



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

**COTIA**

**ETAPA II**



## **ETAPA II**

# **DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA**  
**SECRETARIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO**  
**ADMINISTRAÇÃO PREFEITO ANTONIO CARLOS DE CAMARGO**  
**GESTÃO 2009 À 2012**



## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>05</b>
<b>I. REFERÊNCIAS LEGAIS - O ÂMBITO DA LEI FEDERAL 14.124 de 16 de junho de 2005</b>	<b>06</b>
1.1 DO SNHIS AO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	07
1.2 QUADRO NORMATIVO E INSTITUCIONAL	08
<b>II. INSTRUMENTOS DA GESTÃO PARTICIPATIVA</b>	<b>11</b>
2.1 INTEGRAÇÃO INSTITUCIONAL	14
<b>III. DIAGNÓSTICO</b>	<b>19</b>
3.1 HISTÓRIA	19
3.2 DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO	21
3.3 CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS	24
3.3.1 INDICADORES SOCIAIS	25
3.3.2 MEIO AMBIENTE	26
3.3.3 ECONOMIA	26
3.3.4 EVOLUÇÃO POPULACIONAL DA RMSP POR SUB-REGIÕES	27
<b>IV. EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE COTIA</b>	<b>29</b>
4.1 PERFIL SOCIAL	33
4.2 ASPECTOS ECONÔMICOS	36
4.3 EDUCAÇÃO – MATRICULA POR SÉRIE	41
4.4 SUBDIVISÃO TERRITORIAL	44
4.5 URBANIZAÇÃO, INDUSTRIALIZAÇÃO E CRESCIMENTO DA DESIGUALDADE E ILEGALIDADE	47
4.6 ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS, OCUPAÇÕES E ADENSAMENTO	50
<b>V. ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES</b>	<b>51</b>
<b>VI CONTEXTUALIZANDO</b>	<b>57</b>
<b>VII. CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS</b>	<b>62</b>
<b>VIII. DIAGNOSTICO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS</b>	<b>65</b>
8.1 CARACTERIZAÇÃO HABITACIONAL	68
8.2 CARACTERIZAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL EM COTIA	72
8.2.1 DÉFICIT HABITACIONAL	75
8.2.2 DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO OU DÉFICIT QUANTITATIVO	75
8.2.3 INADEQUAÇÃO HABITACIONAL	80
8.3 PROGRAMA HABITACIONAL	84
8.4 PROJEÇÃO DA NECESSIDADE DE NOVOS DOMICÍLIOS EM FUNÇÃO DO CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO DE COTIA ATÉ 2020.	91
<b>IX. OFERTA HABITACIONAL</b>	<b>95</b>
9.1 CRITÉRIOS PARA AS ESTIMATIVAS DE DEMANDA E DISPONIBILIDADE DE TERRAS PARA PRODUÇÃO DE NOVAS UNIDADES.	96
9.2 ESTIMATIVA DE DEMANDA DE TERRAS	97
9.3 DISPONIBILIDADE DE TERRAS	98
<b>X. RECURSOS PARA FINANCIAMENTO</b>	<b>98</b>



## Gerencial

10.1 ESTIMATIVA DE CUSTOS DE AQUISIÇÃO DE TERRAS-----	98
10.2 STIMATIVA DE CUSTOS PARA CONSTRUÇÃO DE MORADIAS -----	100
10.2.1 OCUPAÇÃO VERTICAL-----	100
10.2.2 OCUPAÇÃO HORIZONTAL -----	101
10.2.3 OCUPAÇÃO COMBINADA -----	101
10.3 CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO DE MORADIAS -----	102
10.4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA -----	103
<b>XI. CONCLUSÃO-----</b>	<b>103</b>
<b>ANEXO-----</b>	<b>105</b>



## **INTRODUÇÃO**

Este documento apresenta o Diagnóstico do PLHIS — Plano Local de Habitação de Interesse Social de Cotia. O presente Plano foi elaborado em articulação com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social do Município de Cotia e O PLANO DE ZONEAMENTO E NORMAS PARA USOS, PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE COTIA.

Apresenta o Diagnóstico completo da situação habitacional na cidade e irá subsidiar a definição das diretrizes, estratégias, linhas de ação, programas e estabelecer as metas para o atendimento das necessidades habitacionais do município no horizonte temporal de 10 anos.

Em sua estrutura, o Diagnóstico, contendo o Quadro Situacional do PLHIS parte de uma análise das políticas nacionais de habitação implementadas no Brasil, com destaque para o momento atual, caracterizado pela criação de uma nova institucionalidade na área de habitação, e de um histórico do desenvolvimento urbano e habitacional na cidade, que permite elucidar as raízes e a evolução do problema e de suas soluções encontradas na cidade, até chegar à política habitacional atual.

A partir desta base, é que será elaborado o Plano de Ação e a minuta do Projeto de Lei do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Cotia, que irá definir as macro-estratégias e traçar o cenário para o atendimento das demandas quantificadas até o ano de 2020, mostrando o incremento necessário de recursos próprios e externos, para que o município possa nesse ano-meta, equacionar suas necessidades habitacionais; estabelece ainda, os indicadores, mecanismos e instrumentos de gestão democráticos para permitir a permanente avaliação e monitoramento da política e do próprio Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Tanto nesta etapa dos trabalho como na posterior será adotada a metodologia participativa, descrita no documento da etapa anterior.

## I. REFERÊNCIAS LEGAIS - O ÂMBITO DA LEI FEDERAL 14.124 de 16 de junho de 2005

A lei que criou o FNHIS também instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), instrumento fundamental para a implantação da nova política nacional de habitação e que centraliza todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social (art. 3º), “articulando, compatibilizando, acompanhando e apoiando a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação” (art. 2º III).

O SNHIS é integrado por órgãos, conselhos e entidades da União, estados e municípios afetos a questão da habitação, assim como por entidades privadas que desempenham atividades na área da habitação, agentes promotores e financeiros autorizados a atuar no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.

Constitui, portanto, um instrumento de articulação essencial para viabilizar uma política habitacional integrada e capaz de equacionar o enfrentamento do problema da moradia.

De forma compatível com o caráter descentralizado com que foi instituído o SNHIS, a lei estabelece que os recursos do FNHIS devam ser aplicados por intermédio dos estados, Distrito Federal e municípios, estabelecendo um conjunto de condições para a adesão plena dos entes federativos ao SNHIS, requisito necessário para o recebimento de recursos do FNHIS.

Dentre os requisitos necessários para a adesão dos entes federativos exige-se:

- constituir Fundo com dotação orçamentária própria, destinado a implementar Política de Habitação de Interesse Social e receber os recursos do FNHIS;



- constituir Conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação;
- apresentar Plano Habitacional de Interesse Social — PLHIS, considerando as especificidades do local e da demanda;
- firmar termo de adesão ao SNHIS;
- elaborar relatórios de gestão;
- observar os parâmetros e diretrizes para concessão de subsídios no âmbito do SNHIS.

Com a criação do SNHIS consolida-se a ideia de que as Políticas Habitacionais dos três níveis de governo precisam estar articuladas entre si, planejadas através de planos habitacionais e controladas por instâncias de controle social e participação para que os recursos de subsídio do FNHIS possam ser repassados para aos estados e municípios.

### **1.1 DO SNHIS AO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

O histórico e a concepção atual da política nacional de habitação, assim como as ações do Governo do Estado de São Paulo, são referências fundamentais para a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Cotia.

Não há hipótese do Município solucionar seu problema de moradia sem que ele esteja articulado com os outros entes da federação e receba recursos para implantar sua política, como inclusive estabelece a nova Política Nacional de Habitação.

A elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social vem completar o conjunto de elementos necessários para garantir a plena incorporação de Cotia ao SNHIS.

## 1.2 QUADRO NORMATIVO E INSTITUCIONAL

Do ponto de vista institucional e administrativo, o município de Cotia tem consolidada uma estrutura considerável, que elabora, gere e opera a política habitacional, composta pela Secretaria de Habitação e Urbanismo pelos instrumentos de gestão participativa, tais como os Conselhos, Conferências e Fundos Municipais de Habitação e de Desenvolvimento Urbano.

Tal estrutura tem permitido e facilitado a implementação de programas e ações em habitação, integrados a demais políticas de inclusão social e urbana, em particular daquelas que têm como universo de atendimento os assentamentos precários, dos quais o maior exemplo é Morar em Cotia. Para o desenvolvimento de tais programas, a atual estrutura, ainda que necessite de aperfeiçoamentos e reforços, tem se mostrado adequada, ao menos para o atual quadro e espectro de atuação.

Detectamos ainda avanços significativos no âmbito dos instrumentos de avaliação e monitoramento na administração municipal, através da construção de sistemas de gestão por indicadores. Isto se reflete na criação de Bancos de Dados (inclusive na área da habitação), de Sistemas Georeferenciados, os quais, inclusive pelo seu estágio ainda incompleto de implantação, necessitam ser plenamente incorporados na rotina de trabalho, bem como interagirem entre si.

