBPE e Mercado	zero

Fonte: PlanHab, 2008.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

* O PlanHab utilizou rendimento nominal, tendo como valor de referência o salário mínimo de R\$ 415,00, vigente no ano de 2008.

Nota: FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço; FNHIS - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social; SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

Ressalta-se que o PLHIS de Sorocaba tem como prerrogativa viabilizar alternativas de produção e acesso à habitação de interesse social. Nesse contexto, e considerando já ser um critério da municipalidade priorizar o atendimento das famílias com rendimento mensal entre 0 e 3 salários mínimos, são estabelecidos como prioritários os grupos de atendimento 1 e 2 definidos pelo PlanHab - faixa considerada prioritária ao atendimento público pelo Governo Federal. No entanto, o atendimento aos demais grupos que compõem o déficit do Município será também considerado. Para esta faixa, porém, a participação do poder público limita-se às ações de apoio, já que o rendimento mensal das famílias destes grupos é considerado compatível, em diferentes níveis, com a capacidade de acesso a financiamento imobiliário ou com comprometimento com aluguel.

O atendimento das famílias que compõem o Grupo 1 deverá contar com recursos do FNHIS, com contrapartida dos entes federativos (Estado e Município). A contrapartida municipal equivale a um valor médio de investimento de 20% do valor total. Parte do recurso disponível do FNHIS será utilizada como subsídio de complemento para alavancar financiamentos para famílias que compõem o Grupo 2 de atendimento.

O atendimento ao Grupo 3 poderá ser feito por meio da promoção privada de unidades habitacionais, tendo aportes de subsídios do poder público, considerando-se que as famílias apresentam alguma capacidade de pagamento regular.

Para os Grupos 4 e 5 o atendimento deve ser exclusivo da iniciativa privada. Considera-se que as famílias integrantes destes grupos possuem capacidade de pagamento regular e garantias reais para assumirem financiamentos, em valores suficientes para aquisição de moradias adequadas ofertadas por promotores privados no mercado imobiliário formal. Embora fora do escopo deste PLHIS, o atendimento habitacional às famílias com renda superior a 3 salários mínimos também deverá ser equacionado pela Política Municipal de Habitação de Sorocaba, potencializando as ações já adotadas pela administração pública com esta finalidade.

A partir desse entendimento, são estabelecidos os programas e ações, ressaltando o papel da Administração Pública Municipal no enfrentamento da questão habitacional de interesse social. A formatação, implementação, monitoramento e controle dos mesmos devem pautar-se na participação e no envolvimento da população ao longo de todo o processo. Tão importante quanto a participação popular é a articulação dos Programas Habitacionais Municipais com os programas de âmbito Estadual e Federal, de maneira a potencializar as ações e ampliar as possibilidades de recurso para o financiamento da Política Habitacional Municipal.

Cabe ainda destacar que na perspectiva de alocação de recursos no FMHIS para investimento nas ações previstas neste Plano, este deva estar em pleno funcionamento, de maneira a viabilizar o repasse destes recursos conforme prerrogativa do SNHIS.

O Quadro 4.2, a seguir apresenta os Programas Habitacionais estabelecidos e as respectivas ações necessárias ao enfrentamento do déficit habitacional no Município de Sorocaba.

Quadro 4.2: Programas municipais propostos e respectivas ações

Programa Municipal	Modalidades
1. Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social	• Produção pública de habitação de interesse social • Apoio à promoção habitacional privada • Atendimento temporário • Apoio à promoção por autogestão
2. Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários	• Regularização jurídica • Regularização urbanística
3. Programa de Melhoria Habitacional	• Assistência técnica para HIS • Requalificação habitacional
4. Programa de Desenvolvimento Institucional	• Desenvolvimento Institucional

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011

No Quadro 4.3 são apresentadas as possibilidades de articulação entre os programas municipais propostos por este PLHIS e os programas e ações correlatos existentes, nas instâncias estadual e federal.

Quadro 4.3 – Correlação entre Programas e Ações nos Três Níveis de Governo

Programa Municipal Proposto	Possibilidades de articulação com Programas e Ações Existentes nos Demais Níveis de Governo	
	Estadual ⁽¹⁾	Federal ^{(2) *}
1. Provisão Habitacional de Interesse Social	Parceria com Municípios – PPM; Parceria com Associações e Cooperativas; Programa Habitacional de Integração - PHAI	Programa Minha Casa Minha Vida (PHPE - Programa Habitacional Popular Entidades - OGU/FDS); Ação Provisão Habitacional de Interesse Social (FNHIS); Ação de Apoio à Produção Social da Moradia (FNHIS); Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social- PSH (OGU); Carta de Crédito Individual e Associativo (FGTS); Programa Crédito Solidário (FDS); Pró-Moradia (FGTS). Pelo PlanHab: Programa para Promoção de Novas Unidades Habitacionais Urbanas - Sub-Programa para Promoção Pública de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas, Sub-Programa de Apoio à Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas, Sub-Programa de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas -; Programa para Promoção de Loteamentos Urbanos com Oferta de Materiais de Construção e Assistência Técnica.
2. Regularização Fundiária de Assentamentos Precários	Programa Cidade Legal; Urbanização de Favelas; Reassentamento Habitacional; Regularização Fundiária de Conj. Hab. CDHU; Programa Especial de Melhorias –PEM	Programa Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários (FNHIS); Pró-Moradia (FGTS); Projetos Multissetoriais Integrados – PMI (FAT). Pelo PlanHab: Programa para Regularização Fundiária de Assentamentos Informais.
3. Melhoria Habitacional		Ação Provisão Habitacional de Interesse Social - Modalidade Assistência Técnica (FNHIS); Ação de Apoio à Produção Social da Moradia (FNHIS); Carta de Crédito Individual e Associativo (FGTS). Pelo PlanHab, Programa para Oferta de Serviços de Assistência Técnica e Programa de Apoio à Autopromoção Assistida.
4. Desenvolvimento Institucional		Pró-Moradia (FGTS). Pelo PlanHab, Programa de Desenvolvimento Institucional (FNHIS)

⁽¹⁾ Plano Plurianual da Secretaria de Habitação do Governo do Estado 2008-2011, in <http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/>

⁽²⁾ Ministério das Cidades, 2010, in <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoes>

* Os programas federais estão organizados de maneira a considerar a Estrutura PlanHab, vinculada aos programas existentes geridos pelo Ministério das Cidades

4.1. Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social

O Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social tem como pressuposto ampliar a oferta de unidades habitacionais prontas, adequadas e acessíveis à população de baixa renda, bem como ampliar as possibilidades de financiamento para a aquisição habitacional voltado à demanda não atendida pelo mercado. Para tanto, o poder público deverá, segundo recomendações do PlanHab, garantir aportes de subsídios totais no caso das famílias cujo rendimento mensal é de até 1,5 salários mínimos, e parcial para aquelas com rendimento mensal entre 1,5 e 3 salários mínimos, conforme classificação do Quadro 4.1.

É importante que as ações de provisão habitacional estejam pautadas na diversidade de modalidades para o atendimento da demanda, garantindo a oferta de unidades habitacionais prontas, assim como a oferta de lotes urbanizados com ‘embrião’ produzidos pelo poder público, bem como a aquisição dos mesmos pelas famílias de baixa renda. A atuação do poder público deve também estimular a atuação dos demais agentes promotores de habitação, notadamente, o setor privado e os agentes de natureza social organizados em associações e cooperativas.

Também relevante é a orientação para que as unidades habitacionais produzidas por este programa estejam integradas ao tecido urbano, possibilitando à futura população acesso à infraestrutura e saneamento, bem como aos equipamentos e ao ambiente urbano de qualidade.

E ainda, como forma de potencializar as ações e ampliar as possibilidades de captação de recursos destinados à provisão habitacional para famílias de baixa renda, é essencial que as ações do Governo Municipal ocorram de forma articulada com os demais entes federativos (Governo Estadual e Federal).

Reforçando as associações entre os programas e respectivas ações apresentadas no Quadro 4.2, a seguir são descritas as quatro modalidades associadas ao Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social.

4.1.1. Produção Pública de Habitação de Interesse Social

Na ‘Promoção Habitacional Pública de Interesse Social’ é importante considerar a oferta de diferentes tipologias habitacionais, no intuito de atender à diversidade da demanda, além da possibilidade de incorporarem tecnologias alternativas no sentido de promover uma construção sustentável do ponto de vista econômico, ambiental e social.

A articulação com as instâncias estadual e federal também é importante, no sentido de ampliar a capacidade de provisão habitacional de interesse social, a exemplo da interação já existente entre a Prefeitura de Sorocaba e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

Objetivo

Esta ação objetiva promover a oferta pública de unidades habitacionais prontas, considerando também a possibilidade de oferta de lotes urbanizados com ‘embrião’, com vistas ao atendimento prioritário da demanda habitacional identificada como déficit quantitativo, considerando neste o recorte de renda de 0 a 3 salários mínimos. Abrange, portanto, os Grupos 1 e 2 do PlanHab, conforme especificado no Quadro 4.1, pressupondo aporte de subsídio total para famílias do G1 e parcial para famílias do G2, para a aquisição de unidades habitacionais prontas produzidas pelo poder público.

Tipos de atendimento

Neste programa são considerados quatro tipos de atendimento³⁴, a saber:

- Produção pública de unidades habitacionais prontas;
- Aquisição de unidades habitacionais prontas;
- Produção pública de lotes urbanizados com ou sem “embrião”; e
- Aquisição lotes urbanizados com ou sem “embrião”.

Linhas estratégicas de ação

- Aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade previstos no Plano Diretor como forma de alimentar o Banco de Terras Públicas Municipais para a construção de HIS;
- Articulação com Governo Federal e Estadual para garantir recursos voltados à produção habitacional de interesse social;
- Articulação com o Programa de Assistência Técnica com a finalidade de aprimorar a qualidade dos projetos habitacionais, garantindo qualidade arquitetônica, inclusive pelo acompanhamento de obra, e diversidade de tipologias de acordo com as necessidades da população a ser atendida;
- Fomentar e firmar convênios com instituições de pesquisa e ensino para a realização de estudos específicos sobre técnicas e tecnologias alternativas voltadas à construção sustentável.

Grupos de atendimento prioritário

Compõem o atendimento prioritário desta ação as famílias que constituem o déficit quantitativo com rendimento mensal de até 3 salários mínimos. Segundo classificação do PlanHab, este segmento corresponde às famílias que integram o Grupo de Atendimento 1 (que não têm condições de acessar financiamento formal); e o Grupo de Atendimento 2 (que têm condições de se comprometer com pagamento mensal regular e de acessar financiamento imobiliário, mas que necessitam de subsídio parcial para acessar à moradia).

³⁴ Os dois primeiros constituem os atendimentos prioritários da PMS, considerando o histórico de produção habitacional de interesse social no Município, já que experiências pretéritas de produção de lotes urbanizados com “embrião” não lograram bons resultados. Porém, o consenso é de que tal atendimento não seja excluído como possibilidade, especialmente considerando tratar-se de um Plano com vigência até o ano de 2024.

Agentes envolvidos e atribuições

- Prefeitura Municipal de Sorocaba, através Secretaria da Habitação e Urbanismo – SEHAB, órgão competente pelo setor habitacional de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- Governo Estadual, através da CDHU, vinculada à Secretaria de Habitação do Estado: agente promotor e financiador;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Agentes de Assistência Técnica.

Fontes de recursos e formas de financiamento por ente federativo

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do Governo Municipal via Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do Governo Estadual destinado ao Fundo Paulista de Habitação (FPH).

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio de repasse de recursos não onerosos para o FPH e para o FMHIS para empreendimentos habitacionais destinados às famílias dos Grupos de Atendimento 1 e 2;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS), por meio de empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários do Grupo 2 para aquisição de unidades habitacionais prontas promovidas pelo poder público;
- Orçamento Geral da União (OGU), através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC);
- Fundo de Desenvolvimento (FDS), por meio de disponibilização de crédito de financiamento para aquisição de unidades.

4.1.2. Ação de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais

O apoio aos agentes promotores privados e de natureza social - organizados em associações comunitárias e cooperativas habitacionais, ou movimentos de moradia, com vistas à produção de empreendimentos habitacionais para famílias de baixa e média baixa renda - constitui importante estratégia de enfrentamento da questão habitacional pelo poder público.

Mesmo considerando que PLHIS de Sorocaba tenha como foco o atendimento o déficit habitacional de interesse social, enfatiza-se a necessidade da Política Habitacional do Município apoiar o equacionamento do atendimento à demanda de Habitação de Mercado Popular – HMP (famílias de renda média baixa). Cabe ainda salientar que a dinâmica de promoção imobiliária de mercado popular tem

rebatimento positivo no acesso à habitação pelas famílias com rendimento de 0 a 3 salários mínimos, uma vez que alivia a atuação da municipalidade, potencializando a priorização de recursos públicos subsidiados para as famílias enquadradas nesta faixa.

O Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV do Governo Federal é um exemplo referencial de iniciativa com este fim, pressupondo um grande aporte de recursos destinados ao provimento de habitação de interesse social e de mercado. O universo de atendimento do PMCMV contempla famílias com renda de até 10 salários mínimos; para a faixa de 0 a 3 salários mínimos é considerada a possibilidade de subsídio integral. O atendimento a esta faixa de renda pressupõe, por parte do Governo Municipal, incentivos para a viabilização dos empreendimentos, seja o cadastramento e seleção dos beneficiários, seja a indicação e, se for o caso, a disponibilização dos terrenos destinados aos empreendimentos.

A atuação do Governo Municipal junto ao agente promotor de natureza social deve assegurar também o apoio à produção por autogestão de unidades habitacionais. Esta poderá ocorrer em regime de mutirão ou por meio de contratação pela entidade de serviços para a execução das obras do empreendimento habitacional. Este apoio deve estar articulado à outra ação do Governo Municipal, qual seja, a assistência técnica, como forma de garantir qualidade ao empreendimento, ao projeto arquitetônico e urbanístico, assim como o fortalecimento dos agentes promotores para gerirem e realizarem a manutenção do empreendimento habitacional de interesse social.

Objetivo

Incentivar e apoiar a produção de novas unidades habitacionais por agentes promotores privados, movimentos de moradia, associações comunitárias e cooperativas vinculadas ao setor habitacional, destinada a famílias de baixa renda (HIS) e média baixa (HMP), potencializando o atendimento da demanda habitacional do Município, e priorizando o direcionamento de recursos públicos subsidiados para as menores faixas de renda.

Tipo de Atendimento

- Apoio à produção habitacional para HIS e HMP por agentes promotores privados e de natureza social (entidades privadas sem fins lucrativos).

Público Alvo do Programa

- Agentes promotores privados;
- Agentes promotores de natureza social (entidades privadas sem fins lucrativos) organizados em associações comunitárias e cooperativas habitacionais, ou ainda, movimentos de moradia, visando à produção habitacional de HIS e HMP.

Grupos de Atendimento

- Famílias que compõem as demandas de HIS que possam comprometer-se com financiamento habitacional e de HMP - Grupos de Atendimento 2 e 3, 4 e 5.

Linhas de Ações Estratégicas

A Prefeitura Municipal de Sorocaba, através da Secretaria de Habitação, deverá promover ações específicas de acordo com o público alvo do Programa, conforme descrição a seguir:

1. Atuação junto ao agente promotor privado – Apoio ou formalização de parcerias com agentes do setor privado para a produção de novas unidades habitacionais:
 - Apoio à obtenção de financiamentos públicos (com recurso federal ou estadual) para a produção privada de empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS) e de mercado popular (HMP);
 - Estabelecimento de priorização de análise para aprovação de projetos de empreendimentos dessa natureza;
 - Definição de critérios para seleção das famílias a serem beneficiadas pelos empreendimentos.
2. Atuação junto ao Agente Promotor de Natureza Social – Parcerias com estes agentes, organizados em associações e cooperativas vinculadas ao setor habitacional, ou ainda, movimentos de moradia, visando facilitar a viabilização de projetos habitacionais gerenciados ou empreendidos pelos mesmos:
 - Assessoria para obtenção de financiamentos federais e estaduais;
 - Financiamento e/ou execução de obras de infra-estrutura nos empreendimentos realizados por estes agentes através de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
 - Assessoria para promover a aprovação dos empreendimentos ou sua regularização fundiária;
 - Realização de consulta às Associações e Cooperativas para a incorporação de suas demandas aos empreendimentos habitacionais financiados na cidade por meio de alguns Programas.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Sorocaba, através da Secretaria da Habitação e Urbanismo – SEHAB: agente promotor;
- Entidades Privadas, com e sem fins lucrativos, vinculadas ao setor habitacional: agente promotor;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Instituições Financeiras Privadas: agente financeiro;
- Agentes de Assistência Técnica.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do governo municipal destinado ao FMHIS, para apoio ao agente promotor de natureza social, por meio de repasse de recursos não onerosos para entidades sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional.

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do governo estadual destinado ao Fundo Paulista de Habitação (FPH) para apoio ao agente promotor de natureza social, por meio de repasse de recursos não onerosos para entidades sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional.

Governo Federal

1. Apoio ao Agente Promotor Privado

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio de repasse de recursos não onerosos do FNHIS para a CEF para aporte de subsídios para os Grupos de Atendimento G2 e G3;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS)
 - Empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários do G4 e G5 para aquisição de unidades habitacionais promovidas por agentes privados;
 - Empréstimos com recursos onerosos do FGTS, obtidos junto à CEF e Instituições Financeiras Privadas, a agentes promotores privados para produção de unidades habitacionais destinadas a beneficiários do G4 e G5.
- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE
 - Empréstimos, com recursos onerosos do SBPE, destinados a beneficiários do G4 e G5 para aquisição de unidades habitacionais promovidas por agentes privados;
 - Empréstimos, com recursos onerosos do SBPE, obtidos junto à CEF e instituições financeiras privadas, a agentes promotores privados para produção de unidades habitacionais, destinadas a beneficiários do G4 e G5.
- Recursos FAR e FGTS dentro do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) para as famílias do G2 e G3.

2. Apoio ao Agente Promotor de Natureza Social

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS
 - Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para entidades sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional, devidamente habilitadas para a promoção habitacional por autogestão, incluindo remuneração de agentes de assistência técnica envolvidos;
 - Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e para o Fundo Paulista de Habitação (FPH) para serem repassados a entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional,

devidamente habilitadas para promoção habitacional por autogestão, incluindo remuneração de Agentes de Assistência Técnica envolvidos;

- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS), por meio de empréstimos, com recursos onerosos do FGTS, destinados a beneficiários dos Grupos de Atendimento 2 e 3 que serão repassados a entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional.
- Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, destinado à construção em terreno próprio.
- Recursos do OGU por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e do PMCMV.

4.1.3. Ação de Apoio à Produção por Autogestão

A construção de unidades habitacionais pelo sistema de autogestão compreende a gestão do empreendimento pela própria população beneficiada. Essa modalidade tem como pontos favoráveis a diminuição dos custos indiretos, assim como a qualificação da população e a geração de emprego e renda. Em se tratando de empreendimentos habitacionais de interesse social, a produção por autogestão deve receber suporte da Prefeitura para sua viabilização.

Esta Ação pode ser articulada também à ação de Apoio à Promoção Privada de Unidades Habitacionais, quando realizada por agentes promotores de natureza social, bem como ao Programa de Melhoria Habitacional — a ser abordado adiante —, para a reforma ou ampliação de unidades habitacionais.

Objetivo

Garantir condições para que as famílias que compõem a demanda por habitação de interesse social, individual ou coletivamente, possam se organizar para viabilização de empreendimentos habitacionais, por autogestão.

Tipo de Atendimento

- Assessoria Técnica às famílias e às entidades organizadas para a realização de empreendimentos, no que diz respeito ao processo de produção das unidades, bem como capacitação da mão de obra;
- Viabilização de crédito para a compra de material para a construção das novas unidades de HIS.

Público Alvo do Programa

- Famílias que compõem a demanda por habitação de interesse social;
- Entidades organizadas que compõem a demanda por HIS.

Ações Estratégicas

- Promover a articulação dos programas habitacionais do Município com programas de financiamento e de crédito voltados à autogestão coletiva ou individual, para produção ou melhoria habitacional;
- Fomentar parcerias e convênios para a capacitação e formação de mão de obra para a provisão habitacional de interesse social;

- Promover ações multidisciplinares voltadas à mobilização, participação e desenvolvimento social das comunidades, a fim de que busquem formas de organização que facilitem o acesso às linhas de financiamento.

Agentes Envolvidos

- Prefeitura Municipal de Sorocaba, através da Secretaria da Habitação e Urbanismo: agente promotor;
- Governo do Estado de São Paulo: agente promotor;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Entidades Privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional: agentes promotores do sub-programa de apoio à Promoção por Autogestão de Unidades Habitacionais Urbanas Prontas, do Governo Federal.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recursos orçamentários do Governo Municipal destinados a programas de autogestão e construção por meio de mutirões e afins.

Governo Estadual

- Recursos orçamentários do Governo Estadual destinados aos FPH;

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio de repasse de recursos não onerosos do fundo para entidades privadas sem fins lucrativos vinculadas ao setor habitacional;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

4.1.4. Ações de Atendimento Transitório

As Ações de Atendimento Transitório constituem modalidades de atendimento complementares aos programas habitacionais já considerados. É importante, pois, que estejam articuladas com as modalidades de provisão habitacional supracitadas. Seu principal objetivo é atender às famílias em situações emergenciais em áreas de risco ou de intervenção urbana, que necessitam ser removidas ou temporariamente relocadas. A implementação destas ações pelo Governo Municipal pressupõe recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), com a finalidade de beneficiar famílias integrantes dos Grupos de Atendimento 1 e 2.

No atendimento por Auxílio Moradia, é concedido um subsídio à família para a complementação do valor do aluguel no mercado privado, durante um período pré-determinado, ao longo do qual a habitação definitiva deverá ser viabilizada. Este atendimento é atualmente disponibilizado através do “Auxílio Moradia”, estabelecido através da Lei nº 9.131, de 26 de maio de 2010

No Quadro 4.4 estão sintetizadas as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social, considerando as respectivas ações propostas. Embora o foco seja o atendimento dos Grupos 1 e 2, o quadro apresenta alternativas de captação de recursos para o atendimento dos demais grupos.

Quadro 4.4 – Principais fontes de recursos possíveis por ente federativo para implementação do Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social proposto para o Município de Sorocaba, 2011

Programa Municipal	Ação	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo							
			Município	Estadual		Federal				
			Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/ FNHIS	FGTS	FDS	FAR	PMCMV (FAR, FDS, OGU) ¹
1. Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social	1.1 Produção Habitacional Pública de HIS	Produção pública de novas UHs								
		Aquisição de UH								
		Produção pública de lotes urbanizados								
		Aquisição de lotes urbanizados								
	1.2 Apoio à Promoção Habitacional Privada	Produção de novas UHs								
		Aquisição de UH								
	1.3 Apoio à Produção por Autogestão	Produção de novas UHs + AT + MC								
	1.4 Ações de apoio voltadas ao atendimento temporário	Auxílio Moradia		*						

G1, G2 e parte do G3 (em alguns casos)
 G4 e G5

Fonte: PlanHab, 2008 – Produto 5. Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010.

(1) Ministério das Cidades, 2010, in <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/programas-e-acoes>

MC- Material de Construção; AT- Assistência Técnica

* Recursos associados a programas específicos da CDHU para situações emergenciais de enchentes (Auxílio Moradia - valor de R\$ 300,00 (trezentos reais), mensais, até solucionar o problema; e Novo Começo - valor de R\$ 1.000,00 em uma única vez). Pressupõe que o Município tenha decretado estado de emergência, devendo este ser reconhecido pela Defesa Civil do Estado.

Disponível em <http://www.habitacao.sp.gov.br/noticias> e <http://www.portalgov.com.br/site/governo-do-estado-de-sao-paulo-amplia-auxilio-moradia-emergencial>

4.2. Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários

O Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários compreende ações direcionadas à regularização fundiária destes assentamentos ocupados pela população de baixa renda. É composto por duas ações: Regularização Jurídica e Regularização Urbanística, devendo estas serem planejadas e implementadas de forma integrada e complementar sempre que se fizer necessário, a fim de assegurar a regularização fundiária plena dos assentamentos.

O objetivo prioritário de intervenção da regularização fundiária são os assentamentos precários de baixa renda, com vistas a assegurar, sempre que possível, a permanência da população nessas áreas por meio da regularização jurídica da posse ou da propriedade e de sua legalização da terra e ou da habitação (titulação), associada, quando necessário, a intervenções urbanísticas na área — melhoria e/ou implantação de infraestrutura urbana e provisão de serviços públicos nas áreas objeto de regularização e de melhoria/requalificação —, articuladas à Política Urbana do Município.³⁵

No âmbito deste Programa, as ações devem ser estruturadas em consonância com a Ação de Assistência Técnica, de maneira a assegurar, ao longo do processo de regularização, assistência às famílias beneficiárias nas áreas jurídica, técnica e social, contribuindo para que essas famílias se apropriem e compartilhem da gestão do processo.

É também importante que o Governo Municipal associe as ações de regularização fundiária (jurídica e/ou urbanística), com a prática de fiscalização sistemática, para o controle dos assentamentos precários sob condições de irregularidade. Destaca-se ainda que para garantir a contenção da expansão desses assentamentos precários, o Programa de Regularização Fundiária deverá estar fortemente articulado aos demais programas habitacionais voltados a viabilizar habitação acessível à população de baixa renda. Do ponto de vista jurídico, a garantia da segurança na posse às famílias de baixa renda deverá proporcionar seu ingresso no registro de imóveis e o acesso a outros direitos básicos, como serviços públicos; além de criar condições para o exercício da cidadania.

As ações pressupostas no Programa de Regularização Fundiária devem contemplar todos os tipos de situação de irregularidade identificados no Município, definindo estratégias de ação e procedimentos adequados de acordo com a especificidade de cada tipo. O Programa deve contemplar ainda a incorporação das ações em andamento no Município. Paralelamente, deve ser dado prosseguimento nas articulações junto ao Governo do Estado, dentro de programas como o 'Cidade Legal' e outros convênios firmados com a CDHU. Da mesma forma, o Município deve dar continuidade às articulações com o Governo Federal para a regularização, urbanização e integração de seus assentamentos precários, dentre outras.

³⁵ De acordo com o artigo 46, da Lei Federal 11.977 de 7 de julho de 2009, “a regularização fundiária consiste no 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 o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”.

Objetivo

O Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários tem como objetivo promover a regularização fundiária – considerando seus aspectos jurídicos e/ou urbanísticos – em áreas de interesse social, consolidadas ou em processo de consolidação, que não apresentem riscos à permanência da população ou que não comprometam a preservação ambiental, por meio da legalização da posse ou propriedade da terra aos moradores e de melhorias urbanas. Abrange, portanto, intervenções integradas de urbanização, de recuperação ambiental e social direcionadas à qualificação do espaço urbano, dotando-o de infraestrutura, assegurando a prestação de serviços públicos, e ampliando as áreas públicas livres (lazer, verde, institucional e de circulação).

Tipo de Atendimento

- Regularização jurídica e registrária da terra e da habitação;
- Regularização urbanística.

Ações Estratégicas

- Articulação da regularização jurídica à urbanística, sempre que sua viabilização for possível;
- Integração das ações de regularização urbanística e ou jurídica com o Programa de Provisão Habitacional de Interesse Social e com a Ação de Assistência Técnica para Habitação de Interesses Social;
- Promoção de ações integradas com outras Secretarias para implantação de equipamentos urbanos de saúde, educação, esporte, lazer e cultura, bem como com políticas e programas sociais e de geração de emprego e renda que beneficiem a população residente nas áreas objeto de intervenção;
- Associação com outros setores, como o de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente para captação de recursos a serem investidos no Programa;
- Manutenção de estreita relação entre ações de regularização urbanística com o devido monitoramento das áreas de risco existentes no Município, visando ações voltadas ao atendimento emergencial, ações preventivas e de caráter educativo/organizacional, além de ações voltadas à mobilização das comunidades envolvidas;
- Cadastramento e mapeamento (com atualização contínua) das áreas passíveis de intervenções urbanísticas e das passíveis de regularização jurídica;
- Elaboração de Plano de Urbanização e Regularização Jurídica para as áreas de ZEIS ou AEIS ocupadas demarcadas no Município;
- Cadastramento sócioeconômico das famílias e definição de critérios para seleção das que permanecerão na área a ser regularizada e das que serão removidas, com o devido encaminhamento habitacional;
- Articulação da 'Regularização Fundiária' ao Programa de Desenvolvimento Institucional (DI) para realização de todo e qualquer tipo de estudo e levantamento necessário para subsidiar o processo de regularização - como levantamento topográfico e planialtimétrico da área, cadastral dos domicílios, de terras públicas, dentre outros;

- Inserção e atualização de dados referentes à regularização fundiária no sistema de georreferenciamento (SIG);
- Garantia de agilidade na tramitação dos processos e nos procedimentos necessários à regularização;
- Promoção da interlocução entre todos os agentes envolvidos na regularização fundiária, a fim de garantir a colaboração e a canalização dos esforços voltados à regularização, incluindo ações entre Secretarias, entre os poderes executivo, judiciário e legislativo e entre diferentes instâncias de governo.

Grupos de Atendimento Prioritário

- População moradora das áreas consolidadas ou em processo de consolidação que sejam objeto da regularização jurídica e/ou urbanística, prioritariamente as demarcadas como ZEIS ou AEIS e os demais assentamentos precários considerados no Diagnóstico do Setor Habitacional de Sorocaba.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Sorocaba, através da Secretaria de Negócios Jurídicos/Área de Regularização Fundiária, órgão competente pelo setor de regularização fundiária, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- Governo do Estado de São Paulo, através da Secretaria de Habitação e CDHU (Programa Cidade Legal): agente promotor e, GRAPROHAB: agente de aprovação e licenciamento (novos empreendimentos);
- Cartórios de Registros de Imóveis;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Instituições financeiras públicas ou privadas habilitadas: agentes financeiros;
- Ministério Público.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do Governo Municipal destinado ao FMHIS.

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do Governo Estadual destinado ao FPH.

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) por meio de repasse de recursos não onerosos para o FMHIS e para o FPH, para elaboração e implementação de projetos de regularização urbanística e/ou jurídica em assentamentos precários, incluindo remuneração de serviços de Assistência Técnica envolvidos na elaboração e implementação de projetos de regularização urbanística e/ou jurídica em assentamentos precários;

- No caso da regularização urbanística, recursos do FNHIS repassados ao FMHIS e ao FPH poderão ser utilizados também para promoção de unidades habitacionais prontas destinadas a atender moradores realocados;
- Orçamento Geral da União (OGU), no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC);
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços (FGTS) por meio de empréstimos com recursos onerosos, destinados aos beneficiários com capacidade de endividamento para aquisição de materiais de construção para reforma e ampliação de suas habitações em assentamentos regularizados ou em processo de regularização.

No Quadro 4.5, a seguir, são sintetizadas as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários.

Quadro 4.5 – Principais fontes de recursos possíveis por ente federativo para implementação do Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Precários proposto para o Município de Sorocaba, 2011

Programa Municipal	Ação	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo							
			Municipal	Estadual		Federal				
			Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/ FNHIS	FGTS	FDS	FAR	PMCMV
2. Regularização Fundiária de Assentamentos Precários	2.1 Regularização Jurídica	Regularização Jurídica + AT								
	2.2 Regularização Urbanística	Regularização Urbanística (urbanização simples ou complexa) + AT								

 G1, G2 e parte do G3 (em alguns casos)

Fonte: PlanHab, 2008 – Produto 5
 Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011
 MC- Material de Construção; AT- Assistência Técnica

4.3. Programa de Melhoria Habitacional

O Diagnóstico do Setor Habitacional de Sorocaba indicou um déficit qualitativo significativo, abrangendo os casos de irregularidade fundiária e inadequações das construções. Neste universo, os casos de irregularidade fundiária, especificamente a demanda por regularização jurídica, são preponderantes. Este programa é montado no sentido de assistir às famílias de baixa renda, individualmente ou organizados, nas questões relacionadas à regularização fundiária e a construção ou requalificação de unidades habitacionais, sendo composto por duas ações:

- Ação de Assistência Técnica para HIS;
- Ação de Requalificação Habitacional.

4.3.1. Ação de Assistência Técnica para HIS

A Assistência Técnica vinculada à habitação de interesse social compreende a prestação de serviços gratuitos a segmentos da população de baixa renda (famílias organizadas ou não, assistidas ou não por outro Programa Habitacional), nas áreas de arquitetura, de engenharia, jurídica, social e contábil, para fins de requalificação habitacional, produção habitacional, e regularização fundiária³⁶.

Do ponto de vista da requalificação, os serviços de assistência técnica prestados deverão reverter o quadro de inadequação de unidades habitacionais construídas em sua maioria à revelia de planejamento, com materiais e técnicas construtivas inadequadas e de baixa qualidade.

A assistência para a produção habitacional por autogestão, por sua vez, além de garantir a qualidade do produto (escolha dos materiais e técnicas construtivas, implantação no lote, etc.) é importante no sentido de prestar apoio na organização das famílias em associações e cooperativas, assim como a capacitação das mesmas para realizarem a gestão do empreendimento.