Vale lembrar que o Município de Cotia possui ações para a política habitacional desde a década de 2000.

Nos últimos anos observa-se a construção de um importante quadro institucional e administrativo para as políticas habitacionais, entre as quais se destacam:

- ✓ Realização dos processos de Conferência das Cidades em sua etapa municipal em



2003, 2005 e 2007;

- ✓ Constituição do Fundo Municipal de Habitação, do Conselho Municipal de Habitação e da Política Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social.
- ✓ Aprovação do novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social de Cotia (Lei Complementar nº 072/2007);
- ✓ Aprovação de Lei de Uso e Parcelamento do Solo (Lei Complementar nº 095/2008);
- ✓ Criação da Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo (Lei Complementar nº 100/2008)

O quadro institucional governamental é elemento determinante para a política habitacional empreendida no município. Em Cotia a questão habitacional é concentrada em uma secretaria específica. O Conselho Municipal de Habitação e o Fundo Municipal de Habitação estão vinculados a Secretária de Habitação e Urbanismo que é dividida em duas grandes unidades – a Unidade de Habitação e a Unidade de Desenvolvimento Urbano.

Além da Secretaria de Habitação e Urbanismo a estruturação da política habitacional também está relacionada a outras Secretarias Municipais. Destacamos entre elas a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Estratégico, a Secretaria de Obras e Serviços, a Secretaria de Meio Ambiente e a Consultoria de Assuntos Jurídicos.

A Secretaria de Habitação e Urbanismo é o órgão responsável, dentro da estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal (conforme a Lei Complementar nº 100/2008 e Decreto de Regulamentação nº 6.534), pela execução, coordenação e supervisão das políticas e programas do Município voltados para o desenvolvimento habitacional e urbano, com destaque para a viabilização de moradias, estruturação de conjuntos habitacionais e o progresso da comunidade. A Secretaria elabora junto ao Conselho Municipal de Habitação, a Política Habitacional e de Desenvolvimento Urbano.

**Esta política tem entre seus objetivos:**

- Facilitar e promover, às famílias de baixa renda, o acesso à habitação própria e de qualidade;

- articular, compatibilizar, apoiar e estabelecer parcerias com órgãos e entidades sem fins lucrativos, que atuem no campo da habitação popular, bem como com instituições

promotoras ou financiadoras de programas de habitação e desenvolvimento urbano de

interesse social;

- priorizar programas e projetos habitacionais e de urbanismo, que contemplem o acesso à moradia e à melhoria da qualidade de vida da população de menor poder aquisitivo e contribuam para a geração de trabalho e renda;

- democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios

respeitantes à moradia e qualidade de vida;

- desconcentrar poderes e descentralizar operações, criando mecanismos que promovam nos programas e projetos a participação popular diretamente ou através de

entidades representativas;

- reunir recursos públicos e privados, para investimentos na habitação popular e na urbanização, utilizando-os de maneira eficiente e com garantia de qualidade;

- fixar regras objetivas, estáveis, simples e concisas;

- adotar mecanismos adequados de acompanhamento, execução e controle dos programas habitacionais, garantindo a sua plena realização, de acordo com as finalidades propostas;

- empregar formas alternativas de produção e acesso à moradia a quem necessita, bem como de urbanização, através do incentivo à pesquisa e ao

desenvolvimento tecnológico aplicáveis no campo da habitação popular e do desenvolvimento urbano de

interesse social, sempre com a garantia da qualidade;

- integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento, melhoria do meio ambiente e demais serviços urbanos;

- viabilizar estoque de áreas urbanas necessárias à implementação de programas habitacionais e à urbanização.

## **II. INSTRUMENTOS DA GESTÃO PARTICIPATIVA**

Cotia é uma cidade que se desenvolve, novas necessidades começam a surgir. Para atingir um crescimento ordenado, o município promove espaços para discutir e decidir sobre as importantes questões que envolvem a vida dos moradores na cidade através do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS. Esta oportunidade está sendo garantida como, por exemplo, nos trabalhos que está sendo realizado na revisão do Plano Diretor, com uma política de desenvolvimento municipal e planejamento territorial que identifica os problemas atuais para que sejam tratados e melhorados nos próximos anos.

Cotia criou o seu Plano Diretor em 2007 e agora passa pelo processo de revisão. Cabe a ele levantar junto a todos que moram na cidade novas diretrizes como alternativas às demandas geradas pelo crescimento rápido da região. O objetivo é atender os quatro pilares do desenvolvimento ordenado: social, cultural, econômico e ambiental.

Em 2014 equipes das secretarias municipais de Meio Ambiente e Habitação organizaram encontros com a população em mais de 25 bairros procurando coletar informações que pudessem ajudar na readequação do Plano Diretor.

Todo o material coletado foi levado às Câmaras Técnicas. Entidades civis e de classe discutiram com a administração municipal diretrizes para o futuro. Da saúde à educação, do desenvolvimento urbano ao meio ambiente,

as conversas mostraram como é importante que o crescimento aconteça de forma unificada, proporcionando a todos o acesso à infraestrutura pública.

A partir destas informações foi criada a Minuta da Lei do Plano Diretor Municipal. Além do texto, mais de 20 mapas ajudaram a construir um raio-x do município que será usado como base para as próximas discussões nas audiências públicas.

O grupo de trabalho optou por manter na lei do Plano Diretor apenas os aspectos físico-territoriais visando abordar somente a ordenação do território da cidade de modo a não normatizar assuntos que refogem diretamente ao tema como são os atinentes às políticas setoriais de educação, saúde, lazer, dentre outras.

Ao mesmo tempo, foram mantidos os dispositivos que abordavam as políticas sociais das áreas acima mencionadas, mas que guardam estreita relação com o ordenamento territorial como é o caso do esporte.

Foi proposta uma nova estrutura para a lei de forma a abordar de maneira mais simples e direta os assuntos normatizados, razão pela qual o índice inicial restou modificado.

A divisão do território para finalidade de fixação de parâmetros urbanísticos de uso e de ocupação do solo, bem como do zoneamento e parcelamento do solo foi feita e mapeada com a criação de 08 (oito) macrozonas e 11 (onze) zonas de uso, inclusive as ZEIS – Zona Especial de Interesse Social contemplando não apenas os assentamentos irregulares e clandestinos, como também as áreas de vazios urbanos onde poderão ser implantados novos empreendimentos habitacionais para baixa renda.

Segundo consta na minuta da revisão do Plano Diretor de Cotia 2014/2015:

Art. 6º A política urbana tem por objetivo ordenar e garantir o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana devendo estimular as ações locais articuladas entre as instituições públicas

municipais, estaduais e federais e os diversos órgãos em cada uma delas, complementando suas ações a fim de desenvolver consciência coletiva de bem estar, buscando:

- I. Prover a alocação adequada de infra-estrutura urbana, espaços, equipamentos e serviços públicos em todas as regiões da cidade, para os habitantes e para as atividades econômicas em geral, respeitando as áreas de preservação ambiental, histórica e rural permitindo um meio ambiente adequado e sustentável;
- II. Propiciar a recuperação e melhoria das condições de moradia, implementando-se as medidas necessárias para a regularização fundiária e produção de habitação de interesse social;
- III. Promover a remoção de cidadãos residentes em áreas precárias, de preservação ambiental e/ou de risco, para áreas e habitações adequadas;

No Art. 122, visa à implantação de projetos habitacionais deve considerar as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas, os riscos da moradia atual, a recuperação da qualidade ambiental, a preservação das áreas de mananciais e de preservação permanente, a desocupação e preservação das áreas de risco e dos espaços destinados a bens de uso comum da população. Sendo estimulada a associação ou cooperação entre os moradores para a efetivação de programas habitacionais, a promoção de assessoria técnica, jurídica, ambiental e urbanística às famílias de baixa renda, aos idosos e pessoas com deficiência.

Para atender aos objetivos de facilitar o acesso à habitação adequada para a população de baixa renda, serão criados programas, dentre outros o Art. 123:

- I. Loteamentos de interesse social;
- II. Conjuntos habitacionais de interesse social;
- III. Reurbanização de favelas, que garantirá no mínimo condições adequadas de salubridade e acessibilidade;
- IV. Estimular parcerias com entidades ou organizações não governamentais que tratem de políticas públicas para a habitação, visando alternativas de menor custo, maior qualidade e produtividade.

O Conselho Municipal de Habitação de Cotia tem uma participação efetiva e caráter consultivo, fiscalizador e deliberativo. Órgão da política habitacional da cidade que norteia pela idéia de paridade em relação à representação do poder público, movimentos populares por moradia e sociedade civil, assegurando espaço a todos os segmentos.

## 2.1 INTEGRAÇÃO INSTITUCIONAL

Muitos projetos habitacionais desenvolvidos no município estão associados a órgãos regionais, estaduais e federais.

A atuação do governo estadual no município a partir de 2009 tem sido muito efetiva, através de projetos da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo e da própria Secretaria Estadual da Habitação.

No Plano Federal o município possui projetos articulados com o Ministério das Cidades, estando inserido no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, e através deste pleiteando recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesses Social. Além do Ministério a Caixa Econômica Federal foi parceira em projetos habitacionais do município.

### **QUADRO NORMATIVO**

Do ponto de vista normativo, um novo quadro legal se consolidou em Cotia, com a vigência do Estatuto das Cidades, do Plano Diretor do Município, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e de sua legislação complementar.

Esse novo quadro legal permitirá um salto de qualidade na política habitacional, na medida em que, a regulamentação e a aplicação dos instrumentos do Estatuto das Cidades consolidados no Plano Diretor e na referida Lei de Uso e Ocupação do Solo, que incorporaram novos e mais adequados conceitos, apontam para o necessário aperfeiçoamento dos programas setoriais em andamento e à criação de novos, fato que permite superar e equacionar antigos limites legais.

No momento de desenvolvimento deste Plano se configura em Cotia um novo quadro normativo para a questão habitacional.



O Estatuto das Cidades, o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social (PDDUES) e legislações específicas para a política habitacional – a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, a legislação para Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), as diretrizes que dispõem sobre a Política Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social, e seu respectivo Fundo e Conselho gestor - permitirá um grande salto na qualidade e instrumentação das políticas habitacionais do município.

Em Janeiro de 2007 foi aprovado o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Cotia. Este, em conformidade com o Estatuto da Cidade, tem como finalidade estabelecer uma política de desenvolvimento territorial que garanta a função econômico-social do município valendo-se dos princípios de garantia do bem-estar de sua população, função social da propriedade, sustentabilidade do desenvolvimento, e integração regional.

A função social da cidade é entendida no PD como direito de acesso de todo cidadão à moradia, ao transporte público, ao saneamento, à infraestrutura, à saúde, à educação, ao lazer e à segurança. Entre os objetivos do PD que vem de encontro com a política habitacional, citamos:

- A promoção do atendimento as demandas habitacionais;
- A reurbanização de áreas passíveis de recuperação, incentivando a ampliação da oferta de moradia à população de baixa renda;
- A maximização do rendimento social da ocupação do solo.

Para cumprir estes objetivos o PD estabelece diretrizes para a política habitacional do município:

- A integração e recuperação de áreas ocupadas irregularmente por sub-habitações;
- A ampliação de parcerias com o estado e com a união para a construção de moradias
- Populares e a erradicação de sub-habitações;

- O fortalecimento dos mecanismos participativos;
- A elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social em consonância com o Plano nacional, estadual e municipal;
- O incentivo a empreendimentos auto gestionários.

Destacamos também outros importantes instrumentos para a política habitacional presentes no PD e na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- Na Lei as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) foram regulamentadas e demarcadas. A ZEIS é definida como porção do território destinado ab regularização fundiária e ao incentivo da produção de Habitação de Interesse Social – HIS. A produção de HIS é destinado à população com faixa de renda de até 5 Salários Mínimos, com lotes de terrenos com área mínima de 125 m<sup>2</sup> e frente mínima de 5 m<sup>2</sup>.
- A lei contempla ainda uma série de Instrumentos urbanísticos derivados do Estatuto das Cidades. Trata também da Outorga Onerosa do direito de construir, definindo como área passível de sua aplicação os lotes situados em ZCEU e AIAS e Parques de Fundo de Vale e seus lindeiros. Ainda deverá ser aprovada a lei que determinará a fórmula de cobrança da outorga onerosa, os casos passíveis de isenção e a contrapartida do beneficiário. É muito importante a regulamentação deste instrumento para a política habitacional do município pois a Lei determina que os recursos auferidos da aplicação da outorga onerosa serão geridos pelo Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, e poderão assim, ser utilizados para os projetos de habitação de interesse social.
- O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios é outro instrumento definido que poderá ser utilizado para as políticas habitacionais do município. Imóveis onde este instrumento for

aplicado deverão ser parcelados em prazo específicos, ficando sujeito a aplicação de IPTU progressivo caso não cumpram os prazos. Decorridos 5 anos da aplicação do IPTU progressivo o município poderá promover a desapropriação do imóvel, que passa a ter seu aproveitamento determinado pelo Poder Público Municipal. Estes imóveis poderiam assim ser destinados a construção de HIS ou na implantação de infraestrutura.

- A Lei delimita ainda o instrumento Direito de Superfície. Estabelecido para ser utilizado em áreas particulares onde exista carência de equipamentos urbanos e comunitários ou para a remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais em função de obras de urbanização.
- Em lei específica institui a Política, o Conselho e o Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de Interesse Social. Define os órgãos públicos e entidades sem fins lucrativos que atuem na cidade, como aqueles que poderão desenvolver os Programas e Projetos Habitacionais de Interesse Social, e aponta como um dos objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social a viabilização de estoques de áreas urbanas ZEIS G necessárias à implementação de programas habitacionais e de urbanização.
- Para participar dos referidos programas de habitação é obrigatório: não possuir imóvel neste ou em qualquer outro Município do Estado de São Paulo; não ter sido atendido por nenhum programa habitacional através de financiamento público; residir ou trabalhar regularmente no Município há pelo menos 5 (cinco) anos consecutivos; ter renda conjugal familiar mensal limitada a 5 (cinco) salários mínimos.

Alguns outros instrumentos jurídicos que podem auxiliar o município na implantação da Política Habitacional de interesse Social:

- O Direito de Preempção e a Transferência do Direito de Construir são outros dos instrumentos contemplados na Lei.

Estes dois instrumentos são importantes ferramentas para que o município possa adquirir novas áreas para os projetos habitacionais.

- A Lei contempla ainda as definições específicas para as ZEIS de regularização, ZEIS L e os NUDS – Núcleos Urbanos Desagregados, nos quais estão definidos os parâmetros jurídicos específicos, assim como precisamente delimitadas suas áreas com a finalidade de que possam ter padrões urbanísticos próprios, permitindo a melhoria das condições urbanas e a regularização fundiária.

### III. DIAGNÓSTICO

#### ***HISTÓRIA***

A história de Cotia começa por volta de 1700, quando os viajantes que iam para o interior dos estados, principalmente do Sul do Brasil e Sorocaba em São Paulo paravam aqui para descansar e alimentar-se onde circulavam cargas e mantimentos.

A origem do nome da cidade é indígena e se deve ao fato de seus caminhos serem sinuosos como o trajeto feito pelos animais do mesmo nome (Cutia). Cotia era um ponto de passagem, próximo ao aldeamento de Aku'ti, no Caiapiá, que, mais tarde, passou a chamar-se Cuty e depois Acutia por ser um antigo pouso de tropeiros e burros.

Apesar das várias denominações que lhe foram dadas pelos jesuítas e pelos primeiros habitantes do local, como Capela do Monte Serrat de Cotia e caminho de São Tomé, os indígenas continuavam a chamá-lo de Acoty. O

primeiro registro em que a localidade é referida como Acutia foi feito pelo marujo alemão Hans Staden, no século XVI, quando publicou um livro sobre o Brasil.

Acutia foi se consolidando junto à Capela de Nossa Senhora de Monte Serrate, no ano de 1713, na região hoje conhecida como São Fernando. Em 1723, a capela foi elevada à categoria de freguesia. Nessa época a capela foi transferida para atual Praça da Matriz.

O município teve um crescimento acelerado a partir de 1750. Segundo o censo da época, Cotia tinha 3.770 habitantes, sendo 17% escravos trabalhando em fazendas e sesmarias, e 83% cidadãos livres.

Histórica e geograficamente, pontos como Cotia, Embu, Itapevi, Barueri e Itapeçerica da Serra passaram a ser fortes e postos naturalmente avançados para defesa e o abastecimento da Vila e do Planalto de Piratininga.

Em 1842, o povoado serviu de acampamento para os políticos liberais que estavam em luta com o governo imperial brasileiro nos tempos de D. Pedro II. No plano econômico a vila continuava com sua pequena lavoura de subsistência.

Em 2 de abril de 1856, a freguesia de Acutia é elevada a condição de vila pelo vice-presidente da província de São Paulo, Roberto de Almeida. Instalou-se então a primeira Câmara de Vereadores.

Posteriormente, Cotia entrou num período importante de sua história. A agricultura desenvolveu-se extraordinariamente, quando surgiram no município notáveis organizações agrícolas. A produção dinamizou-se, e centenas de sítios novos cobriram a região. Iniciou-se, também, a época industrial. Na estrada que vai de São Paulo a Sorocaba, e ao longo da Sorocabana, as chaminés começaram a despontar.

Em 19 de dezembro de 1906, através da Lei Estadual nº 1.030, foi elevada à categoria de Município, já conhecida como Cotia.