Com relação ao processo de regularização fundiária, a assistência jurídica e social gratuita é de grande importância para garantir, sempre que possível, a permanência das famílias nas áreas de intervenção. Um exemplo é a assistência técnica de âmbito jurídico para viabilizar isenção de ITBI no caso de transferência de escrituras para HIS.

As Ações de Assistência Técnica para HIS podem ser desenvolvidas através de equipes multidisciplinares, formadas por técnicos municipais ou por profissionais habilitados e previamente cadastrados pelas secretarias competentes, denominados Agentes de Assistência Técnica. Essas ações também poderão ser realizadas por equipes constituídas no âmbito de universidades e escolas técnicas, sob coordenação de profissionais devidamente habilitados, envolvendo alunos e pesquisadores inseridos em programas de extensão ou residência profissional.

É importante que a implementação das ações de assistência técnica esteja amparada por lei específica de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social, conforme disposição da legislação

³⁶ Segundo informações obtidas junto à Secretaria de Habitação e Urbanismo da Prefeitura de Sorocaba, a atuação do Município em termos de assistência técnica tem ocorrido com maior ênfase nas áreas de arquitetura e engenharia. Considerando o aporte de recursos, entretanto, pode ampliar-se para outros serviços. Por isso não são desconsideradas as demais áreas, mantidas como alternativa.

federal³⁷, tendo por objetivo a prestação gratuita de serviços à população de baixa renda³⁸. Outra orientação relevante é que esta ação ocorra transversalmente aos demais programas e ações propostos pelo PLHIS de Sorocaba, devendo ser articulada, sobretudo, com o Programa de Regularização Fundiária e com as Ações de Apoio à Produção por Autogestão e de Requalificação Habitacional.

Objetivo

Qualificar o atendimento habitacional de interesse social, garantindo a prestação de serviços de assistência técnica gratuita nas áreas de arquitetura, engenharia, jurídica, social e contábil às famílias de baixa renda.

Tipo de Atendimento

Oferta de serviços de assistência para:

- Requalificação habitacional, tendo sido ou não produzida por autopromoção.
- Regularização fundiária;
- Produção pública e privada de unidades habitacionais urbanas por autogestão;
- Construção e ampliação da unidade habitacional em lotes urbanizados sem e com 'embrião', respectivamente;

Ações Estratégicas

- Assistência jurídica e social para famílias de baixa renda, organizadas ou não, para regularização fundiária;
- Articulação da Ação de Assistência Técnica para HIS com os Programas de Provisão Habitacional de Interesse Social e de Regularização Fundiária, assim como com as Ações de Apoio à Produção por Autogestão e de Requalificação Habitacional;
- Promover assistência técnica para famílias de baixa renda, associações comunitárias e cooperativas habitacionais envolvidas na autopromoção habitacional, na reforma ou ampliação da unidade habitacional e na produção habitacional por autogestão, buscando soluções arquitetônicas, urbanísticas e técnicas adequadas, de baixo custo e de qualidade;
- Promover parcerias e convênios com instituições de ensino e de pesquisa, bem como com centros profissionalizantes, para a capacitação profissional de indivíduos beneficiários dos Programas e Ações acima mencionados em áreas afins à habitação;
- Apoio à organização coletiva e cooperativa, visando à gestão de empreendimentos habitacionais produzidos por autogestão;
- Assistência contábil para controle e uso dos recursos financeiros em empreendimentos habitacionais promovidos por autogestão;
- Capacitação e formação de mão de obra;
- Elaboração de projetos, execução de obras;

³⁷ Lei Federal de Assistência Técnica n° 11.888/2008.

³⁸ Esta ação, por sua importância, consta como meta normativa do PLHIS de Sorocaba.

- Elaboração de cartilhas e realização de palestras para moradores de assentamentos, a fim de conscientizá-los sobre questões construtivas, ambientais, de saneamento e saúde;
- Apoio ao Programa de Desenvolvimento Institucional para realização de estudos e pesquisas de apoio à implementação dos demais Programas Habitacionais.
- Apoio Jurídico no processo de regularização de unidades habitacionais de interesse social para isenção de ITBI, no ato da averbação da escritura.

Grupos de Atendimento Prioritário

- Famílias de baixa renda integrantes dos Grupos de Atendimento 1 e 2, inseridas ou não nos demais Programas Habitacionais;
- Associações, cooperativas, movimentos e outras organizações coletivas.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Sorocaba, através das secretarias da Habitação e Urbanismo e de Negócios Jurídicos/Área de Regularização Fundiária, órgãos competentes pelo setor de habitacional e de regularização fundiária, respectivamente, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agentes promotores;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Agentes de Assistência Técnica.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do Governo Municipal destinado ao FMHIS.

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do Governo Estadual destinado ao FPH.

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio de repasse de recursos para os FMHIS e FPH para remuneração dos agentes de assistência técnica envolvidos nos Programas e Ações cujas formas de promoção habitacional prevêm a oferta destes serviços;
- Convênio entre o Ministério das Cidades e o Ministério da Educação para financiamento de atividades de assistência técnica desenvolvidas nos âmbitos de universidades e escolas técnicas, conforme especifica o PlanHab.

4.3.2. Ação de Requalificação Habitacional

Esta ação é direcionada ao atendimento da demanda por melhorias na habitação, considerando o universo habitacional construído por meio da autopromoção em assentamentos precários no Município de Sorocaba.

Objetivo

Apoiar a melhoria das unidades habitacionais com demanda por requalificação por meio da promoção do acesso das famílias de baixa renda a materiais de construção e a serviços de assistência técnica em arquitetura e engenharia, contribuindo para a conclusão, reforma ou ampliação de suas habitações, visando adequação às condições de segurança e salubridade, em acordo com as normas de edificação estabelecidas pelo Município.

Tipo de Atendimento

- Assessoria para a conclusão/ampliação/reforma de unidades habitacionais;
- Viabilização da oferta de linhas de financiamento e crédito para aquisição de materiais de construção.

Ações Estratégicas

- Garantir articulação desta Ação com a Ação de Assistência Técnica para HIS de apoio à capacitação e formação de mão de obra, a fim de assegurar a qualidade na elaboração de projetos e execução das devidas obras nas habitações;
- Fornecer apoio técnico para a melhoria, reforma ou ampliação habitacional, visando garantir padrões mínimos de qualidade, de conforto, de produtividade e de segurança.

Grupos de Atendimento Prioritário

- Famílias de baixa renda que compõem os Grupos de Atendimento 1 e 2, e que residem em habitações sob condições inadequadas e precárias, do ponto de vista dos aspectos construtivos, das instalações sanitárias e de salubridade.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Sorocaba, através da Secretaria da Habitação e Urbanismo, órgão competente pelo setor habitacional, de acordo com a estrutura administrativa e institucional: agente promotor;
- Governo do Estado de São Paulo: agente promotor;
- Caixa Econômica Federal (CEF): agente operador e financeiro;
- Instituições Financeiras Públicas ou Privadas habilitadas: agentes financeiros;
- Agentes de Assistência Técnica.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do Governo municipal destinado ao FMHIS.

Governo Estadual

- Recurso orçamentário do Governo estadual destinado ao FPH.

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)
 - Repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o FMHIS para subsidiar as famílias que compõem os Grupos de Atendimento 1 e 2 na aquisição de materiais de construção a serem utilizados, com a assessoria de agentes de assistência técnica, na edificação reforma e ampliação de unidades habitacionais autopromovidas;
 - Repasse de recursos do FNHIS para os FMHIS e FPH para remuneração dos agentes de assistência técnica envolvidos na elaboração de projetos de arquitetura e execução de obras de reforma e ampliação das unidades habitacionais dos beneficiários que acessam subsídios para aquisição de materiais de construção;
 - Acesso direto do beneficiário aos recursos do FNHIS, obedecendo a alguns critérios pré-estabelecidos, segundo o PlanHab;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), por meio de empréstimos com recursos onerosos do FGTS às famílias com capacidade de endividamento para aquisição de materiais de construção para reforma, e ampliação da unidade habitacional;
- Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), por meio da destinação de recursos para aquisição de material de construção, bem como, conclusão, ampliação e reforma da unidade habitacional.

No Quadro 4.6, são sintetizadas as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa de Melhoria Habitacional, por meio das Ações de Assistência Técnica e de Requalificação Habitacional propostas.

Quadro 4.6. Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo para Implementação do Programa de Melhoria Habitacional proposto para o Município de Sorocaba, 2011

Programa Municipal	Ação	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo							
			Municipal	Estadual		Federal				
			Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/FNHIS	FGTS	FDS	FAR	PMCMV
3. Melhoria Habitacional	3.1 Assistência Técnica para HIS	Ação de custeio para apoio à prestação de assistência técnica, jurídica, social								
	3.2 Qualificação Habitacional	Aquisição de material de construção								
		Conclusão, reforma ou ampliação de UHs + AT								

 G1, G2 e parte do G3 (em alguns casos)

Fonte: PlanHab, 2008 – Produto 5

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2010

MC- Material de Construção; AT- Assistência Técnica

4.4. Programa de Desenvolvimento Institucional - DI

O Programa de Desenvolvimento Institucional se faz necessário para fortalecer os setores da administração pública com vistas ao pleno atendimento dos pressupostos do PLHIS, considerando as diversas ações necessárias para a viabilização dos programas para o setor habitacional apontadas pelo Diagnóstico do Setor Habitacional e explicitadas neste Plano como Metas Institucionais e Normativas.

Para tanto, é essencial que se promova a ampliação da capacidade de planejamento, elaboração, deliberação, implementação, monitoramento e avaliação, administrativa e de gestão da questão habitacional no município. Esse aporte, por sua vez, demanda investimentos em ações de Desenvolvimento Institucional de forma continuada, buscando instrumentalizar o Município para gerir as demandas habitacionais e o desenvolvimento urbano e aprofundar o conhecimento setorial dos problemas de habitação e infraestrutura.

O Desenvolvimento Institucional abrange ações voltadas ao aprimoramento das capacidades organizacional, operacional e gerencial dos agentes, órgãos e instituições vinculadas ao setor habitacional, a fim de viabilizar a estruturação, o planejamento, a formulação, a implementação, a gestão, o monitoramento e a avaliação da Política Habitacional do Município de Sorocaba. Para a construção e consolidação dessa política é importante que se promova também a capacitação das representações sociais envolvidas, estimulando a participação popular no processo.

De acordo com o PlanHab, o Governo Federal apóia as seguintes ações de Desenvolvimento Institucional, sendo estas definidas em função do grupo de beneficiários:

1. Apoio à estruturação da SEHAB, e das demais secretarias ou áreas afins, e à formação de agentes promotores de natureza social (cooperativas, associações de moradores), por meio do aporte de investimentos para apoio técnico, formação, capacitação e treinamento e fornecimento de equipamentos e softwares;
2. Apoio à gestão da Política Habitacional e do Plano Local de Habitação de Interesse Social;
3. Apoio à gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e orçamentos;
4. Apoio à execução e ao gerenciamento de empreendimentos habitacionais;
5. Apoio ao processo de participação e às ações de controle social.

Objetivos

Ampliar a capacidade administrativa do Governo Municipal, fortalecendo-o no sentido de permitir a estruturação, complementação e modernização de seus instrumentos de gestão, contribuindo assim para a implementação e gestão dos Programas Habitacionais por meio de investimentos em recursos humanos, materiais, logísticos e financeiros, bem como, demais agentes e representações do Setor Habitacional.

Ações Estratégicas

- Capacitar e formar os agentes promotores habitacionais públicos (técnicos e gestores) e sociais para exercerem suas respectivas funções;
- Apoiar a constituição de associações e cooperativas vinculadas ao setor habitacional;
- Implementar o Cadastro Integrado de Demanda Habitacional³⁹;
- Atualizar o Sistema de Informações Gerenciais⁴⁰ (SIG) existente com os dados do Cadastro Integrado de Demanda Habitacional;
- Realizar e apoiar a elaboração e desenvolvimento de estudos, pesquisas, projetos, planos específicos⁴¹ que dêem suporte e viabilizem a implementação da Política Municipal de Habitação;
- Realizar a elaboração e revisão de leis específicas apontadas como Metas Normativas por este plano;
- Formatar os Programas e Ações Habitacionais propostos, com base na participação social, a fim de viabilizar a Política Municipal de Habitação.

Tipo de Atendimento

- Assistência técnica para elaboração e implementação de estudos, planos e projetos, visando o fortalecimento institucional do Município nas áreas habitacional e urbana;
- Formação, capacitação e treinamento de agentes no Governo Municipal, nas instâncias de participação e controle social, e grupos organizados para promoção habitacional;
- Aquisição de equipamentos e softwares para complementação da infraestrutura técnica e tecnológica disponível na instituição.

Grupos de atendimento

- Administração governamental municipal; instituições e representantes de segmentos da sociedade que compõem o Conselho Gestor do FMHIS e as Conferências Municipais de Política Urbana da Cidade, bem como cooperativas e associações vinculados à promoção habitacional.

Agentes Envolvidos e Atribuições

- Prefeitura Municipal de Sorocaba, através da Secretaria da Habitação e Urbanismo e da Secretaria de Desenvolvimento Econômico: agente promotor;
- Governo do Estado de São Paulo: agente promotor;
- Caixa Econômica Federal: agente operador e financeiro;

³⁹ Os procedimentos para viabilização do Cadastro Integrado de Demanda Habitacional foram iniciados recentemente pela Prefeitura de Sorocaba, através da Secretaria da Habitação e Urbanismo. Segundo informações da SEHAB, já está formalizada a reserva financeira para os procedimentos administrativos de criação do mesmo. Tal iniciativa está contextualizada ao entendimento, pela municipalidade, da importância desse instrumento para o desenvolvimento da Política Habitacional de Sorocaba, e pode ser vista como uma ação antecipada em relação à meta considerada no processo de construção do PLHIS.

⁴⁰ O Sistema de Informações Gerenciais (SIG) é de responsabilidade da Secretaria de Planejamento e Gestão.

⁴¹ À exemplo do estudo de vazios urbanos associado à composição de um Banco de Terras e à identificação e delimitação de ZEIS e AEIS.

- Ministério das Cidades: agente promotor do Programa Federal.

Fontes de Recursos e Formas de Financiamento

Governo Municipal

- Recurso orçamentário do Governo Municipal destinado ao FMHIS.

Governo Estadual

- Fundo Estadual Paulista de Habitação de Interesse Social – FEPHIS.

Governo Federal

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio de repasse de recursos não onerosos do FNHIS para o FPH e FMHIS;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS, por meio de financiamento com recursos onerosos do FGTS para elaboração de projetos e estudos necessários à formulação de pleitos e à estruturação de órgão governamental do Município competente pela formulação e execução da Política Municipal de Habitação, bem como de organizações vinculadas à promoção habitacional;
- Recursos orçamentários federais de outras áreas que possam apoiar o financiamento da capacitação e formação dos agentes do SNHIS e à estruturação tecnológica de órgãos e organizações (MEC, MCT, etc.), por meio de repasse de recursos não onerosos do FNHIS para FHP e FMHIS;
- Recursos de fontes internacionais destinadas a financiar a cooperação técnica para o desenvolvimento da capacidade institucional do setor público governamental e de organizações não governamentais voltados à promoção de habitação de interesse social.

Modalidades Passíveis de Financiamento, segundo o PlanHab

No âmbito municipal, o PlanHab prevê diferentes modalidades passíveis de financiamento voltadas ao Desenvolvimento Institucional, conforme mostra o Quadro 4.7, a seguir:

Quadro 4.7. Modalidades passíveis de financiamento pelo Governo Federal, definidas pelo PlanHab no âmbito do Programa DI, em função do grupo de beneficiários e do tipo de ação

Áreas Passíveis de Financiamento	Conselhos e Conferências			Cooperativas e Associações			Governo de São Paulo e Prefeitura Municipal de Sorocaba		
	Apoio Técnico	Capacitação e Formação	Fornecimento de Equipamentos e Softwares	Apoio Técnico	Capacitação e Formação	Fornecimento de Equipamentos e Softwares	Apoio Técnico	Capacitação e Formação	Fornecimento de Equipamentos e Softwares
Apoio à estruturação do Órgão ou Instituição									
Apoio à gestão da política habitacional e do plano de habitação									
Apoio à gestão de planos e programas									
Apoio à gestão de fundos e orçamentos									
Apoio à execução e ao gerenciamento de empreendimentos habitacionais									
Apoio ao processo de participação e às ações de controle social									

Fonte: PlanHab, 2008 - Produto 5, V.2

Elaboração: Consórcio Via Pública/ LabHab- Fupam/ Logos Engenharia

O Quadro 4.8, a seguir, sintetiza as possíveis fontes de recursos para implementação do Programa de Desenvolvimento Institucional, proposto no Município de Sorocaba.