De 1875 a 1920, Cotia perdeu habitantes e, em contrapartida, Itapeçerica da Serra Município vizinho, aumentou sua população, com posseiros que chegavam até suas elevadas escarpas antes de descer para o Vale do Ribeira. Nessa época, a rota do café, que subia o Vale do Paraíba vinda do Rio de Janeiro, seguiria para o oeste, a partir da Capital. Entretanto, ela não passou por Cotia, pois esta era considerada terra improdutiva e de difícil acesso.

Esse fato gerou um isolamento da região do processo evolutivo que ocorreu no oeste paulista, e que conquistou grande riqueza para todo o estado. Do mesmo modo, a ferrovia, que chegava a Sorocaba aproveitando o Vale do Tietê, evitou o "Caminho de São Tomé". Cotia ganhou uma estação distante de seu núcleo urbano original, e que seria depois a cidade de Itapevi.

A partir de 1910, Cotia começou a se ligar intimamente à capital e às adjacências do Estado. A cidade passou a desempenhar o papel de fornecedora de alimentos, carvão combustível, madeira para construção e tijolos.

Em 1913, a cidade começa a receber os primeiros imigrantes japoneses que deram origem a uma evolução técnico-rural, como a antiga Cooperativa Agrícola de Cotia, no Moinho Velho, em 1928 que alguns anos mais tarde se transformaria em uma empresa poderosa e rentável, de importância internacional.

Em 1931, foi inaugurada a Estação Férrea de Caucaia, entre os trechos Mairinque/Santos da Sorocabana. Por ser a estação mais alta do ramal ferroviário com 936 metros de altitude, foi incorporado ao nome "Caucaia" o "do Alto". Em novembro de 1944, Caucaia do Alto é elevada a distrito.



Dona de uma história riquíssima, onde praticamente todos os acontecimentos fundamentais da história do Brasil tiveram reflexo, Cotia tinha grandes interrogações e perspectivas para o futuro.

A partir dos anos 70, indústrias de grande porte se instalaram ao longo da Rodovia Raposo Tavares (SP-270), e desde então Cotia iniciou um processo de crescimento acima da média do estado de São Paulo e sua população que não passava de 25 mil pessoas superou a casa dos 100 mil habitantes, já em 1990.

### 3.2 DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO

#### Localização e Latitude / Longitude



População 2010	201.150
Área da unidade territorial (Km <sup>2</sup> )	324,010
Densidade Demográfica (Hab/Km <sup>2</sup> )	622,55
Média de Pessoas por Domicílio	3,39
Porte do Município	Grande
Código do Município	3513009

Fonte: IBGE Cidades@

**Unidade federativa:** São Paulo

**Mesorregião:** Metropolitana de São Paulo IBGE/2008

**Microrregião:** Itapeccerica da Serra IBGE/2008

**Região Metropolitana:** São Paulo

**Municípios limítrofes:**

- Oeste: Ibiúna
- Noroeste: São Roque e Vargem Grande Paulista
- Norte: Itapevi, Jandira e Carapicuíba
- Nordeste: Osasco
- Leste: São Paulo
- Sudeste: Itapeçerica da Serra, Embu e Taboão da Serra
- Sul: São Lourenço da Serra

**Distância até o Marco “0” da capital:** 33 quilômetros.

**Rodovias:**

- Rodovia Raposo Tavares (SP-270) *Destinos:* São Paulo - Sorocaba - Itapetininga - Presidente Prudente - Divisa Mato Grosso do Sul;
- Estrada da Roselândia (SP-29) *Destinos:* Roselândia – Itapevi;
- Rodoanel Mário Covas (SP-21) *Destinos:* Rodovias Régis Bittencourt, Castelo Branco, Bandeirantes e Anhangüera, além dos municípios de Embu, Osasco, Carapicuíba e Barueri;
- SP-250 *Destinos:* Ibiúna.

**Terminal Rodoviário:**

- Terminal Metropolitano de Cotia (EMTU):

Possui linhas que ligam à cidade de São Paulo, região Metropolitana de São Paulo e aos bairros da cidade de Cotia.

**Principais Linhas:**

- Terminal Cotia - São Paulo (Pinheiros);
- Cotia (Mirante da Mata) - São Paulo (Pinheiros);
- Terminal Cotia - São Paulo (Terminal Rodoviário da Barra Funda);

- Terminal Cotia – Piedade;
- Terminal Cotia – Osasco (Centro).

### ***Transporte Público***

A Viação Danubio Azul é a Empresa Operadora do Transporte Municipal.

### ***Distâncias dos:***

#### ***+ Pólos Nacionais***

- São Paulo ( Marco 0) 33 km
- Rio de Janeiro 462 km
- Belo Horizonte 582 km
- Brasília 985 km
- Curitiba 375 km

#### ***+ Pólos Regionais***

- Campinas 94 km
- São José dos Campos 134 km
- Sorocaba 72 km
- Santos 91 km
- Ribeirão Preto 326 km

## **3.3 CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS**

### **Clima:**

O clima da cidade, como em toda a Região Metropolitana de SP, é o Subtropical. A média de temperatura anual gira em torno dos 19C<sup>o</sup>, sendo o mês mais frio Julho (Média de 15°C) e o mais quente Fevereiro (Média de 22°C). O índice pluviométrico anual fica em torno de 1300 mm.

### **Hidrografia:**

- Rio Cotia que corta o Município
- Rio Sorocamirim que divide o Município com Ibiúna
- Rio das Graças
- Ribeirão da Ressaca que divide o Município com Itapecerica da Serra
- Ribeirão da Vargem Grande,
- Córrego Moinho Velho que nasce no Município de Embu e atravessa o bairro do mesmo nome e deságua no Rio Cotia
- Córrego Vermelho
- Córrego Pununduva
- Represa Pedro Beicht localizada na Reserva do Morro Grande e é responsável pelo abastecimento de água de Cotia e municípios vizinhos
- Represa da Graça localizada na Reserva do Morro Grande e também abastece a região de Cotia
- Cachoeira Furquim
- Cachoeira Rincão
- Ribeirão das Pedras - Contribuinte do rio Cotia, o ribeirão das Pedras tem origem nas nascentes da Granja Carolina, recebe contribuição de córregos advindos de nascentes do Morro dos Macacos, e corre paralelo à Rodovia Raposo Tavares, entre os kms 29 a 31,5 da SP-270, sentido SP-Interior. Manancial histórico da cidade de Cotia, ali foi feita uma das primeiras captações de água da cidade com bomba movida à vapor, que abasteciam um chafariz central.

**Altitude:** 853 metros.

**Clima:**

- Subtropical Cfa
- Biosfera
- Cinturão Verde da cidade de São Paulo
- Mata Atlântica

- Mortalidade infantil até 1 ano (por mil): 12,92
- Expectativa de vida (anos): 71,69
- Taxa de fecundidade (filhos por mulher): 2,13
- Taxa de Alfabetização: 92,95%
- Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M): 0,826
- IDH-M Renda: 0,786
- IDH-M Longevidade: 0,778
- IDH-M Educação: 0,913
- Índice de Desenvolvimento Familiar (IDF): 0,58
- Índice de Vulnerabilidade: 0,63
- Índice de Acesso ao Conhecimento: 0,46
- Índice de Acesso ao Trabalho: 0,26
- Índice de Disponibilidade de Recursos: 0,49
- Índice de Desenvolvimento Infantil: 0,94
- Índice de Condição Habitacional: 0,71
- IDH-M (PNUD 2000): 0,83.

### 3.3.2 MEIO AMBIENTE

A Reserva do Morro Grande corresponde a 1/3 da área territorial do município. De acordo com o Secretário de Meio Ambiente, a preservação da região está diretamente ligada à qualidade de vida dos moradores e à proteção da fauna e da flora. Atualmente, o controle de visitantes na região é precário, o que favorece a presença predatória de extrativistas e a degradação da mata. "Se não criarmos medidas visando o polo de ecoturismo e a sustentabilidade, corremos o risco de perder nossa Reserva", alertou. A Reserva do Morro Grande corresponde a 1/3 da área territorial do município. De acordo com o Secretário de Meio Ambiente, a preservação da região está diretamente ligada à qualidade de vida dos moradores e à proteção da fauna e da flora. Atualmente, o controle de visitantes na região é precário, o que favorece a

presença predatória de extrativistas e a degradação da mata. "Se não criarmos medidas visando o polo de ecoturismo e a sustentabilidade, corremos o risco de perder nossa Reserva", alertou.

### 3.3.3 ECONOMIA

O município de Cotia ocupa uma privilegiada posição na economia do estado de São Paulo.

A despeito desta dimensão econômica do Município (Cotia aparece entre as 100 cidades com maior concentração de riquezas do país e se destaca entre as cidades da região oeste metropolitana de São Paulo, perde apenas para Barueri, que é a 9ª colocada no ranking nacional e para Osasco, 18ª colocada), as condições sociais de sua população ainda apresentam disparidades:

Enquanto uma parcela apresenta condições socioeconômicas e dotação de infraestrutura adequadas, noutra coexistem grupos vulneráveis em termos econômicos, sociais e com carência de infraestrutura.

A economia da cidade é bem variada, tendo como destaque os setores industrial e de Serviços. No setor industrial localizado ao longo da Rodovia Raposo Tavares e seus arredores, os produtos mais importantes são de materiais elétricos, químicos, cerâmicos, brinquedos, alimentos, e máquinas agrícolas. Na agricultura merecem destaque a batata, tomate, milho, feijão, alho e frutas diversas, sendo a maioria proveniente de Caucaia do Alto. No Setor de Comércio e Serviços ocupa posição de destaque na RMSP, tendo também como um ponto muito importante o Turismo.

Nº de Estabelecimentos Industriais - 782
Nº de Estabelecimentos Comércio e Serviços – 3.265
Nº de Estabelecimentos Rurais - 217

Fonte: Prefeitura Municipal



PIB Municipal – R\$ 3.712,47 mil (BR:88º)
PIB per capita – R\$ 20.660,99
Receita Orçamentária 2010 – R\$ 394.408,447
Despesa de Capital* 2010 – R\$ 33.924,303

Fonte: IPEADATA - \*despesas destinadas à aquisição ou constituição de bens de capital, considerados e classificados como bens de uso comum do povo

### 3.3.4 EVOLUÇÃO POPULACIONAL DA RMSP POR SUB-REGIÕES

Entre 1970 e 2000, a RMSP dobrou sua população, subindo de 8,1 para 17,9 milhões de habitantes, alcançando 19,4 milhões em 2009.

Na década de 1970, embora tenha começado a ocorrer o processo de reversão da polarização industrial, a região continuou atraindo população a taxas elevadas, crescendo quase o dobro da média brasileira.

Este fenômeno indica a defasagem temporal entre reversão da polarização econômica e da polarização demográfica, ampliando o problema social pela incapacidade de se gerar empregos no mesmo ritmo do crescimento da oferta de trabalho.

Nas décadas seguintes as taxas de crescimento demográfico foram reduzidas, aproximando-se da média brasileira. No entanto, considerado o tamanho da base, mesmo que continue havendo redução da taxa de crescimento, uma taxa de 1,5% ao ano seria suficiente para que a população alcançasse 21 milhões por volta de 2010, além da crescente conurbação com as regiões de Campinas, São José dos Campos e Sorocaba. No caso de Santos, a conurbação é parcialmente dificultada pela Serra do Mar, embora a distância seja pequena.

Por outro lado, a expansão demográfica se faz de forma diferenciada, com redução da taxa no município de São Paulo e nos municípios mais próximos, representados pela sub-região do ABC, enquanto nas demais sub-regiões, sobretudo na oeste, as taxas de crescimento continuam elevadas.

Este é um fenômeno normal em expansões demográficas de grandes aglomerações. De um lado, o aumento da densidade nas regiões centrais - e consequente aumento da renda urbana, pela elevação dos preços dos terrenos, incrementos dos custos dos aluguéis e daqueles decorrentes da congestão urbana - provoca um movimento de desconcentração relativa, como proposto na maioria dos modelos clássicos de localização urbana.

Por outro, a conjugação da elevação dos custos na região central com menores custos na periferia e a expansão e melhoria da rede viária facilitam e estimulam a desconcentração da população e de um conjunto de atividades econômicas, especialmente industriais e de serviços, na linha da reestruturação das metrópoles latino-americanas.

Essa é a razão pela qual as sub-regiões de Moji das Cruzes, Guarulhos, Franco Rocha e a região oeste continuaram com altas taxas de crescimento demográfico nas últimas décadas.

#### **IV. EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA DO MUNICÍPIO DE COTIA**

Uma variável importante na identificação das forças que impulsionam a economia e atuam nas condições de vida da população é a dinâmica demográfica, entendida como as transformações no ritmo decrescimento e na estrutura da população. No que toca ao Município de Cotia essa mudança é especialmente relevante pelas oportunidades que abre, bem como pelos desafios que coloca para as políticas públicas.

O município de Cotia em particular e a região oeste metropolitana em geral sofrem impacto direto da migração intra-regional verificada na Região Metropolitana da São Paulo.

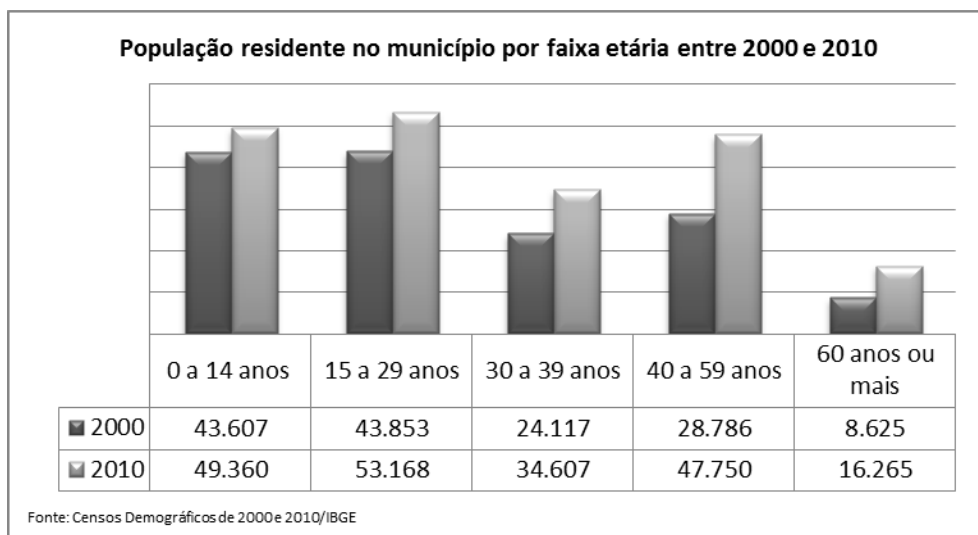
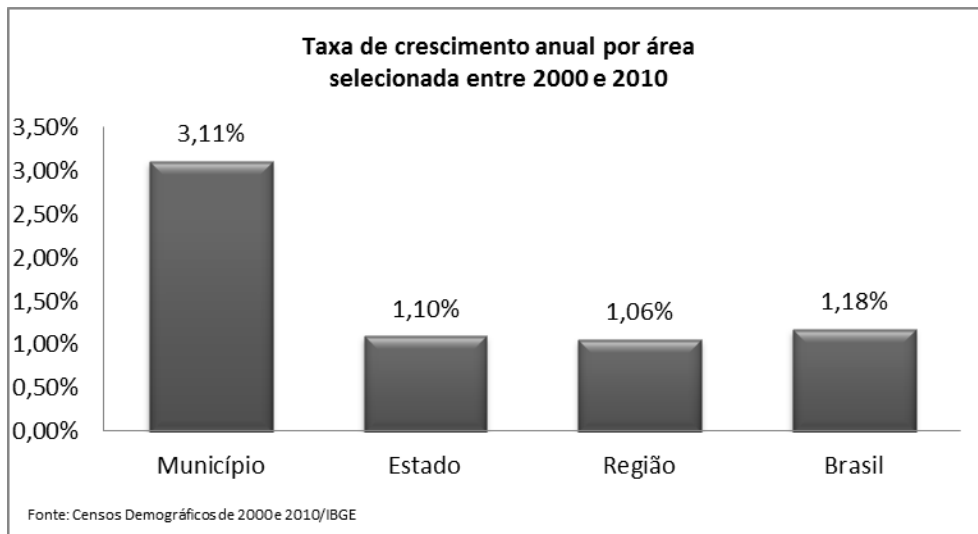
Conforme informações do Ministério do Desenvolvimento Social –MDES, em seu Boletim – DADOS MUNICIPAIS – Panorama Municipal, tendo como fonte as informações do IBGE – CENSO 2010 o panorama demográfico de Cotia pode ser assim delineado:

A população do município ampliou, entre os Censos Demográficos de 2000 e 2010, à taxa de 3,11% ao ano, passando de 148.082 para 201.150 habitantes. Essa taxa foi superior àquela registrada no Estado, que ficou em 1,10% ao ano, e superior a cifra de 1,06% ao ano da Região Sudeste.

A taxa de urbanização apresentou alteração no mesmo período. A população urbana em 2000 representava 100% e em 2010 a passou a representar 100% do total.

A estrutura demográfica também apresentou mudanças no município. Entre 2000 e 2010 foi verificada ampliação da população idosa que, em termos anuais, cresceu 6,5% em média. Em 2000, este grupo representava 5,8% da população, já em 2010 detinha 8,1% do total da população municipal.

O segmento etário de 0 a 14 anos registrou crescimento positivo entre 2000 e 2010 (1,2% ao ano). Crianças e jovens detinham 29,4% do contingente populacional em 2000, o que correspondia a 43.607 habitantes. Em 2010, a participação deste grupo reduziu para 24,5% da população, totalizando 49.360 habitantes.