Quadro 4.8. Principais Fontes de Recursos Possíveis por Ente Federativo e entidades internacionais para Implementação do Programa de Desenvolvimento Institucional proposto para o Município de Sorocaba, 2011

Programa Municipal	Modalidade de Atendimento	Principais Fontes de Recursos Possíveis, por Ente Federativo									Fontes internacionais
		Municipal	Estadual		Federal						
		Orçamento Próprio Municipal	Orçamento Próprio Estadual	SBPE	OGU/FNHIS	FGTS	FDS	FAR	PMCMV	Outros Ministérios	
4. Desenvolvimento Institucional	Apoio à estruturação, ao fortalecimento, à instrumentalização e capacitação do setor e dos agentes (públicos e sociais) vinculados à política habitacional de interesse social										

Fonte: PlanHab, 2008 – Produto 5
 Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011

5. Base Normativa e Estrutura Institucional

5.1. Questões Normativas relevantes para o PLHIS

O Diagnóstico do Setor Habitacional de Sorocaba analisou a base normativa do Município referente ao setor urbanístico e habitacional. Nessa avaliação, foram identificadas algumas questões que demandam equacionamento e encaminhamento necessários à plena implementação da Política Habitacional do Município.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial de Sorocaba, criado pela Lei nº 7.122, de 02 de junho de 2004, foi revisado três anos depois pela Lei nº 8.181, de 05 de junho de 2007. Destacam-se algumas questões que necessitam de encaminhamento – revisão e/ou complementação –, em especial aquelas relevantes à Política Urbana, quais sejam: criação dos instrumentos indicados pelo Estatuto da Cidade e criação das ZEIS ou AEIS.

A partir da análise do Plano Diretor⁴² e da Lei 81.81/2007 que o revê, verificou-se que os instrumentos da política urbana definidos pelo Estatuto da Cidade⁴³ contemplados pela legislação municipal - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios; Operações Urbanas Consorciadas; Outorga Onerosa do Direito de Construir e Mudança de Uso; Transferência do Direito de Construir; e Direito de Preempção – por não serem auto-aplicáveis, ainda precisam ser regulamentados por leis específicas no município.

Naquilo que diz respeito às Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), embora regulamentadas pela Lei nº 8.451/2008 e identificadas pela Lei nº 9.047/2010, estas ainda precisam ser grafadas no território. E ainda, segundo Lei nº 8.451/2008, se faz necessária a elaboração de um Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária para estas ZEIS que defina parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para estas áreas⁴⁴.

Além das questões anteriores, diretamente relacionadas aos instrumentos da Política Urbana, é muito importante também que seja elaborada e aprovada legislação municipal de Assistência Técnica, em consonância com a Lei Federal nº 11.888/2010. Esta medida é de grande aplicabilidade nas ações previstas neste PLHIS, no contexto dos programas desenhados para o atendimento da questão habitacional do Município⁴⁵.

⁴² Plano Diretor de Desenvolvimento Físico e Territorial de Sorocaba, Lei nº 7.122/2004.

⁴³ Lei Federal nº 10.257/2001.

⁴⁴ Deve-se atentar para as leis que alteram a Lei 8.451/2008, já aprovadas ou em processo de aprovação, a exemplo do Projeto de Lei nº 23/2011, que amplia o número de assentamentos precários com demanda por regularização fundiária.

⁴⁵ A PMS almeja utilizar a Lei federal de Assistência Técnica (Lei nº 11.888/2008) como estratégia para enfrentamento desta questão. Segundo informações da SEHAB no Município já houve uma iniciativa nesse sentido, mas os recursos solicitados não foram contemplados. Aguarda-se um novo edital para dar continuidade ao processo, considerando já ter sido solicitada a liberação destes recursos através da Proposta 000629.01.01/2009-59.

5.2. Questões institucionais referentes ao PLHIS

No documento do Diagnóstico do Setor Habitacional de Sorocaba, foi analisado o quadro institucional do Município. Tais análises apontaram para algumas questões relevantes para a aplicação da Política Habitacional no Município.

A estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Sorocaba é estabelecida pela Lei nº 9.229, de 16 de julho de 2010⁴⁶. A gestão da política habitacional e do planejamento urbano do Município são atribuições que estão sob a responsabilidade da Secretaria da Habitação e Urbanismo. Esta, entretanto, atua em parceria com outras secretarias, quando se trata de interesses comuns associados à questão habitacional, quais sejam: Secretaria de Negócios Jurídicos, que contempla a Área de Regularização Fundiária; Secretaria da Cidadania; Secretaria da Segurança Comunitária, onde está a Defesa Civil; Secretaria de Obras e Infra-Estrutura Urbana; e Secretaria de Finanças.

Entende-se que a Secretaria da Habitação e Urbanismo esteja suficientemente estruturada para desenvolver suas atuais atribuições. Entretanto, considerando as novas demandas da execução dos programas propostos por este PLHIS, faz-se necessária a capacitação de pessoal, bem como a otimização dos recursos humanos. A ampliação do quadro técnico da Secretaria deve ser estudada pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, para atendimento das necessidades de ação do setor.

No Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial de Sorocaba destaca-se inicialmente a prerrogativa de divulgação das informações, ao pressupor a criação do Sistema Municipal de Informação, constituindo um cadastro único, multi-utilitário, reunindo informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos, sendo a Rede Municipal de Telecentros, de acesso livre e público, parte integrante deste sistema. A este sistema será incorporado o Sistema de Informações Interno à SEHAB, que subsidiará a Política Municipal de Habitação pressupondo, entre outros, o Banco de Terras e o Cadastro Integrado da Demanda Habitacional⁴⁷, bem como instrumentos necessários para o seu monitoramento.

5.2.1. Fundos e Conselhos

O Fundo de Habitação de Interesse Social– FHIS e seu Conselho Gestor foram criados pela Lei nº 8.432 de 22 de abril de 2008, em consonância com a Política Nacional de Habitação e SNHIS. O Fundo tem como objetivo centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda⁴⁸.

⁴⁶ Esta Lei altera a redação da Lei Municipal nº 7.370, de 02 de maio de 2005.

⁴⁷ Já foram iniciados pela PMS os procedimentos para criação do Cadastro Integrado da Demanda Habitacional, assim como o estudo para levantamento dos vazios urbanos com potencialidade para compor o banco de terras destinado aos empreendimentos habitacionais de interesse social. Salienta-se que as iniciativas do Governo Municipal nesse sentido constituem medidas já conseqüentes dos trabalhos desenvolvidos neste PLHIS até o estágio do Diagnóstico.

⁴⁸ Ao Conselho Gestor cabe, entre outras atribuições, estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação de recursos do FHIS e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta Lei, a política e o plano (estadual ou municipal) de habitação; aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FHIS e deliberar sobre suas conta; e fixar critérios para a priorização de linhas de ações. Além destas, é de responsabilidade do Conselho Gestor a promoção de audiências públicas e conferências, representativas dos segmentos sociais existentes, para debater e avaliar critérios de alocação de recursos e programas habitacionais existentes.

Entretanto, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, embora instituído, ainda não possui recursos para sua aplicação, limitando-se a recursos de custeio. Seu Conselho Gestor, entretanto, está em funcionamento. É importante, portanto, que se viabilize a dotação de recursos, permitindo a ampliação das ações do Fundo.

Outro Conselho em atividade no âmbito da municipalidade é o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Sorocaba – COMUPLAN, constituído como órgão consultivo da Prefeitura Municipal de Sorocaba em questões referentes ao Planejamento e Desenvolvimento Urbano⁴⁹.

O Conselho da Cidade, embora ainda não existente em Sorocaba, constituiu uma proposta da quarta Conferência Municipal da Cidade, realizada em dezembro de 2009, evento coordenado pela Secretaria da Habitação e Urbanismo. Este PLHIS endossa a efetivação da proposta de criação do Conselho da Cidade, e ressalta a importância de que na composição do mesmo seja garantida a representação da área de habitação de interesse social, através do Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social.

Além destes conselhos, cabe destacar neste item que se encontra em fase de tramitação legal a consolidação do Núcleo de Planejamento Urbano – NUPLAN⁵⁰. Criado em 2006 na Prefeitura de Sorocaba, porém naquele momento sem amparo legal, seu objetivo é traçar cenários para o futuro do município e da região. Considerando essa perspectiva de legalização do Núcleo e sua abrangência regional, este PLHIS considera desejável que, a partir do início das atividades do NUPLAN, a questão da habitação de interesse social possa ser tratada, da mesma forma, no contexto regional considerado.

Diante da importância que os Fundos e Conselhos terão na política habitacional a ser consolidada e na representatividade social preconizada, atenta-se para que algumas condições importantes sejam garantidas, a saber: o processo democrático de escolha dos representantes dos Conselhos, preferencialmente por eleição ou transparência na indicação dos membros; a regulamentação dos Fundos, de maneira a que cumpram as funções previstas pelo SNHIS; e a adequação às orientações da Política Nacional de que os Conselhos assumam espaço deliberativo em relação às prioridades de investimentos dos Fundos.

5.2.2. Desenvolvimento Institucional

O Desenvolvimento Institucional deve ser considerado um componente estratégico para a consolidação e fortalecimento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social em Sorocaba.

Nesse sentido, esta deve contemplar mecanismos de gestão que possibilitem integrar diferentes atores, distintas esferas e níveis de atuação, de forma transparente e eficiente. Com esse intuito, devem

⁴⁹ Criado pela Lei nº 5.326, de 24 de dezembro de 1986, dentre suas atribuições, destacam-se a emissão de pareceres para a elaboração de planos, projetos e programas de expansão e desenvolvimento do Município; a atuação na análise e discussão do Plano Diretor, códigos de Zoneamento, de Obras, de Loteamento, de Posturas e demais normas de interesse técnico-administrativo público; e a manutenção de intercâmbio com entidades oficiais e privadas, de pesquisa e de atividades similares.

⁵⁰ Em dezembro de 2010 a Prefeitura Municipal de Sorocaba apresentou à Câmara de Vereadores a proposta de criação do Núcleo de Planejamento do Sudoeste Paulista - NUPLAN. Atualmente o NUPLAN está associado à Secretaria de Desenvolvimento Econômico. Disponível em: <http://www.cidadedemocratica.org.br/> (Acessado em jan/2011)

ser instituídos ou aprimorados mecanismos e práticas de planejamento que resultem na modernização organizacional e capacitação técnica dos agentes públicos e privados, buscando propiciar uma maior capacidade de gerenciamento das questões habitacionais.

No arranjo institucional do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Sorocaba são considerados agentes promotores de programas habitacionais os órgãos, instituições e empresas públicas – estatais ou não – e privadas que promovam empreendimentos habitacionais dirigidos para grupos de famílias de baixa renda. Este universo contempla os Governos Federal, Estadual e Municipal; as cooperativas e associações habitacionais; além das empresas do setor da construção civil, que venham a atuar de maneira integrada aos programas previstos pelo PLHIS no Município.

5.2.3. Mecanismos de Institucionalização

Diante da importância dos Conselhos enquanto mecanismos de institucionalização, em especial o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, cabe ao poder público dar suporte ao mesmo, promovendo processos de capacitação dos seus conselheiros.

Os agentes promotores locais de natureza social (associações e cooperativas habitacionais) que atuam, ou venham a atuar, no setor Habitacional de Mercado Popular e de Interesse Social no Município, podem requerer apoio institucional, através da provisão de assistência técnica, a ser instituída por Lei específica em consonância com a Lei Federal de Assistência Técnica gratuita para população de baixa renda (Lei nº 11.888/2008) - conforme estabelece a Meta Normativa apontada por este documento e proposta como ação de apoio aos programas deste PLHIS.

Em Sorocaba, o histórico de atuação de cooperativas ou associações no setor habitacional é pouco representativo no presente, embora tenha ocorrido nas décadas de 1980 e 1990. Se for de interesse que esta alternativa de enfrentamento da questão habitacional ganhe força, é necessário que se estabeleça uma ação institucional voltada a fomentá-la no município, o que encontra respaldo nas Ações dos programas propostos por este PLHIS.

Segundo o PlanHab, é fundamental que se estabeleça uma regulação básica de atuação das associações e cooperativas por parte do Município, que, entre outros aspectos, defina as condições e critérios em que serão promovidas as parcerias com o setor público municipal para viabilização dos empreendimentos de habitação de interesse social, e oriente para a adequação à viabilização de convênios com recursos FNHIS, repassados diretamente, bem como, as prestações de contas decorrentes.

5.2.4. Prestações de Contas e Relatórios de Gestão

A Lei Federal nº 11.124/2005, que dispõe sobre o SNHIS, cria o FNHIS e institui seu Conselho Gestor, prevê a elaboração de relatórios de gestão da aplicação dos recursos do fundo (inclui os fundos dos municípios, dos estados e do próprio fundo nacional), além de audiências públicas para debate dos critérios de alocação dos mesmos.

Segundo o PlanHab os relatórios de prestações de contas parciais e totais, referentes aos produtos contratados com recursos dos fundos, permitem que o agente operador e os agentes gestores possam

fazer o acompanhamento contratual dos recursos empreendidos pelos agentes executores (públicos ou não).

O financiamento da Política de Habitação de Interesse Social de Sorocaba, sempre que tiver como fonte de recursos não onerosos o FNHIS, o repasse será “Fundo a Fundo”, ou seja, pela transferência de valores diretamente do Fundo Nacional e do Fundo Estadual para o Fundo Municipal, a partir de critérios estabelecidos pelos Conselhos Gestores dos Fundos. Nesse caso, a incumbência de prestação de contas recai sobre o órgão responsável pelas ações da política habitacional de interesse social.

Cabe ao Conselho Gestor do FMHIS promover ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas; das modalidades de acesso à moradia; das metas anuais de atendimento habitacional; dos recursos previstos para serem aplicados e dos recursos efetivamente aplicados, identificados por suas fontes de origem; das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e beneficiários, e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir de maneira contínua e transparente o acompanhamento e fiscalização pela sociedade.

Com esse intuito, o Conselho Gestor do FMHIS deve garantir que sejam promovidas audiências públicas, com participações representativas dos segmentos sociais existentes, para debate e avaliação dos critérios de alocação de recursos e programas habitacionais, sendo as deliberações insumos fundamentais para o monitoramento e avaliação da Política Municipal de Habitação, assim como do próprio PLHIS.

5.2.5. Participação e Controle Social

A Política Nacional de Habitação considera a participação e controle social fundamentais para a institucionalização do Sistema Nacional de Habitação. Nesse sentido, atenta para a necessidade de se fortalecer as instâncias de representação e participação da sociedade civil organizada, através do rebatimento efetivo das decisões destas instâncias nas políticas locais e no desenvolvimento institucional dos conselhos envolvidos na questão. Desse modo, o SNHIS reitera a importância dos Conselhos como instrumento de legitimação das ações da Política Habitacional no enfrentamento das questões no âmbito local.

A participação da sociedade civil é pressuposta nos principais instrumentos da política urbana do Município de Sorocaba: Lei Orgânica e Plano Diretor. A Lei Orgânica propõe a criação de Conselhos Municipais de caráter consultivo ou deliberativo, nos quais a sociedade civil, através de consultas populares, pode opinar sobre assuntos de interesse específico do Município⁵¹.

Do ponto de vista da gestão democrática, destacam-se os já citados: Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano de Sorocaba – COMUPLAN; Conselho Gestor do Fundo de Habitação de Interesse Social de Sorocaba; Conferência Municipal da Cidade, e Núcleo de Planejamento Urbano – NUPLAN. Também é importante destacar o canal de comunicação entre o poder público e a

⁵¹ Artigos 64 e 65 da Lei Orgânica do município de Sorocaba, 1990.

sociedade através das “Plenárias de Participação Cidadã”. Uma ação sistemática da PMS que viabiliza momentos de interação entre técnicos da administração e as comunidades⁵².

Apesar dos pressupostos de participação da sociedade civil registrados nos instrumentos citados, é importante salientar que em Sorocaba constata-se que a participação dos setores organizados da sociedade nas instâncias de gestão participativa instituídos não é muito expressiva, especialmente no que se refere ao enfrentamento da problemática habitacional no município. Nesse contexto, entende-se que as instâncias de representação e participação da sociedade civil organizada no âmbito da Política de Habitação de Interesse Social necessitam de fortalecimento e esforços institucionais para que sejam consolidadas.

⁵² Nestes encontros a população pode apresentar, oralmente ou por escrito, suas demandas por melhorias. Os casos em que a demanda considerada já está prevista no âmbito da atuação pública são esclarecidos no local. Os demais são encaminhados e esclarecidos posteriormente, com resposta disponibilizada através de um sistema de informação de acesso público.