A população residente no município na faixa etária de 15 a 59 anos exibiu crescimento populacional (em média 3,43% ao ano), passando de 96.756 habitantes em 2000 para 135.525 em 2010. Em 2010, este grupo representava 67,4% da população do município o que constata que há um preponderância de população jovem e que a tendência de crescimento continuará acima das taxas de da Região, do Estado e do País.

Para o planejamento do Município esses dados demonstram que a demanda por habitação, infraestrutura, saúde, educação e transporte exigirá do poder público municipal uma grande capacidade de articulação com as outras

esferas governamentais e a alavancagem constante de recursos financeiros tendo em vista a melhoria da qualidade de vida do Município.

Por outro lado, entre 2000 e 2010 foi verificada ampliação da população idosa que, em termos anuais, cresceu 6,5% em média. Em 2000, este grupo representava 5,8% da população, já em 2010 detinha 8,1% do total da população municipal o que acarretará que o planejamento leve em conta as necessidades especiais desse grupo etário, principalmente no que se refere a mobilidade, saúde e lazer conforme legislação federal, específica para esse segmento.

O segmento etário de 0 a 14 anos registrou crescimento positivo entre 2000 e 2010 (1,2% ao ano). Crianças e jovens detinham 29,4% do contingente populacional em 2000, o que correspondia a 43.607 habitantes. Em 2010, a participação deste grupo reduziu para 24,5% da população, totalizando 49.360 habitantes.

Ao se projetar o crescimento da população com base e em função do verificado nos últimos anos, teremos até 2012 um aumento absoluto de 22.245 habitantes elevando nossa população para 215.617 habitantes em 2013.

Porem, a simples quantificação de alguns dos grandes empreendimentos habitacionais, em fase de conclusão, localizados no Bairro do Atalaia e no eixo da avenida Mathias de Camargo, projetados a raiz de 4 habitantes/domicílio, nos indicam já para 2010 uma população adicional de pelo menos 18.000 habitantes.

As implicações dessas projeções são fundamentais para o desenho das políticas sociais e econômicas. Este quadro demandará uma série de novos investimentos em distintas áreas e setores, que somados à necessidade atual, configurada pelos déficits acumulados nos últimos anos absorverá grande parte dos recursos orçamentários tradicionais.

<b>Transferência Constitucional - Município</b>	
Maio/2012	385.300,30
Repasse até Maio/2012	25.793.621,92

Fonte: Prefeitura Municipal

<b>Transferência de Renda</b>			
<b>Programa</b>	<b>Família</b>	<b>Repasse do mês Setembro/2012</b>	<b>Repasse acumulado até Setembro/2012</b>
<b>Bolsa Família</b>	4.468	660.762,00	5.410.834,00
<b>Total</b>	4.468	660.762,00	5.410.834,00

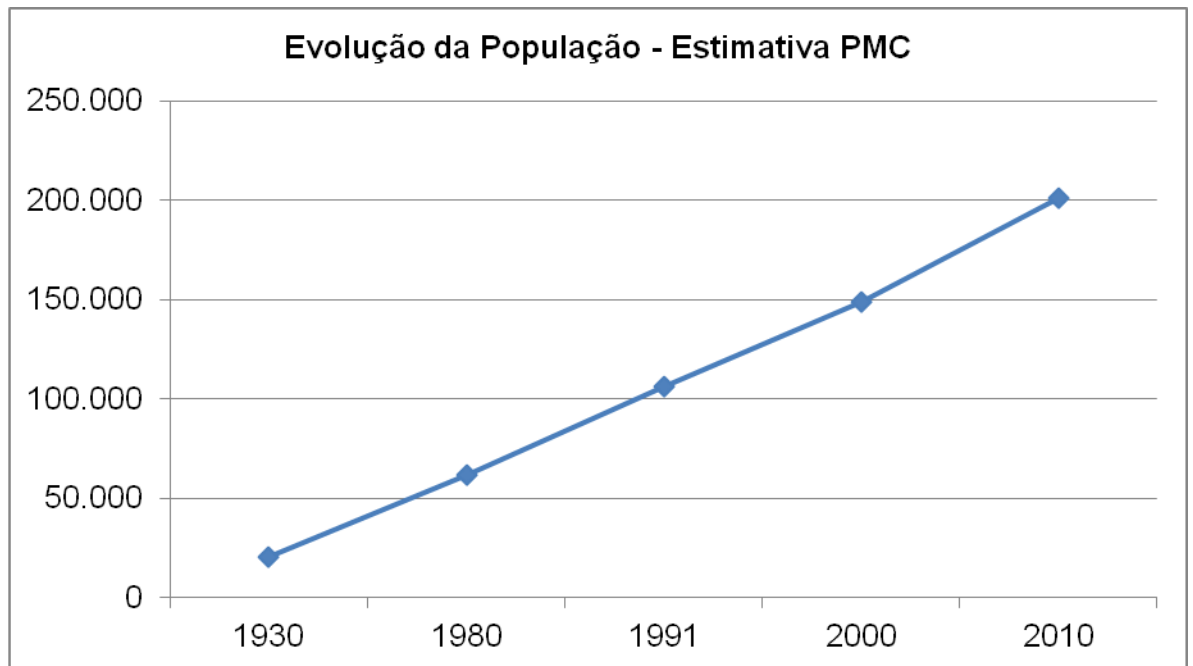
Fonte: Prefeitura Municipal

Segundo os números do Perfil do Cadastro Único (censo 2010) indicam que a estimativa de família de baixa renda do Município é de **14.183** famílias, sendo que o repasse da cobertura para **15,13%** dessas famílias<sup>1</sup>.

Informações do MDS mostram que o Município apresentou 7.669 famílias registradas no Cadastro Único em 2011, sendo 93,3% ou 7.158 famílias com renda per capita mensal de até 1/2 SM, um crescimento de 13,7% a. a. em relação às 4.041 famílias cadastradas em 2006. Essa quantidade de famílias representa, considerando-se quatro membros por família, 14,2% da população de 201.150 habitantes registrada no Censo Demográfico de 2010<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Percentual referente ao Total de Famílias Cadastradas com renda per capita mensal de até 1/2 salário mínimo dividido pela Estimativa de famílias de baixa renda – Perfil Cadastro Único (Censo 2010);

<sup>2</sup> Percentual referente ao total de Famílias atendidas pelo programa Bolsa Família dividido pela Estimativa de famílias pobres - Perfil Bolsa Família (CENSO 2010).

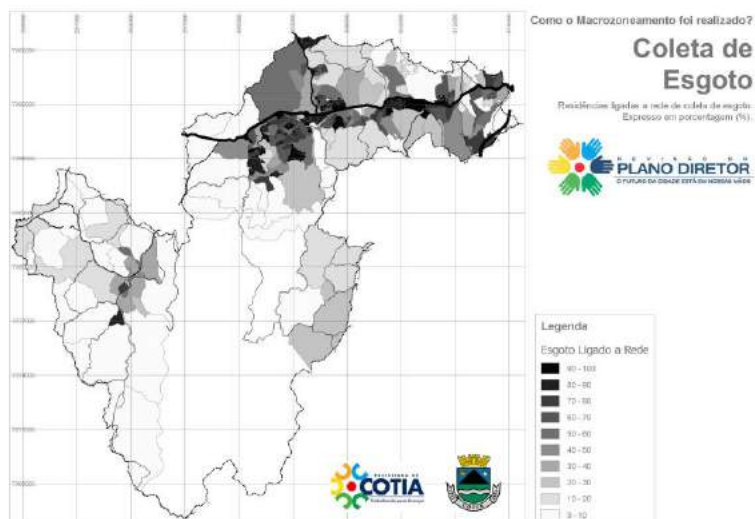
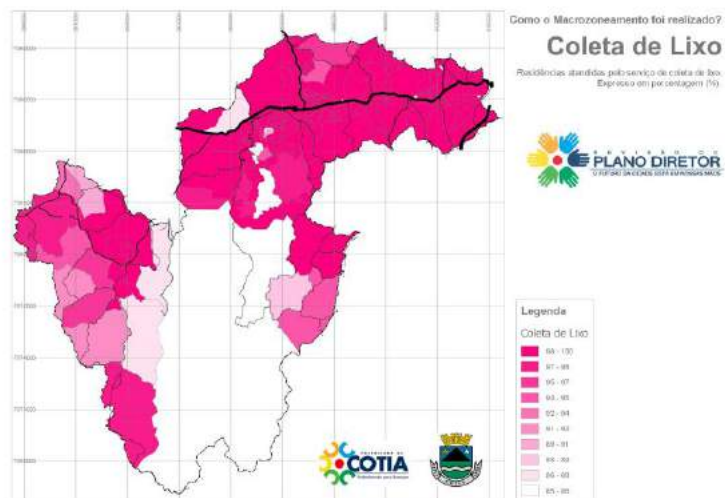
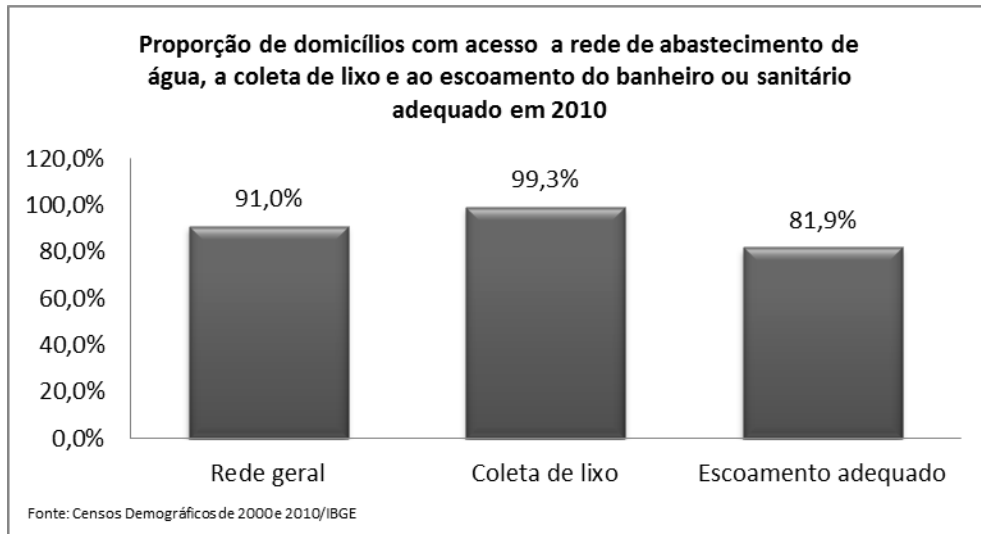


Fonte: Prefeitura Municipal

Estudos da Prefeitura levam à Projeção da População Residente no Município para o ano de 2020, o total de 244.260 habitantes.

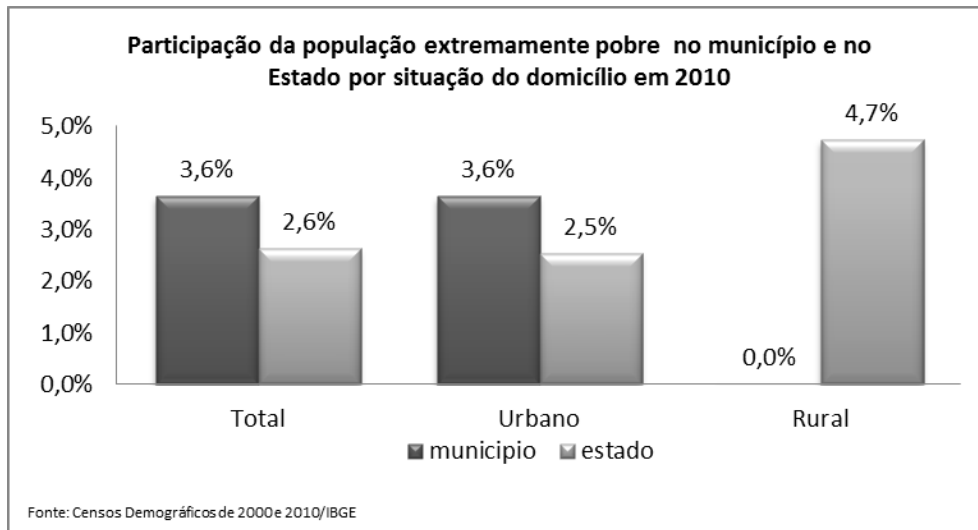
#### 4.1 PERFIL SOCIAL

Dados do Censo Demográfico de 2010 revelam que o fornecimento de energia elétrica estava presente praticamente em todos os domicílios. A coleta de lixo atendia 99,3% dos domicílios. Quanto à cobertura da rede de abastecimento de água o acesso estava em 91,0% dos domicílios particulares permanentes e 81,9% das residências dispunham de esgotamento sanitário adequado.

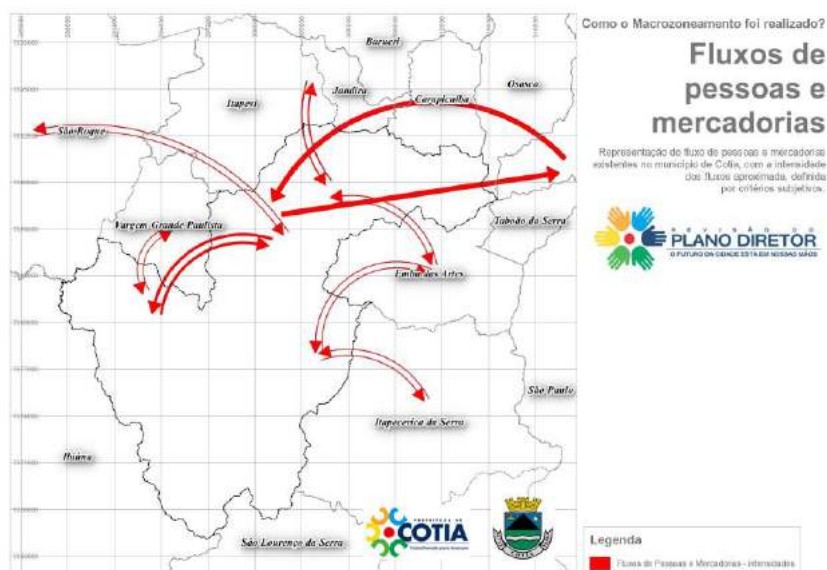




Quanto aos níveis de pobreza, o Censo Demográfico de 2010 indica que o município contava com 7328 pessoas na extrema pobreza, sendo 0 na área rural e 7328 na área urbana. Em termos proporcionais, 3,6% da população está na extrema pobreza, concentrada na área urbana.



Em 2010, a taxa de analfabetismo das pessoas de 10 anos ou mais era de 4,2%. Na área urbana, a taxa era de 4,2% e na zona rural era de 0,0%. Entre adolescentes de 10 a 14 anos, a taxa de analfabetismo era de 1,9%.



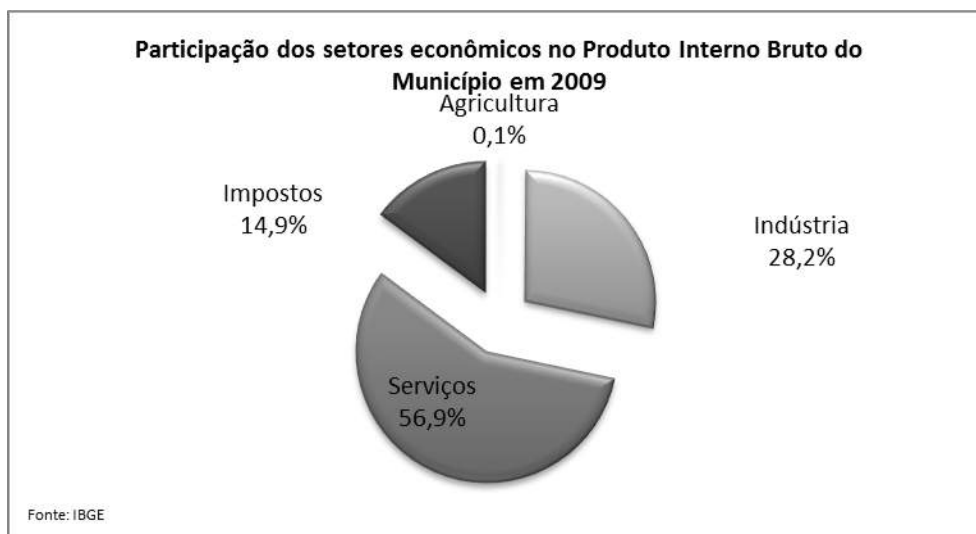
Do ponto de vista do Desenvolvimento Social aumenta a demanda pela

oferta de novas vagas na rede pública municipal da educação, o aumento do número de postos de atendimento à saúde, sem falar nos investimentos necessários na infraestrutura física, composta pelo sistema viário, saneamento e finalmente por habitação que o propósito deste Plano.

## 4.2 ASPECTOS ECONÔMICOS

### ✓ Produção

Entre 2005 e 2009, segundo o IBGE, o Produto Interno Bruto (PIB) do Município cresceu 62,1%, passando de R\$ 3.349,1 milhões para R\$ 5.427,4 milhões. O crescimento percentual foi superior ao verificado no Estado que foi de 49,2%. A participação do PIB do município na composição do PIB estadual aumentou de 0,46% para 0,50% no período de 2005 a 2009.