6. Metas Normativas e Institucionais

Com base nas questões normativas e institucionais apresentadas no capítulo anterior, bem como nas demais definições deste PLHIS referentes aos objetivos, diretrizes e programas propostos, a seguir são apontadas as metas institucionais e normativas que devem nortear o esforço da Política de Habitação de Interesse Social de Sorocaba no sentido de alcançá-las, considerando o período de vigência do PLHIS (2011 – 2024).

6.1. Metas Normativas

As metas normativas indicadas a seguir orientam a revisão da legislação existente, assim como indicam a elaboração de leis específicas no Município Sorocaba, de maneira a viabilizar o proposto neste PLHIS.

O quadro 6.1 apresenta as metas normativas, indicando a ação e sua temporalidade de execução:

Quadro 6.1: Indicativo de Metas Normativas

Ação	Meta temporal
Regulamentação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos do Estatuto da Cidade previstos pelo Plano Diretor, em especial aqueles indutores do desenvolvimento urbano e que contribuam para a implementação do PLHIS;	Até outubro de 2012 (18 meses)
Delimitação das ZEIS ou AEIS, e elaboração dos respectivos planos de urbanização, conforme previsto na Lei nº 8.451/2008;	Até abril de 2012 (12 meses)
Definição de parâmetros gerais para HIS no Município, considerando sua aplicação nas ZEIS ou AEIS e demais áreas consideradas aptas a receber empreendimentos habitacionais de interesse social;	Até abril de 2012 (12 meses)
Criação de Lei de Assistência Técnica (para consolidação, na instância municipal, da aplicação dos pressupostos da Lei Federal de Assistência Técnica – Lei nº 11.888/2008).	Até abril de 2012 (12 meses)

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

6.2. Metas Institucionais

As metas institucionais a serem alcançadas no período previsto para efetivação do PLHIS de Sorocaba tratam prioritariamente da estruturação da Política Habitacional de Interesse Social no Município. São metas referentes à adequação de recursos humanos e fortalecimento institucional da administração, bem como, dos canais de participação da população; capacitação da sociedade civil; implementação de sistema de dados, entre outras. O quadro abaixo define as metas institucionais, incorporadas a este PLHIS, indicando a ação e sua meta temporal de execução:

Quadro 6.2: Indicativo de Metas Institucionais

Ação	Meta temporal
Implementar um Sistema de Informação Interno à SEHAB – que inclui o Cadastro Integrado da Demanda Habitacional*, entre outros –, considerando a interface deste com o sistema de informações já mantido pela PMS (SIG).	Sistema implementado em abril de 2013 (24 meses)
Promover capacitação continuada dos técnicos da Prefeitura e dos representantes dos Conselhos, em especial aqueles integrantes do Conselho Gestor do FMHIS.	Sistemática de capacitação elaborada e implementada até outubro de 2011 (6 meses)
Adequar os recursos humanos e equipamentos das Secretarias envolvidas ao novo aporte de programas, sistema de gestão e monitoramento propostos por este PLHIS	RH e equipamentos adequados a implementação do PLHIS - até abril de 2013 (24 meses)
Viabilizar o efetivo funcionamento do FMHIS e de seu Conselho Gestor.	Imediatos à aprovação do PLHIS
Dar continuidade ao sistema de Conferência da Cidade, garantindo a instância participativa da sociedade na discussão da questão habitacional.	Garantir continuidade – Próxima Conferência a ser realizada: 2011
Elaborar relatórios de gestão da aplicação dos recursos do fundo, conforme estabelecido na Lei n° 11.124/2005, que institui o SNHIS.	Relatórios realizados – Anualmente e de forma continuada
Promover a articulação da SEHAB com as demais secretarias da Prefeitura de Sorocaba para viabilizar a implementação da Política Municipal de Habitação.	Imediata e continuamente à aprovação do PLHIS
Prever revisão e atualização das metas de atendimento dos programas anteriormente a cada PPA, bem como após divulgação completa dos dados do Censo 2010 do IBGE.	Revisão após divulgação dos dados completos do Censo IBGE 2010; Revisão em 2013, 2017 e 2021, antes do fechamento dos PPAs; A avaliação e revisão final em 2004.
Realizar estudo específico de vazios urbanos aptos ao uso habitacional no município para subsidiar a composição de um Banco de Terras*.	Até outubro de 2012 (18 meses)
Manter atualizada a Planta Cadastral do Município, no que se refere ao mapeamento e inclusão dos assentamentos precários, e a Planta Genérica de Valores do Município.	Continuadamente a partir da aprovação do PLHIS
Atualização do banco de dados relativo à regularização fundiária, com refinamento da caracterização dos assentamentos e unidades de acordo com sua especificidade.	Continuadamente a partir da aprovação do PLHIS

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

* NOTA: os encaminhamentos para a criação do Cadastro Integrado da Demanda Habitacional e do Banco de Terras já estão em andamento pela PMS.

As metas normativas e institucionais indicadas pelos quadros acima para o Município de Sorocaba estão fortemente relacionadas às metas físico-financeiras e estratégias de implementação estabelecidas neste PLHIS. Portanto, devem ser vistas como componentes estruturantes para a viabilização destas metas.

7. Metas Físico-Financeiras, Cenários e Estratégias de Implementação

A formulação de metas físico-financeiras e suas estratégias de implementação para o atendimento das necessidades habitacionais em Sorocaba, caracterizadas no Diagnóstico do Setor Habitacional, baseia-se na estimativa de custos de construção de novas unidades habitacionais e aquisição de terras, além daqueles relativos à regularização fundiária, considerando o déficit habitacional atual e a demanda futura projetada para o período de vigência do Plano.

A partir destas estimativas, este Plano simula possíveis cenários de atendimento para uma visualização mais clara da capacidade de investimento do Município. Para tanto neste capítulo serão definidas as metas físico-financeiras e as possíveis estratégias para o atendimento do déficit habitacional de Sorocaba.

7.1. Demanda Demográfica Futura por novos domicílios

A demanda futura por novos domicílios em Sorocaba no período entre 2011 e 2024 foi estimada com base no índice de crescimento populacional verificado entre os anos de 2000 e 2010, (a partir de dados do Censo IBGE dos respectivos anos), e na projeção da população, baseada no mesmo intervalo de tempo, partindo da Taxa Geométrica de Crescimento Anual (TGCA). A projeção final da população foi obtida utilizando a TGCA sobre o valor da população do Censo IBGE 2010.

Uma vez calculado o acréscimo de população para o período de vigência do Plano, estimou-se o acréscimo correspondente de famílias, utilizando a média de 3,34 pessoas por família – média calculada a partir dos dados do IBGE de população e número de domicílios. Ao considerar que cada nova família a ser formada demandará um novo domicílio, foi estimado para o período de 2011 a 2024 a necessidade de 47.917 novas moradias, a partir do acréscimo populacional de 160.043 pessoas no mesmo período (ver tabela 7.1).

Tabela 7.1: Projeção Populacional de Sorocaba – IBGE+TGCA e acréscimo de população por período e de novos domicílios

Informação	2010	2011-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2024	Total 2011-2024
IBGE (Censo 2010)	586.311	-	-	-	-	2011-214
IBGE + TGCA	-	617.431	661.510	708.735	746.354	-
Acréscimo de população por Período	-	31.120	44.079	47.225	37.619	160.043
Novas moradias por período para suprir a demanda demográfica	-	9.318	13.197	14.139	11.263	47.917
Novas moradias por ano para suprir a demanda demográfica	-	3.106	3.300	3.535	3.754	-

Fonte: IBGE - Censo 2000 e 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Uma primeira estimativa das necessidades habitacionais futuras, por faixa de renda, tomou como referência a distribuição da população por faixas de renda com base na renda nominal dos responsáveis

por domicílio em 2000 – dados do Censo IBGE. Segundo esses dados, a distribuição por faixa de renda da população organiza-se da seguinte maneira:

Tabela 7.2: Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes por faixa de renda em Sorocaba, segundo Censo IBGE 2000

Classes de rendimento nominal mensal por chefe de domicílio	Total de chefes	%
Sem Rendimento	11.137	7,70
Até 3 salários mínimos	49.208	34,06
Mais de 3 até 5 salários mínimos	28.577	19,80
Mais de 5 até 10 salários mínimos	33.174	22,96
Mais de 10 a 20 salários mínimos	14.308	9,90
Mais de 20 salários mínimos	8.063	5,58

Fonte: IBGE - Censo 2000.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Cabe destacar que as famílias chefiadas por responsáveis “sem rendimento” e com rendimento de até 3 salários mínimos são consideradas aquelas que necessitam de maior subsídio, em muitos casos integral, para viabilizar o acesso à habitação digna.

De uma maneira geral, as informações da Fundação João Pinheiro (2005) relativas ao Município de Sorocaba indicam que os casos de carência habitacional apresentadas estão concentrados entre as famílias menos favorecidas, em especial na faixa de renda de até 3 salários mínimos. Deste modo, ao tomarem-se por referência os dados de acréscimo de população para o total do período em estudo (2011 – 2024), a estimativa da necessidade por novas moradias para essa faixa de rendimento é de 20.010 novas moradias.

Tabela 7.3: Necessidade de novas unidades habitacionais para famílias de até 3 s.m., por incremento populacional para períodos de projeção IBGE* 2011-2024

Faixas de Rendimento (Censo 2000)	% dos responsáveis por domicílios particulares em 2000	2011-2013	2014-2017	2018-2021	2022-2024	Total
Sem Rendimento	7,70	717	1.016	1.089	867	3.689
Até 3 s.m.	34,06	3.174	4.495	4.816	3.836	16.321
Total de Domicílios						20.010

Fonte: IBGE - Censo 2000 e 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

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

Portanto, além dos valores apontados pelos cálculos da demanda futura, que prevê a necessidade de 20.010 novos domicílios para a população de baixa renda até 2024, deverão ser acrescentados os

valores do déficit quantitativo atual que equivale a 12.448 novas unidades habitacionais, totalizando a necessidade de **32.458 novas habitações** até o ano de 2024⁵³.

7.2. Histórico de Investimentos no Período Recente

Para mensurar a capacidade de captação de recursos futuros a serem aplicados na produção de habitações de interesse social, é necessário verificar o histórico de investimentos feitos pelo Município no setor habitacional. Com esta premissa, foram analisadas informações, disponibilizadas no sítio da Secretaria do Tesouro Nacional na internet, que apontaram para uma média anual de aproximadamente R\$ 650 milhões para a receita orçamentária do Município no período entre 2002 e 2009.

Tabela 7.4: Receita Orçamentária da Prefeitura de Sorocaba, 2002-2009

Ano	Receita Orçamentária	Incremento	Variação Orçamento / Ano	IPCA no período (%)	Crescimento Real (%)
2002	428.341.241,84	-	-	12,53%	-
2003	480.805.284,42	52.464.042,58	12,25%	9,30%	2,95%
2004	542.578.425,90	61.773.141,48	12,85%	7,60%	5,25%
2005	614.955.381,50	72.376.955,60	13,34%	5,69%	7,65%
2006	565.056.837,60	-49.898.543,90	-8,11%	3,14%	11,25%
2007	663.709.400,40	98.652.562,80	17,46%	4,46%	13,00%
2008	801.948.129,90	138.238.729,50	20,83%	5,90%	14,93%
2009	1.090.748.099,76	288.799.969,86	36,01%	4,31%	31,70%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

De 2002 a 2009, houve um aumento real acumulado de 86,73% (tabela 7.4) na receita orçamentária; da mesma maneira houve um grande salto nos investimentos relativos à habitação, que saiu de índices próximos a zero até atingir picos de valores próximos a 3,0% do orçamento entre 2007 e 2008 (ver tabela 7.5).

Tabela 7.5: Receita Orçamentária e Porcentagem destinada à Habitação, 2002-2009

Ano	Receita Orçamentária	Despesas com Habitação	% Investimento em Habitação
2002	428.341.241,84	89.817,10	0,02%
2003	480.805.284,42	0,00	0,00%
2004	542.578.425,90	3.265.895,79	0,60%
2005	614.955.381,50	13.608,35	0,002%
2006	565.056.837,60	10.445.968,55	1,85%
2007	663.709.400,40	19.281.450,50	2,90%
2008	801.948.129,90	24.011.391,24	2,99%
2009	1.090.748.099,76	12.203.937,49	1,12%

Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

⁵³ Cabe frisar que nestes cálculos ainda não foram descontados o número de novas moradias que será atendido pelos empreendimentos do CDHU (Sorocaba S, T e U), e Minha Casa Minha Vida, que já estão em fase de construção e aprovação, o quais alguns têm entrega prevista ainda para o ano de 2011 e juntos somam cerca de 4.980 unidades.

A partir da análise destas duas tabelas, é possível afirmar que a Prefeitura fez investimentos consideráveis no setor habitacional de 2006 a 2009, que representam, em média, 2,2% da sua receita orçamentária total. Este investimento condiz com a porcentagem mínima a ser destinada à habitação recomendada pelo PlanHab, que é de 1,5% do orçamento do Município.

7.3. Metas Físico Financeiras em relação à Promoção Habitacional

As metas físico-financeiras expressam os resultados desejados pelo plano em seu período de vigência, considerados em quantidades e valores necessários à realização dos objetivos definidos. Deve-se ressaltar que o alcance dessas metas está condicionado ao desenvolvimento da política habitacional como um todo, indo além da questão financeira. Nesse sentido, o aumento de investimento financeiro em habitação deve estar sempre acompanhado do desenvolvimento institucional da municipalidade, ampliando sua capacidade de gestão.

7.3.1. Cálculo da Necessidade de Terras e Custo de Aquisição

No Diagnóstico do Setor Habitacional de Sorocaba foi realizado o estudo preliminar referente à quantidade e o custo de aquisição de terras necessárias para a construção de 32.458 unidades habitacionais que constituem o déficit habitacional quantitativo de Sorocaba.

O custo dessas áreas foi estabelecido a partir da média do valor de terra encontrada na Planta Genérica de Valores para os vazios urbanos identificados no Diagnóstico. Estes vazios, inseridos na malha urbana, apresentam características que os tornam passíveis para a implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

Por definição da Prefeitura de Sorocaba, o cálculo do potencial construtivo destes vazios não levou em consideração a necessidade de reservar 35% de sua área para implantação de vias, áreas verdes e institucionais, uma vez que a prática da municipalidade é de adquirir terras que já estejam com este tipo de área já implantada ou reservada no entorno de projeto⁵⁴.

Para uma simulação do aproveitamento das áreas analisadas, foram estudadas três possibilidades de combinações, considerando distribuições diferentes para as tipologias horizontal e vertical. Estas são apresentadas nas tabelas 7.6, 7.7 e 7.8, a seguir.

Tabela 7.6: Combinação A para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Tipologia	Proporção	N° de UHs	Área Necessária (m²)	Custo da Área (R\$)
Horizontal (casas)	10%	3.246	405.725	62.733.200
Vertical (apartamentos)	90%	29.212	621.714	96.129.490
Total	100%	32.458	1.027.439	158.862.689

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

⁵⁴ Conforme esclarecimento da SEHAB, a Prefeitura Municipal não é responsável pela implantação de infraestrutura em loteamentos privados. Ou seja, a compra de terra bruta, sem infraestrutura, ocorre pela iniciativa privada. Quando da implantação de conjuntos habitacionais de interesse social, em parceria com programas estaduais ou federais, como o PMCMV, nestas áreas, a municipalidade poderá assumir, como contrapartida, parte da infraestrutura caso o empreendimento possua significativo número de unidades a serem construídas.

Tabela 7.7: Combinação B para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Tipologia	Proporção	N° de UHs	Área Necessária (m²)	Custo da Área (R\$)
Horizontal (casas)	25%	8.115	1.014.313	156.832.999
Vertical (apartamentos)	75%	24.344	518.095	80.107.908
Total	100%	32.458	1.532.408	236.940.907

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Tabela 7.8: Combinação C para Cálculos de Necessidade e Aquisição de Terras

Tipologia	Proporção	N° de UHs	Área Necessária (m²)	Custo da Área (R\$)
Horizontal (casas)	50%	16.229	2.028.625	313.665.998
Vertical (apartamentos)	50%	16.229	345.397	53.405.272
Total	100%	32.458	2.374.022	367.071.270

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Quando comparadas as combinações de tipologias para o cálculo de custo de aquisição de terras, visando o atendimento da demanda habitacional do Município, a Combinação A tende a ser a mais viável economicamente, visto que é a opção que consome menor quantidade de terra, devido sua prioridade pela tipologia vertical. É também a única cujo atendimento não extrapola o quantitativo de área do estudo de vazios levantados no Diagnóstico.

Avaliando a composição B, observa-se que o valor e a necessidade de terra aumentam consideravelmente, devido a um ligeiro aumento na participação de habitações horizontais, o que obriga a uma busca por terras além daquelas já identificadas no Diagnóstico as quais atendem aproximadamente a 75% da demanda por terras.

Das três composições apresentadas acima, a C é a que apresenta maior custo financeiro e maior necessidade de terras. Isso porque ela visa atender a demanda de habitações com metade da produção sendo de tipologia vertical e metade horizontal. Para atendê-la seria necessário buscar a maior parte dos terrenos fora da malha urbana, o que certamente tende a crescer ainda mais o custo financeiro, dada a necessidade de implantação de infraestrutura para atender estas novas áreas.

7.4. Cálculo do Custo de Construção

Os valores do custo de aquisição de terras serão acrescidos aos custos de construção de cada tipologia habitacional, calculadas a partir dos últimos projetos habitacionais desenvolvidos pelo CDHU no município, caso dos conjuntos Sorocaba R (2010), para as habitações verticais e Sorocaba H (2009), para as habitações horizontais.

Tabela 7.9 Custo da Unidade Habitacional em Sorocaba

Tipo de Unidade	Área Construída (m²)	Custo de Produção da Unidade (R\$)
Casa Térrea	43,18 m²	26.166,02
Apartamento Vertical	44,89 m²	49.840,86

Fonte: CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, 2010.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Para calcular os custos de construção para suprir a demanda foram utilizadas as três combinações (A, B e C), consideradas anteriormente. Os valores da construção, relativamente às combinações, são apresentados nas três tabelas a seguir.

Tabela 7.10: Combinação A para Cálculos de Construção

Tipologia	Proporção	N° de UHs	Custo da UH (R\$)	Custo Total (R\$)
Horizontal (casas)	10%	3.246	26.166,02	84.929.668
Vertical (apartamentos)	90%	29.212	49.840,86	1.455.961.170
Total	100%	32.458	-	1.540.890.838

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Tabela 7.11: Combinação B para Cálculos de Construção

Tipologia	Proporção	N° de UHs	Custo da UH (R\$)	Custo Total (R\$)
Horizontal (casas)	25%	8.115	26.166,02	212.324.169
Vertical (apartamentos)	75%	24.344	49.840,86	1.213.300.975
Total	100%	32.458	-	1.425.625.145

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Tabela 7.12: Combinação C para Cálculos de Construção

Tipologia	Proporção	N° de UHs	Custo da UH (R\$)	Custo Total (R\$)
Horizontal (casas)	50%	16.229	26.166,02	424.648.339
Vertical (apartamentos)	50%	16.229	49.840,86	808.867.317
Total	100%	32.458	-	1.233.515.656

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

A partir dos cálculos realizados, foi verificado que a combinação C é a que apresenta menores custos, devido sua alta participação de construções horizontais, mais baratas que as verticais.

Os valores totais de aquisição de terras e construção das unidades habitacionais, considerando as combinações, estão apresentados na Tabela 7.13.

Tabela 7.13: Custo Total (Terra + Construção) por Combinação

	Custo de Aquisição de Terras	%	Custo de Construção das Unidades Habitacionais	%	Custo Total
Combinação A	158.862.689	9,35	1.540.890.838	90,65	1.699.753.527
Combinação B	236.940.907	14,25	1.425.625.145	85,75	1.662.566.052
Combinação C	367.071.270	22,93	1.233.515.656	77,07	1.600.586.925

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

7.5. Custos Referentes à Regularização Fundiária

Além dos custos referentes à construção de novas unidades e aquisição de terras definidos anteriormente, foram estimados os custos necessários à regularização fundiária – jurídica e urbanística.

Os custos relacionados à regularização jurídica referem-se aos processos jurídicos necessários para a regularização da posse, seja somente do terreno, seja somente da edificação, ou de ambos. Já os custos relacionados à regularização urbanística estão vinculados à melhoria ou implantação de infraestrutura, ou

seja, em atendimento ao déficit qualitativo acumulado no Município. Para esta estimativa devem ser considerados dois tipos de urbanização: a simples e a complexa⁵⁵.

A Área de Regularização Urbanística, vinculada à Secretaria de Negócios Jurídicos atualizou as informações para o cálculo de custos de regularização jurídica, sendo que o custo de regularização por unidade passa a ser estimado em R\$ 75,00 (custo de registro), acrescido do custo de suporte técnico vinculado aos serviços de Planialtimetria e Diagnóstico Ambiental, calculado de maneira diferenciada para áreas públicas e particulares, de acordo com a área total a ser regularizada⁵⁶.

Conforme já salientado neste trabalho, foram também apresentados pela Secretaria de Negócios Jurídicos dados relativos à demanda de regularização associada à transferência de titularidade para unidades em empreendimentos habitacionais já produzidos no Município pela CDHU e COHAB, totalizando 7.631 unidades. No entanto, por entender que neste PLHIS será considerada apenas a demanda de regularização jurídica segundo o conceito apresentado no PlanHab⁵⁷, este tipo de ação de apoio à regularização de transferência de titularidade não será contabilizada na estimativa de custos da regularização fundiária.

Da mesma forma, a atualização das informações revelou existir demanda por regularização urbanística no Município. Entretanto, o processo de levantamento dos casos encontra-se na fase inicial, não havendo, até o momento, levantamentos relativos à demanda e ao custo das intervenções. Foi esclarecido que o valor unitário para realizar a regularização urbanística depende de análise técnica a ser trabalhada com os demais órgãos da municipalidade. Diante dessa realidade, orienta-se para que assim que estes trabalhos sejam finalizados, a sistematização das informações seja incorporada aos números da demanda, desejavelmente na primeira etapa de revisão do PLHIS, em 2014.

Neste PLHIS, portanto, os cálculos dos custos da regularização fundiária limitam-se à demanda por Regularização Jurídica. Na Tabela 7.14, estes custos são apresentados relativamente ao tipo de área (pública ou particular) onde ocorrem.

⁵⁵ Urbanização Simples: Compreende a intervenção em assentamentos que possuem baixa ou média densidade, traçado regular, não apresentam necessidade de realização de obras complexas de infra-estrutura urbana, consolidação geotécnica e drenagem e apresentam índice baixo de remoções (até 5%); Urbanização Complexa: Compreende a intervenção em assentamentos com alto grau de densidade, em geral do tipo aglomerado, com alto índice de remoções, que não apresentam traçado regular e/ou possuem a necessidade de realização de complexas obras geotécnicas ou de drenagem urbana, como canalização de córregos, contenção de encostas e "criação de solo". Fonte: Déficit habitacional no Brasil (Fundação João Pinheiro – 2001 e 2006); Documento Preliminar do "Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social" MCidades, 2009.

⁵⁶ O total estimado para os custos de suporte técnico em Áreas Públicas é R\$ 3,5 milhões e para as Áreas Particulares, de R\$ 2 milhões.

⁵⁷ Segundo o PlanHab (2008), a regularização jurídica de assentamentos precários objetiva assegurar a posse e propriedade definitiva das moradias por parte dos seus ocupantes de modo a evitar remoções arbitrárias e despejos forçados. A segurança da posse ou da propriedade definitiva da moradia de interesse social desses assentamentos deverá ser alcançada por meio da combinação entre instrumentos de política urbana e titulação das terras em nome dos moradores segundo os requisitos exigidos nas legislações pertinentes.

Tabela 7.14 Custo de Regularização Fundiária (jurídica) em Sorocaba

Regularização Jurídica	Número de Unidades	Custo total de Registro (R\$)*	Custo total dos serviços de suporte técnico**	Custo total por tipo de área (R\$)
Áreas particulares	2.399	-	2.000.000,00	2.000.000,00
Áreas públicas	13.218	991.350,00	3.500.000,00	4.491.350,00
Total				6.491.350,00

Fonte: Prefeitura de Sorocaba - Secretaria de Negócios Jurídicos/Área de Regularização Fundiária, 2011.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

* O custo de registro por unidade é de R\$75,00 (valor fornecido pela Secretaria de Negócios Jurídicos).

** O valor referente ao custo dos serviços de suporte técnico para a regularização jurídica (Planialtimetria e Diagnóstico Ambiental) é calculado a partir de um valor referencial varia de R\$0,50 a R\$1,00 por m², relativamente à complexidade de cada situação (informações fornecidas pela Secretaria de Negócios Jurídicos).

7.6. Previsão de Recursos para o Desenvolvimento de Institucional

A previsão de recursos destinados ao desenvolvimento institucional faz-se necessária como suporte de implementação do PLHIS, considerando as necessidades de adequações da estrutura da Secretaria da Habitação e Urbanismo de Sorocaba e áreas afins, face ao novo quadro de programas e ações propostas por este Plano e sua continuada capacitação e instrumentalização para a consolidação da política de habitação municipal, em atendimento às metas normativas e institucionais apresentadas.

As ações prioritárias relativas ao desenvolvimento institucional indicadas pelo PLHIS estão focadas na adequação dos recursos humanos e equipamentos das áreas afins à questão habitacional; no desenvolvimento e capacitação continuada de recursos humanos; no incentivo à formação de agentes promotores de natureza social; na criação de sistemas (banco de dados); na elaboração de estudos específicos; e na elaboração e revisão de legislação complementar; entre outros.

Considerando os programas federais, o PlanHab estima que para a realização das ações de desenvolvimento institucional seja destinado recurso que represente 5% do total necessário ao atendimento da demanda habitacional - percentual que será adotado por este Plano.

7.7. Definição e Avaliação de Cenários

A definição de cenários consiste em uma metodologia de identificação de situações com níveis de atendimento habitacionais distintos, a fim de possibilitar a avaliação dos custos e impactos de cada cenário no orçamento municipal.

Serão avaliados os valores correspondentes às contrapartidas necessárias à participação do Município em programas de promoção habitacional estabelecidas com outros entes federativos. Este PLHIS adotou como parâmetro de valor de contrapartida o percentual de 20% do total de recursos estimados para o atendimento da demanda.

Desta forma, foram definidos três cenários – A, B e C -, em função de níveis de atendimento da demanda: ideal, gradual e mínimo, respectivamente.

O cenário A corresponde ao atendimento ideal da demanda habitacional, ou seja, prevê o atendimento de todo o déficit quantitativo atual e toda a demanda projetada do déficit dentro do período

de vigência do Plano, além de toda a demanda por regularização fundiária existente, e o percentual para DI.

O cenário B representa um atendimento gradual da demanda, o qual busca atender todo o déficit quantitativo atual e 50% da demanda futura projetada dentro do período de vigência do PLHIS, além de toda a demanda por regularização fundiária e o percentual de DI.

Já o cenário C corresponde a uma expectativa de atendimento mínimo, onde se sugere o atendimento de pelo menos toda a demanda quantitativa atual e toda a demanda por regularização fundiária e o DI.

Tabela 7.15 Cenários de Atendimento Habitacional para o período 2011-2024

Cenários	Nível de Atendimento	Tipo de Atendimento	Custo de Atendimento
Cenário A	Ideal	Déficit Atual 0 a 3 s.m.: 12.448 UH	1.662.566.052
		Demanda Adicional de 0 a 3 s.m. para 2024: 20.010 UH	
		Adequação Habitacional	6.491.350
		Desenvolvimento Institucional: 5%	83.452.870
Total			1.669.057.402
Cenário B	Gradual	Déficit Atual 0 a 3 s.m.: 12.448 UH	1.150.089.209
		50% Demanda Adicional de 0 a 3 s.m. para 2024: 10.005	
		Adequação Habitacional	6.491.350
		Desenvolvimento Institucional: 5%	57.829.028
Total			1.214.409.587
Cenário C	Mínimo	Déficit Atual 0 a 3 s.m.: 12.448 UH	637.612.367
		Adequação Habitacional	6.491.350
		Desenvolvimento Institucional: 5%	32.205.185
Total			676.308.902

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

É importante salientar que estes cenários são construídos de forma conceitual, anteriormente à continuidade dos cálculos em relação à realidade financeira prevista e projetada dos recursos orçamentários municipais, para fins de elucidação do montante de recursos necessários para atendimento do déficit em diferentes situações⁵⁸.

Para se estimar a capacidade de investimentos no Município de Sorocaba no período de vigência deste PLHIS (2011-2024), foi tomada a média anual da taxa de crescimento da arrecadação municipal prevista no PPA 2010-2013, que é de 4,37% ao ano (tabela 7.16). Com este dado, foram realizadas projeções anuais de orçamento até o ano de 2024 a partir dos valores contidos no orçamento do ano de

⁵⁸ Ressalta-se ainda que a Prefeitura de Sorocaba conta também com outros estudos de previsão orçamentária por meio de consultoria externa, pressupondo um cenário que contempla a implantação de uma grande indústria automobilística no município, a qual geraria um aumento substancial na receita municipal, de forma a gerar uma previsão mais otimista. Neste PLHIS, entretanto, optou-se por adotar uma metodologia mais conservadora na elaboração de suas previsões orçamentárias, baseando-se somente em dados disponíveis nas leis que tratam do orçamento municipal.

2011 (tabela 7.17), conforme previsto em sua Lei Orçamentária Anual (Lei N° 9.414/2010). Nesta lei já se encontram valores de receita e orçamento mais atualizados do que os listados no documento do PPA 2010-2013 (Lei N° 8.977/2009).

Tabela 7.16 Previsões Orçamentárias do Município de Sorocaba 2010-2013

Ano	Orçamento PPA (R\$)	Crescimento (%)	Orçamento LOA (R\$)	Crescimento (%)
2010	1.152.835.000,00	-	1.187.647.650,00	-
2011	1.204.855.000,00	4,51	1.478.773.500,00	24,5
2012	1.250.210.000,00	3,76	-	-
2013	1.310.556.000,00	4,83	-	-
Média	-	4,37	-	24,5

Fonte: PMS, Lei n° 8.977/09 - PPA 2010-2013, Lei n° 9.007/09 - Lei Orçamentária de 2010 e Lei n° 9.414/2010 - Lei Orçamentária de 2011

Tabela 7.17 Projeção da Receita Municipal de Sorocaba 2012-2024

Ano	Receita Orçamentária (R\$)	Crescimento previsto (%)	Incremento (R\$)
2012	1.543.395.901,95	4,37	64.622.401,95
2013	1.610.842.302,87	4,37	67.446.400,92
2014	1.681.236.111,50	4,37	70.393.808,64
2015	1.754.706.129,57	4,37	73.470.018,07
2016	1.831.386.787,44	4,37	76.680.657,86
2017	1.911.418.390,05	4,37	80.031.602,61
2018	1.994.947.373,69	4,37	83.528.983,65
2019	2.082.126.573,92	4,37	87.179.200,23
2020	2.173.115.505,20	4,37	90.988.931,28
2021	2.268.080.652,78	4,37	94.965.147,58
2022	2.367.195.777,31	4,37	99.115.124,53
2023	2.470.642.232,77	4,37	103.446.455,47
2024	2.578.609.298,35	4,37	107.967.065,57
Total	26.267.703.037,39	-	-

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Somadas as receitas anuais, a expectativa de arrecadação total para o período de vigência do PLHIS (2011-2024), é de R\$ 27,74 bilhões aproximadamente (R\$1.478.773.500,00 da LOA 2011 + R\$26.267.703.037,39 previstos de 2012 até 2024).

A partir dos valores calculados nos cenários A, B e C, foi calculado o valor de contrapartida do Município para atendimento dos mesmos, (o que corresponde a uma média de 20% do valor total). Nessa proporcionalidade os valores totais de contrapartida municipal estimados para atendimento dos cenários A, B e C são de aproximadamente R\$ 333,8 milhões, R\$ 242,8 milhões e R\$ 135,2 milhões respectivamente (tabela 7.18). Esses valores, comparados à receita total do período, correspondem à 1,20% no cenário A, 0,87% no B e 0,48% no cenário C.

Tabela 7.18 Valores de contrapartida de acordo com os cenários

Cenário	Custo Total do Atendimento (R\$)	Contrapartida Municipal, 20% (R\$)	Receita Total 2011-2024
Ideal	1.669.057.402	333.811.480	27.746.476.537
Gradual	1.214.409.587	242.881.917	
Mínimo	676.308.902	135.261.780	

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Cabe destacar que o valor da receita orçamentária prevista no PPA 2010-2013, nas LOAs de 2010 e 2011, e nas projeções conforme os cálculos anteriores referem-se à receita combinada do Município, onde estão incluídos os valores da própria arrecadação municipal e de repasses e financiamentos providos pelos governos Estadual e Federal.

7.8. Estratégia de Implementação das Metas Físico-Financeiras

As metas físico-financeiras, por princípio, devem ser concretas, mensuráveis e atingíveis. Para sua viabilização, há a necessidade da definição de uma estratégia de implantação que leve em conta não só o atendimento da demanda, mas principalmente a capacidade e os limites financeiros de cada município, para que o plano tenha uma aplicabilidade real.

Para a definição da estratégia de implementação das Metas Físico-Financeiras foi analisada a receita prevista e projetada para o período de vigência do PLHIS para os programas de Habitação de Interesse Social, de Regularização Fundiária e também ao Fundo Municipal de Habitação. Destaca-se que esta projeção foi feita sobre os valores previstos para estes programas dentro do PPA 2010-2013, conforme apresentados na Tabela 7.19, a partir de uma média do percentual daquelas dotações em relação à receita total do município prevista para cada ano. Essa média foi aplicada sobre a receita total projetada para o período seguinte, de 2014 a 2024, deste modo, chegando a uma projeção de receita para o período do PLHIS. Os números são apresentados na Tabela 7.20.

Tabela 7.19 Proporção dos Investimentos relativos à HIS identificados no PPA 2010-2013

Programa		2010	2011	2012	2013	Total do Quadriênio e % média
Habitação de Interesse Social	Absoluto	455.000	1.455.000	1.455.000	3.655.000	7.020.000
	% relativo ao orçamento	0,04%	0,12%	0,12%	0,28%	0,14%
Regularização Fundiária	Absoluto	1.158.000	1.358.000	1.334.000	1.833.000	5.683.000
	% relativo ao orçamento	0,10%	0,11%	0,10%	0,14%	0,11%
Fundo Municipal de Habitação	Absoluto	50.000	50.000	50.000	50.000	200.000
	% relativo ao orçamento	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	Absoluto	1.663.000	2.863.000	2.839.000	5.538.000	12.903.000
	% relativo ao orçamento	0,14%	0,24%	0,23%	0,42%	0,26%

Fonte: PMS, Lei n° 8.977/09 - PPA 2010-2013.

Tabela 7.20 Receita Projetada dos Investimentos em Habitação no Município de Sorocaba

Ano	Investimento em HIS (R\$)	% da Receita Total
2011	4.500.000,00	0,30
2012	3.505.052,09	0,23
2013	6.807.419,57	0,42
2014	4.409.882,32	0,26
2015	4.602.594,18	0,26
2016	4.803.727,54	0,26
2017	5.013.650,44	0,26
2018	5.232.746,96	0,26
2019	5.461.418,00	0,26
2020	5.700.081,97	0,26
2021	5.949.175,55	0,26
2022	6.209.154,52	0,26
2023	6.480.494,58	0,26
2024	6.763.692,19	0,26
Total	75.439.089,92	0,27

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Assim temos que a expectativa mínima do montante da receita voltada para a questão habitacional no período de vigência do PLHIS seja de aproximadamente R\$ 75,43 milhões. Entretanto, este valor representa apenas 4,52% do custo estimado para atendimento de todo o déficit de Sorocaba.

Todavia, a partir da publicação do Diagnóstico do Setor Habitacional deste PLHIS, a postura do Município tem sido no sentido de aumentar sua receita orçamentária destinada à questão habitacional de interesse social⁵⁹.

Na tabela 7.21, almeja-se planejar o gasto destes recursos destinados à habitação, distribuindo-os da melhor maneira possível ao longo dos anos de vigência do PLHIS, e ainda obedecendo, nos anos de 2011 a 2013, a proporção dos recursos destinadas às funções que caracterizam produção de novas habitações, regularização jurídica e desenvolvimento institucional, conforme previsto no último PPA (2010-2013).

⁵⁹ A perspectiva é de que seja aprovada a destinação de R\$ 4,5 milhões, montante considerado na nova LDO. Entretanto, por não ter sido ainda aprovada pela Câmara, este não pode ser considerado um dado oficial, e nesse contexto, não foi levado em consideração para os cálculos de receita. De toda forma, este fato é indicativo de um crescimento maior que o previsto na receita habitacional.

Tabela 7.21: Meta Físico-Financeira para o atendimento do déficit habitacional de Sorocaba, segundo capacidade realista de investimento do Município, no período de 2011 a 2024

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	% do atendimento da demanda
Receita Habitação em R\$	4.500.000	3.505.052	6.807.419	4.409.882	4.602.594	4.803.727	5.013.650	5.232.746	5.461.418	5.700.081	5.949.175	6.209.154	6.480.494	6.763.692	
Novas unidades habitacionais em % e R\$	0,12%	0,10%	0,26%	0,20%	0,21%	0,22%	0,25%	0,30%	0,31%	0,33%	0,34%	0,35%	0,37%	0,39%	3,75%
	2.050.000	1.682.425	4.356.748	3.307.412	3.451.946	3.602.795	4.154.060	4.971.109	5.188.347	5.415.077	5.651.716	5.898.696	6.156.469	6.425.507	
Regularização Jurídica (% e R\$)	17,72%	12,42%	17,83%	13,59%	14,18%	14,80%	9,47%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100%
	1.150.000	806.162	1.157.261	881.976	920.519	960.745	614.423	-	-	-	-	-	-	-	
Desenvolvimento Institucional (% e R\$)	1,56%	1,26%	1,55%	0,26%	0,28%	0,29%	0,30%	0,31%	0,33%	0,34%	0,36%	0,37%	0,39%	0,41%	8%
	1.300.000	1.051.515	1.293.410	220.494	230.130	240.186	250.683	261.637	273.071	285.004	297.459	310.458	324.025	338.185	

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

Como é possível observar na tabela anterior, o orçamento previsto para o município dentro do período de vigência do PLHIS se mostra insuficiente para o atendimento de toda a demanda por novas moradias, não atingindo mais do que 3,75% da meta ideal. Contudo, como já foi explicitado anteriormente, a política da Prefeitura de Sorocaba até então tem sido a de garantir a aquisição de terras dentro das áreas urbanizadas do município para que estas possam ser usadas como contrapartida municipal no pleito para construção de novos empreendimentos habitacionais para a população de 0 a 3 salários mínimos perante às linhas de projetos oferecidas pelos governos Estadual e Federal.

Já a regularização jurídica demonstra grande potencial de atender a totalidade de sua demanda até o ano de 2017, caso continue seguindo com o mesmo padrão de investimentos no setor que vem sendo feito atualmente. Lembrando que a SEJ – Secretaria de Negócios Jurídicos – reconhece também a necessidade de regularização urbanística em alguns casos de sua demanda, porém, como dito anteriormente, este dado ainda não foi levantado, portanto não estão sendo considerados seus custos neste momento.

Quanto ao desenvolvimento institucional, este tem previsto para os três primeiros anos do Plano (conforme consta no PPA 2010-2013), somas próximas de 20% a 30% do orçamento anual da habitação. Já nos anos seguintes estes valores são reduzidos para 5% do orçamento relacionado à questão habitacional, conforme sugerido pelo PlanHab.

O Quadro 7.1, a seguir, apresenta, na forma de cronograma, a síntese das ações relativas às Metas Institucionais, Normativas e Físico-Financeiras e respectivos prazos de atendimento definidos neste PLHIS.

Quadro 7.1: Cronograma das Ações, Metas e Programas para o enfrentamento do déficit habitacional de Sorocaba no período de 2011 a 2024

	Ações / Metas	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
		S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Institucionais	Implementar Sistema de Informação Interno à SEHAB																												
	Capacitação continuada dos técnicos e representantes dos Conselhos	continuada																											
	Adequar os recursos humanos e equipamentos das Secretarias envolvidas ao novo aporte de programas, sistema de gestão e monitoramento propostos por este PLHIS																												
	Viabilizar o efetivo funcionamento do FMHIS e de seu Conselho Gestor e garantir fluxo de recursos no FMHIS																												
	Dar continuidade ao sistema de Conferência da Cidade																												
	Elaborar relatórios de gestão da aplicação dos recursos do fundo	continuada																											
	Promover a articulação da SEHAB com as demais secretarias da PMS para viabilizar a implementação da Política Municipal de Habitação	continuada																											
	Revisão e atualização das metas de atendimento dos programas																												
	Realizar estudo específico de vazios urbanos aptos ao uso habitacional no município																												
	Atualização da Planta Cadastral do Município e da Planta Genérica de Valores	continuada																											
	Atualização do banco de dados relativo à regularização fundiária	continuada																											

Normativas	Ações / Metas	2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024		
		S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	
	Regulamentação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos do Estatuto da Cidade previstos pelo Plano Diretor																													
	Delimitação das ZEIS ou AEIS, pressupondo os respectivos planos de urbanização																													
	Definição de parâmetros gerais para HIS no município de Sorocaba																													
	Criação da Lei Municipal de Assistência Técnica																													
	Físico-Financeiro	Produção de Novas Unidades Habitacionais	Atendimento de 0,49% do déficit						Atendimento de 0,87% do déficit						Atendimento de 1,28% do déficit						Atendimento de 1,11% do déficit									
Regularização Jurídica		Atendimento de 100% da regularização jurídica																												
Desenvolvimento Institucional		Elaborar e instituir Ações		Ação continuada																										

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011.

8. Monitoramento, Avaliação e Revisão do PLHIS de Sorocaba

Tendo em vista o acompanhamento dos programas e ações da Política Habitacional estabelecidos neste Plano, bem como o dimensionamento de seus impactos e sistematização de seus resultados – principalmente em relação ao atendimento do déficit habitacional quantitativo e qualitativo – cabe ao PLHIS instituir mecanismos de monitoramento e avaliação de maneira contínua durante todo o seu período de vigência.

Segundo o *PlanHab*, monitoramento *consiste no acompanhamento contínuo e cotidiano, por parte de gestores e gerentes, do desenvolvimento dos programas de políticas em relação a seus objetivos e metas, durante a fase de implementação* (PlanHab, 2008). Este monitoramento é realizado a partir da observação permanente de alguns aspectos e explicitado a partir de indicadores previamente definidos e continuamente aferidos, a partir de diferentes fontes de dados, e divulgados periodicamente.

Também de acordo com o *PlanHab*, a avaliação *compreende na aplicação de rigorosos métodos para determinar o desempenho de um projeto ou programa durante e após a sua implantação, aferindo neste momento as conquistas dos seus objetivos (se alcançou ou não e como alcançou) e o impacto de sua implantação* (PlanHab, 2008).

Segundo literatura apresentada no PlanHab (2008), no caso da *Administração Pública*, o desempenho se refere à *realização de compromissos assumidos, ao cumprimento daquilo a que estava obrigado pelas competências inerentes à função ou cargo ou ainda pela responsabilidade atribuída circunstancial ou permanentemente a uma função dirigente ou a um órgão*⁶⁰.

O monitoramento e avaliação do PLHIS constituem instrumentos de gestão da Política Habitacional que permitem identificar em que medida os propósitos estabelecidos pelo plano foram alcançados, quais os aprimoramentos e ajustes necessários, sobretudo em relação às Metas propostas e a execução dos Programas, desde que realizados eficazmente, com a participação de todos os agentes envolvidos. Estes mecanismos podem fornecer subsídios ao desenho de programas futuros, permitindo a atualização e disponibilização das informações referentes à Política Habitacional e à atuação dos atores sociais envolvidos com o setor habitacional.

8.1. Sistema de Monitoramento e Avaliação do PLHIS

A estruturação de um processo contínuo de monitoramento e avaliação do PLHIS demanda algumas condições para a sua implementação.

Desta forma, caberá à Secretaria da Habitação e Urbanismo, órgão municipal responsável pelo setor habitacional e pela coordenação e implementação do PLHIS de Sorocaba, em parceria com a Secretaria de Negócios Jurídicos, Secretaria da Cidadania, e Secretaria da Segurança Comunitária, prover a reestruturação organizacional necessária, aportando possíveis necessidades de ampliação de equipe

⁶⁰ Produto 05 do PLAHAB, 2008 da fonte: GARCIA, R.C. Subsídios para organizar avaliações da ação governamental. *Planejamento e Políticas Públicas*, Brasília.

técnica e equipamentos específicos (software e processadores), assim como a constituição e o gerenciamento de um Sistema de Informação no qual estejam sistematizadas e atualizadas periodicamente as informações, em conformidade com os indicadores estabelecidos no Plano⁶¹.

Os procedimentos de coleta de informação e de tratamento dos dados dos indicadores devem ser padronizados e informatizados, possibilitando a articulação com outros sistemas existentes na municipalidade e em outras esferas públicas e privadas. É importante estabelecer uma dinâmica de alimentação de informações relacionadas ao setor habitacional, junto ao Sistema de Informações Georreferenciado, que já se encontra em funcionamento na PMS. Da mesma forma, é importante que esteja também integrado ao Sistema de Informações Gerenciais – SIG, também já implementado na PMS.

Em atendimento às estratégias de implementação do PLHIS, a equipe técnica responsável pelo monitoramento deve acompanhar as ações de captação de recursos e gestão financeira dos Programas, além de apoiar as ações do Conselho Gestor no que trata da gestão do FMHIS.

Ao instrumentalizar o PLHIS com um sistema de monitoramento e avaliação, destaca-se a necessidade de também privilegiar uma equipe dedicada e capacitada a alimentar e sistematizar as informações pertinentes, bem como, torna-se imprescindível estruturar o setor da administração com equipamentos suficientes ao desempenho da função. No momento em que os demais sistemas mencionados estejam em funcionamento, esse processo tende a tornar-se mais eficiente, no sentido de subsidiar ajustes e adequações que se fizerem necessárias para atingir os objetivos do Plano.

8.2. Definição de Indicadores

Os indicadores são índices de monitoramento capazes de medir o desempenho dos programas e ações, prioritariamente em relação às metas físico-financeiras estabelecidas no PLHIS, permitindo mensurar a eficácia, a eficiência ou a efetividade alcançada com a execução de um determinado Programa ou Ação.

A definição dos indicadores, sejam eles de caráter quantitativo ou qualitativo, deve estabelecer padrões de referência reconhecidos nas metas físico-financeiras e nas estratégias de implementação do PLHIS para a melhor mensuração de desempenho dos programas e ações.

Os conceitos⁶² de eficácia, eficiência e efetividade apresentados pelo PlanHab como modalidade de indicadores para avaliação e monitoramento deverão ser considerados neste PLHIS.

Eficácia (ou quantitativo) – *mede o grau de cumprimento das metas fixadas para um determinado projeto, atividade ou programa em relação ao previsto.*

Eficiência (ou qualitativo) – *mede a relação entre os recursos efetivamente utilizados para a realização de uma meta para um projeto, atividade ou programa frente a padrões estabelecidos. Eles permitem análises de caráter qualitativo da política implementada.*

⁶¹ Segundo esclarecimentos da SEHAB essa reestruturação já foi iniciada, especificamente no que se refere ao aumento de integrantes da equipe técnica, além da aquisição de softwares e processadores.

⁶² Conceitos expressos no Decreto nº 5.233/2004: as dimensões de efetividade, eficácia e eficiência fazem parte do glossário de termos do Decreto Nº 5.233, de 6 de outubro de 2004, que estabelece normas para a gestão do Plano Plurianual 2004-2007 e de seus Programas.

Efetividade (ou de impacto) – mede o grau de cumprimento dos objetivos que orientaram a constituição de um determinado programa, tendo como referência os impactos na sociedade.

Neste sentido, os indicadores quantitativos ou qualitativos podem ser avaliados ainda como de impacto imediato e de médio ou longo prazo. Estes indicadores devem ser aferidos antes e depois da intervenção, pela aplicação de pesquisa de campo, de maneira a permitir comparações, entre eles, quanto ao grau de satisfação da população beneficiada.

Os indicadores que avaliam resultados imediatos medem as mudanças que a política habitacional gerou nas condições de moradia da população beneficiada, podendo ser atualizados a partir de cada intervenção dos programas habitacionais, enquanto os indicadores de médio e longo prazo são também considerados como indicadores de impactos indiretos da política habitacional.

O Quadro 8.1 apresenta alguns indicadores de eficácia, eficiência e efetividade sugeridos pelo PlanHab para a avaliação e monitoramento do PLHIS:

Quadro 8.1: Indicadores de Monitoramento e Avaliação Sugeridos pelo PlanHab

Tipo	Indicadores do PlanHab	
Eficácia (ou quantitativos)		Número de atendimentos (áreas, domicílios ou famílias) por programas (regularização fundiária, provisão habitacional, melhorias habitacionais).
		Número de atendimento por tipo de demanda (nucleada ou dispersa).
		Número de atendimento por agente da provisão habitacional (PMS, CDHU, mercado imobiliário, cooperativas e associações por moradia).
		Quantificação da destinação e uso de terras públicas (Banco de Terras) e privadas para HIS.
		Custos médios (por família ou domicílio) de produção de novas unidades, de melhorias habitacionais, de aquisição e disponibilização de terras e de regularização fundiária.
Eficiência (ou qualitativos)		Grau de melhoria (das condições habitacionais, urbanas e sociais) das famílias atendidas.
		Grau de satisfação das famílias com as mudanças ocorridas (através de pesquisa de opinião).
		Grau de participação da população nas definições das intervenções e adequações diante de demandas específicas (unidades para pessoas com necessidades especiais).
Efetividade (ou de impacto)	Resultados imediatos	Quantificação do número de domicílios e de população residente em assentamentos urbanizados, segundo o grau de intervenção ocorrido.
		Quantificação do número de domicílios, famílias e população segundo o grau de regularidade do terreno.
	Resultados de médio e longo prazo	Mobilidade social da população, verificada através das alterações na situação fundiária e das melhorias sociais promovidas.
		Comportamento dos preços fundiários e imobiliários nas várias regiões da cidade, inclusive considerando os zoneamentos específicos (prioritariamente das ZEIS).

Fonte: PlanHab, 2008.

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011

Atendendo a recomendações da Equipe de Governo da PMS, os indicadores do PLHIS foram definidos em sintonia com os indicadores associados à habitação utilizados na avaliação e monitoramento dos Programas Municipais para a elaboração do Plano Plurianual (PPA) ⁶³. A partir dessa definição a

⁶³ Segundo informações da PMS, em setembro de 2009, foram iniciados os trabalhos para implementação do Programa “Gestão à Vista”, concebido no intuito de se definir indicadores para o município de Sorocaba, no âmbito da administração pública. O programa

Prefeitura de Sorocaba, buscando relacionar as ações práticas desenvolvidas no Município com a metodologia e linguagem utilizadas no PLHIS, em acordo com o Ministério das Cidades, definiu os indicadores a serem considerados neste PLHIS. Estes são apresentados no Quadro 8.2, a seguir.

Quadro 8.2: Indicadores de Monitoramento e Avaliação do PLHIS de Sorocaba

Programa Municipal	Indicadores da PMS
Programa de Habitação de Interesse Social	Quantificação de projetos habitacionais elaborados, áreas urbanizadas e da infraestrutura executada
	Quantificação da aquisição de novas áreas, destinação e uso de terras públicas (Banco de Terras) e privadas para HIS
	Quantificação de áreas levantadas (levantamento planialtimétrico cadastral)
	Grau de melhoria das condições habitacionais, urbanas e sociais das famílias atendidas
	Grau de satisfação das famílias a partir das mudanças, medido através de pesquisa de opinião
	Grau de participação da população nas definições das intervenções
	Mobilidade social da população
	Comportamento dos preços fundiários, inclusive considerando os zoneamentos específicos (prioritariamente das ZEIS)
Regularização Fundiária	Quantificação dos planos, concessões efetuadas e áreas ou núcleos regularizados
	Quantificação dos atendimentos – áreas regularizadas, habitações precárias erradicadas/famílias removidas, etc;
	Quantificação de cadastros efetuados
	Quantificação de planos e concessões efetuados

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011

A avaliação e monitoramento das necessidades habitacionais (déficit quantitativo e qualitativo) pelos indicadores quantitativos devem considerar que seus componentes – número de famílias, de domicílios, de assentamentos precários e os níveis de carências habitacionais, entre outros – estão sujeitos a revisões decorrentes de fatores externos, tais como:

- Novos dados censitários, sempre que atualizados pelos órgãos de pesquisa competentes;
- Atualização de Cadastro de Demanda por Habitação de Interesse Social, sempre que tiver novas inscrições;
- Intervenção por programas habitacionais em assentamentos precários ou em atendimento à demanda dispersa não previstos neste plano.

As metas normativas demandam avaliações segundo indicadores qualitativos, enquanto parâmetros de atendimento, quais sejam: a efetiva aprovação, regulamentação e implementação da legislação prevista e seu impacto sobre a produção habitacional (a exemplo da delimitação das ZEIS e AEIS e da elaboração de lei específica com parâmetros para HIS). Quanto às metas institucionais, a avaliação pode

pressupõe o treinamento de lideranças ou representantes das secretarias da PMS, de maneira que cada área ou setor aponte os indicadores mais pertinentes às respectivas atribuições. Esta etapa já foi finalizada e atualmente o programa está na fase de nomeação dos “guardiões”, definindo pessoas responsáveis pelo andamento das ações pressupostas no programa relativamente a cada setor participante. A previsão é de que todas as etapas sejam implementadas até dezembro de 2011.

requerer estudos qualitativos capazes de analisar o avanço na consolidação e fortalecimento das estruturas organizacionais; o grau de deliberações do Conselho Gestor do FMHIS; o número de vezes que esse foi convocado e qual o grau de comparecimento dos conselheiros nas reuniões. Entre os indicadores de caráter quantitativo, devem ser consideradas: a evolução dos recursos do FMHIS e de investimentos em habitação de interesse social pelos diversos agentes da política habitacional.

8.3. Momentos de Avaliação e Revisão do PLHIS

O período de vigência do PLHIS de Sorocaba, definido entre os anos de 2011 e 2024, abrange três gestões administrativas de governo. Durante este período, além do monitoramento realizado através de aferições contínuas dos indicadores estabelecidos neste capítulo, a implementação do PLHIS deve prever momentos de avaliação e de revisão, com vistas a possíveis correções de prognósticos, complementação e atualização das informações contidas no Diagnóstico, em função de fatores não previstos ou confirmados durante a elaboração do PLHIS, assim como das metas e cenários propostos neste Plano.

Anualmente, caberá à Secretaria da Habitação e Urbanismo a elaboração do Relatório de Monitoramento e Avaliação. Este relatório deverá ser preparado conjuntamente com os Relatórios de Prestação de Contas do FMHIS, elaborado pelo seu Conselho Gestor do FMHIS, ao final de cada ano de gestão, verificando o atendimento das metas previstas para aquele ano, além da apresentação das ações desenvolvidas. Neles serão apresentados os indicadores aferidos e os dados disponibilizados pelas bases existentes, entre elas, o Sistema de Informação Interno à SEHAB e o Cadastro Integrado de Demanda Habitacional, quando implementados; além dos demais indicadores sistematizados pelas áreas afins. As informações e avaliações feitas nos relatórios anuais servirão de subsídio para os momentos de revisão do PLHIS. O Quadro 8.3 sintetiza os produtos a serem apresentados, seus objetivos e periodicidade de elaboração.

Quadro 8.3: Produtos de Monitoramento, Avaliação e Revisão do PLHIS

Produto	Objetivo	Periodicidade
Relatório de Monitoramento e Avaliação	Verificar o atendimento das metas normativas, institucionais e físico-financeiras previstas para aquele ano, através da avaliação dos indicadores estabelecidos, e apresentar as ações realizadas no período.	Anual – ao fim de cada ano de gestão
Relatório de Gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social	Prestar contas dos recursos destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, além de monitorar a gestão financeira dos Programas Habitacionais.	Anual – ao fim de cada ano de gestão
Relatório de Revisão	Realizar a revisão de metas e cenários, através de processos participativos de discussão, a partir da avaliação feita anualmente, além de atualizar dados a respeito do crescimento demográfico, custos, disponibilização de recursos, disponibilidade de terras.	Quadrienal – coincidindo com o período de elaboração do PPA

Relatório de Revisão Final	Subsidiar a elaboração do novo PLHIS de Sorocaba, em consonância com a revisão do PlanHab, em 2023.	Uma vez – ao final do período de vigência do PLHIS
----------------------------	---	--

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011

Assim, as revisões do PLHIS devem ocorrer a cada quatro anos, preferencialmente de 6 a 8 meses antes da elaboração dos Planos Plurianuais – PPAs, de maneira a indicar os insumos para o planejamento orçamentário da área de habitação. Importante destacar que devem ser desencadeados processos participativos de discussão durante as revisões de metas e cenários, especialmente através do Conselho Gestor do FMHIS. Considerando o período de vigência do PLHIS, as revisões estão previstas para os anos de 2013, 2017 e 2021. Além das revisões quadrienais, uma revisão final deve ser feita em 2024 para subsidiar a elaboração de um novo PLHIS para o Município, em cumprimento aos parâmetros apontados pela revisão do PlanHab, prevista para 2023. No cronograma a seguir tais componentes são apresentados em acordo com o período de abrangência do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Sorocaba.

Quadro 8.4: Cronograma de ações de monitoramento, avaliação e revisão relacionadas ao PLHIS

ANO	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
PLHIS														
FMHIS														
PPA														

Legenda:

	Início do PLHIS – início da vigência deste plano
	Monitoramento e avaliação do PLHIS
	Revisão do PLHIS
	Revisão final do PLHIS – fim da vigência deste plano
	Prestação de contas do FMHIS
	Vigência dos PPAs 2010-2013 e 2018-2021
	Vigência dos PPAs 2014-2017 e 2022-2025
	Planejamento Orçamentário para elaboração do próximo PPA

Elaboração: Integra Sociedade Cooperativa, 2011

Referências Bibliográficas

Fundação João Pinheiro. IBGE, Censo Demográfico, 2000

Governo do Estado de São Paulo – Secretaria de Economia e Planejamento. *Perfil Regional – Região Administrativa de Sorocaba*. São Paulo: 2009.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE – Centro de Documentação e Disseminação de Informações. *Censo Demográfico 2000. Agregado por Setores Censitários dos Resultados do Universo*. 2a edição. Documentação do Arquivo Rio de Janeiro, 2003

Macrometrópole de São Paulo (Emplasa, 1994, 120 apud SALES 1999:59)

MARQUES, Eduardo (coord.). *Assentamentos Precários no Brasil Urbano*. Centro de Estudos da Metrópole – CEBRAP / Secretaria Nacional de Habitação – Ministério das Cidades, s.d..

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2004). Política Nacional de Desenvolvimento Urbano – PNDU. Ministério das Cidades – Brasília.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2006). Política Nacional de Habitação – PNH. Cadernos do Ministério das Cidades – Brasília.

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

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2008). Plano Nacional de Habitação – PlanHab. Ministério das Cidades – Brasília.

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

Prefeitura de Sorocaba. Comissão de Regularização Fundiária. *Apresentação sobre Regularização Fundiária, realizada em setembro de 2010*. Documento interno, 2010.

Prefeitura de Sorocaba. Coordenadoria Municipal da Defesa Civil. *Levantamento de áreas de risco de Sorocaba*, 2010

Prefeitura de Sorocaba. Secretaria da Cidadania. *Amigo da Família – Mapa Social*. Publicação interna, 2010.

Prefeitura de Sorocaba. Secretaria da Habitação e Urbanismo. *Empreendimentos Habitacionais – Outubro/2010*. Publicação interna, 2010.

SANTORO, Paula Freire; CYMBALISTA, Renato; NAKAHIMA, Rosemeire. *Plano diretor de Sorocaba: um olhar sobre os atores e a auto-aplicabilidade dos instrumentos urbanísticos*. Fórum de Direito Urbano e Ambiental, Belo Horizonte, v. 6, n. 31, jan. 2007.

Legislação

Governo do Estado de São Paulo. Decreto nº 53.823, de 15 de dezembro de 2008. *Regulamenta a Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008, que 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*.

Governo do Estado de São Paulo. Decreto nº 48.340, de 18 de dezembro de 2003. *Institui, no âmbito da Secretaria da Habitação, o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais de Interesse Social - PRÓ-LAR REGULARIZAÇÃO e dá providências correlatas*.

Governo do Estado de São Paulo. Decreto nº 52.052, de 13 de agosto de 2007. *Institui o Programa Estadual de Regularização de Núcleos Habitacionais - Cidade Legal, no âmbito da Secretaria da Habitação e dá providências correlatas.*

Governo do Estado de São Paulo. Decreto nº 54.285, de 29 de abril de 2009. *Autoriza as Secretarias Estaduais da Habitação e de Assistência e Desenvolvimento Social, representando o Estado, a celebrar convênios com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e com os Municípios do Estado de São Paulo, visando a implementação do Programa Vila Dignidade.*

Governo do Estado de São Paulo. Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 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.*

Governo do Estado de São Paulo. Lei nº 6.556, de 30 de novembro de 1989. *Dispõe sobre alíquotas do Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação - ICMS e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 8.977, de 12 de novembro de 2009. *Estabelece o Plano Plurianual do Município de Sorocaba para o período 2010 a 2013 e define as metas e prioridades da Administração Pública Municipal para o exercício de 2010.*

Prefeitura de Sorocaba. Decreto nº 18.110, de 25 de fevereiro de 2010. *Dispõe sobre a instituição de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - ZEIS ou AEIS, o estabelecimento dos assentamentos ou ocupações irregulares existentes no município, a serem objeto de estudos visando a sua instituição como Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social - ZEIS ou AEIS, e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 7.122, de 2 de junho de 2004. *Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 1476 de 05 de outubro de 1967. *Autoriza a Prefeitura Municipal de Sorocaba a participar da Companhia de Habitação Popular Bandeirantes (COHAB Bandeirantes) e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 7.370, de 02 de maio de 2005. *Reorganiza a estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Sorocaba e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 8.181, de 05 de junho de 2007 - *Revisão da Lei 7.122 de 04/06/2004, que instituiu o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Territorial do Município de Sorocaba e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 8.432 de 22 de abril de 2008. *Dispõe sobre a criação de Fundo de Habitação de Interesse Social do Município de Sorocaba, de seu Conselho Gestor e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 8.641, de 15 de dezembro de 2008. *Altera e acrescenta dispositivos junto à Lei nº 7.370, de 02 de maio de 2005, que reorganiza a estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Sorocaba e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 8.451, de 5 de maio de 2008. *Dispõe sobre autorização para instituir o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 8.977, de 12 de novembro de 2009. *Estabelece o Plano Plurianual do Município de Sorocaba para o período 2010 a 2013 e define as metas e prioridades da administração pública municipal para o exercício de 2010.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 9.131, de 26 de maio de 2010. *Autoriza a Prefeitura, através de programa de transferência de renda, conceder auxílio moradia emergencial para desabrigados, na forma que especifica, e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 9.134, de 26 de maio de 2010. *Altera e acrescenta dispositivos junto à Lei nº 7.370, de 02 de maio de 2005, que reorganiza a estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Sorocaba e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 9.353, de 26 de outubro de 2010. *Dispõe sobre alterações da Lei nº 8.451/2008, que dispõe sobre o Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária e Urbanística, das Zonas ou Áreas Especiais de Interesse Social e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 9007, de 11 de dezembro de 2009. *Estima a receita e fixa a despesa do município para o exercício de 2010.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 9229, de 16 de julho de 2010. *Altera e acrescenta dispositivos junto à Lei nº 7.370, de 02 de maio de 2005, que reorganiza a estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Sorocaba e dá outras providências.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei nº 9414, de 10 de dezembro de 2010. *Estima a receita e fixa a despesa do município para o exercício de 2011.*

Prefeitura de Sorocaba. Lei Orgânica do Município de Sorocaba – Promulgada em 5 de abril de 1990

Prefeitura de Sorocaba. Secretaria de Negócios Jurídicos. Lei nº 9.007, de 11 de dezembro de 2009. *Estima a receita e fixa a despesa do Município para o exercício de 2010.*

Presidência da República. Decreto nº 5.233, de 6 de outubro de 2004. *Estabelece normas para a gestão do Plano Plurianual 2004-2007 e de seus Programas e dá outras providências.*

Presidência da República. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. *Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.*

Presidência da República. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. *Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.*

Presidência da República. 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.*

Presidência da República. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. *Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005.*

Web – Sites acessados

<http://soromaps.atwebpages.com> (Sorocaba em Mapas)

<http://www.brasil.gov.br/pac/pac-2> (PAC 2 - Portal Brasil)

<http://www.centrodametropole.org.br> (Centro de Estudos da Metrópole)

<http://www.cidadedemocratica.org.br>

<http://www.cidades.gov.br> (Ministério das Cidades)

<http://www.der.sp.gov.br> (DER – Departamento de Estradas e Rodagem do Estado de São Paulo)

<http://www.habitacao.sp.gov.br> (Secretaria da Habitação – CDHU)

<http://www.ibge.gov.br/cidades> (IBGE Cidades)

<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010> (IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística)

<http://www.novomilenio.inf.br/santos/mapasnm.htm> (Novo Milênio - Mapas de Santos)

<http://www.portaltransparencia.gov.br> (Portal da Transparência)

<http://www.seade.gov.br> (Fundação Sistema Estadual Análise de Dados – SEADE)

<http://www.sorocaba.sp.gov.br/PortalGOV/do/noticias> (Sorocaba On-line - Prefeitura da Cidade de Sorocaba)