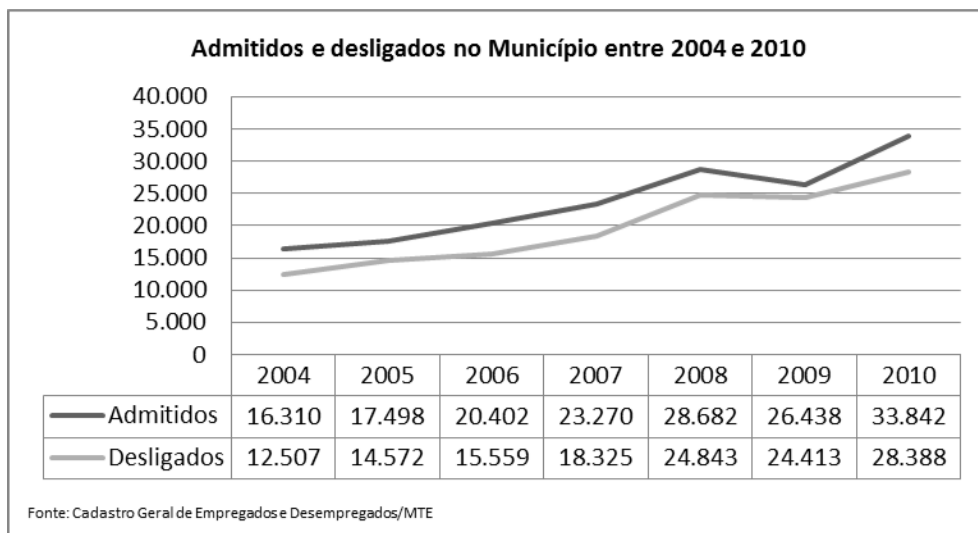


A estrutura econômica municipal demonstra participação expressiva do setor de Serviços, o qual responde por 56,9% do PIB Municipal. Cabe destacar o setor secundário ou industrial, cuja participação no PIB era de 28,2% em 2009 contra 30,3% em 2005. No mesmo sentido ao verificado no Estado, em que a participação industrial decresceu de 30,3% em 2005 para 24,4% em 2009.



### ✓ Mercado de Trabalho

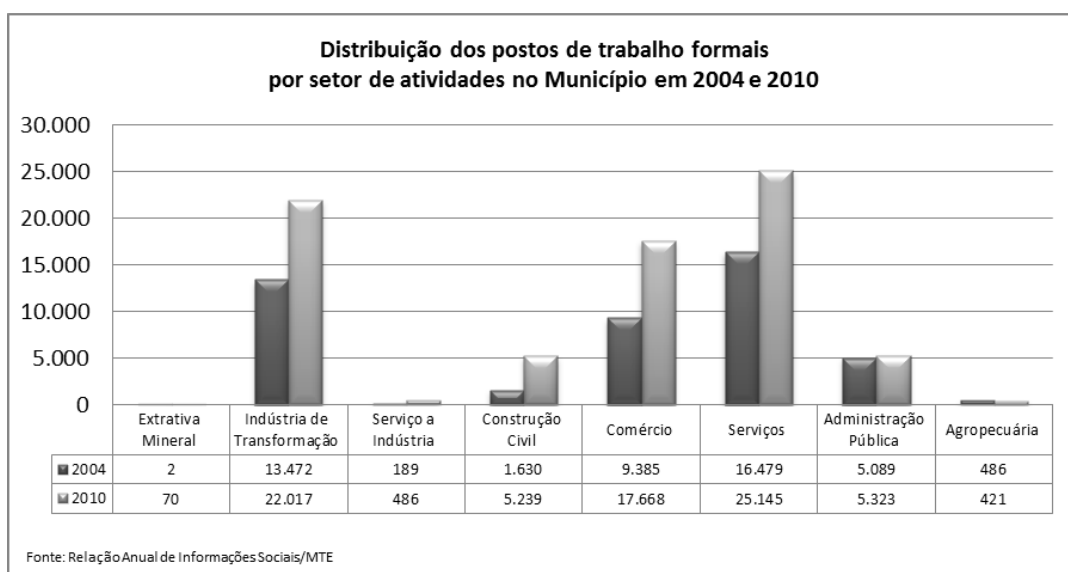
O mercado de trabalho formal do Município apresentou, em todos os anos, saldos positivos na geração de novas ocupações entre 2004 e 2010. O número de vagas criadas neste período foi de 29.081. No último ano as admissões registraram 33.842 contratações contra 28.388 demissões.



Segundo dados do Ministério do Trabalho e Emprego, o mercado de trabalho formal em 2010 totalizava 76.369 postos, 63,4% a mais em relação a 2004. O desempenho do Município ficou acima da média verificada para o

Estado, que cresceu 38,8% no mesmo período.

Serviços foi o setor com maior volume de empregos formais, com 25.145 postos de trabalho, seguido pelo setor de Indústria de Transformação com 22.017 postos em 2010. Somados, estes dois setores representavam 61,8% do total dos empregos formais do Município.



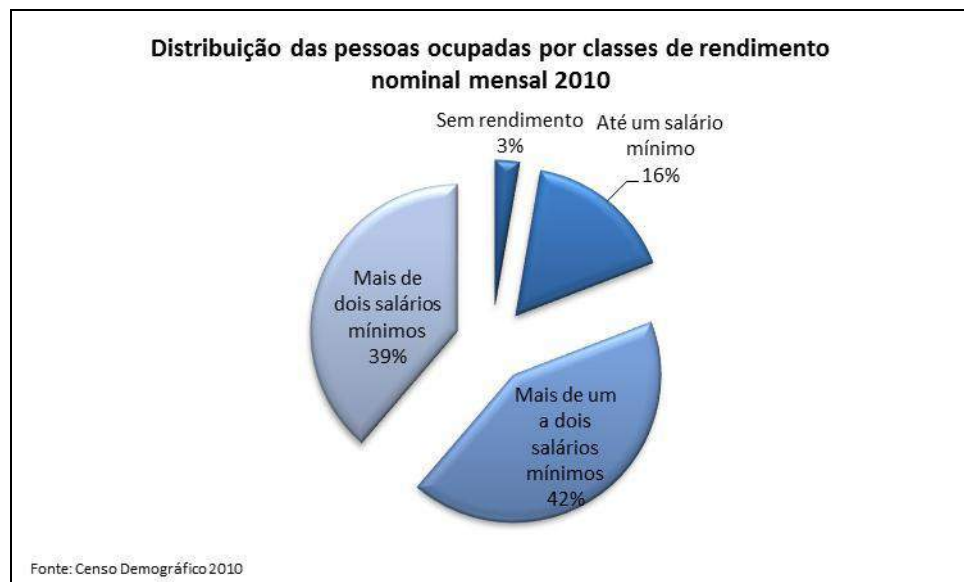
Os setores que mais aumentaram a participação entre 2004 e 2010 na estrutura do emprego formal do Município foram Construção Civil (de 3,49% em 2004 para 6,86% em 2010) e Comércio (de 20,08% para 23,14%). A que mais perdeu participação foi Administração Pública de 10,89% para 6,97%.

Conforme dados do último Censo Demográfico o Município em agosto de 2010 possuía 108.825 pessoas economicamente ativas onde 100.166 estavam ocupadas e 8.659 desocupadas. A taxa de participação ficou em 64,0% e a taxa de desocupação municipal foi de 8,0%.

A distribuição das pessoas ocupadas por posição na ocupação mostra que 57,5% tinha carteira assinada, 16,4% não tinha carteira assinada, 17,8% atuam por conta própria e 3,3% empregadores. Servidores públicos representavam 2,9% do total ocupado e trabalhadores sem rendimentos e na produção para o próprio consumo representavam 2,1% dos ocupados.



Das pessoas que se declararam ocupadas, 2,7% não tinham rendimentos e 19,1% ganhavam até um salário mínimo por mês.



O valor do rendimento médio mensal das pessoas ocupadas era de R\$ 1.797,63. Entre os homens o rendimento era de R\$ 2.122,81 e entre as mulheres de R\$ 1.426,48, apontando uma diferença de 48,81% maior para os homens. A distribuição por grandes grupos de ocupação mostrou que os dois maiores grupos são dos trabalhadores qualificados da agropecuária, florestais,

da caça e da pesca e ocupações elementares. Juntos, os dois grupos totalizam 19,8% das ocupações do Município.

**Distribuição da população ocupada por grandes grupos de ocupações - 2010**

Grandes grupos de ocupações	N	%
Diretores e gerentes	5.081	5,1
Profissionais das ciências e intelectuais	9.833	9,8
Técnicos e profissionais de nível médio	6.964	7,0
Trabalhadores de apoio administrativo	8.823	8,8
Trabalhadores dos serviços, vendedores dos comércios e mercados	16.406	16,4
Trabalhadores qualificados da agropecuária, florestais, da caça e da pesca	1.198	1,2
Trabalhadores qualificados, operários e artesãos da construção, das artes mecânicas e outros ofícios	11.803	11,8
Operadores de instalações e máquinas e montadores	7.374	7,4
Ocupações elementares	18.625	18,6
Membros das forças armadas, policiais e bombeiros militares	135	0,1
Ocupações mal definidas	13.926	13,9
<b>Total</b>	<b>100.168</b>	<b>100,0</b>

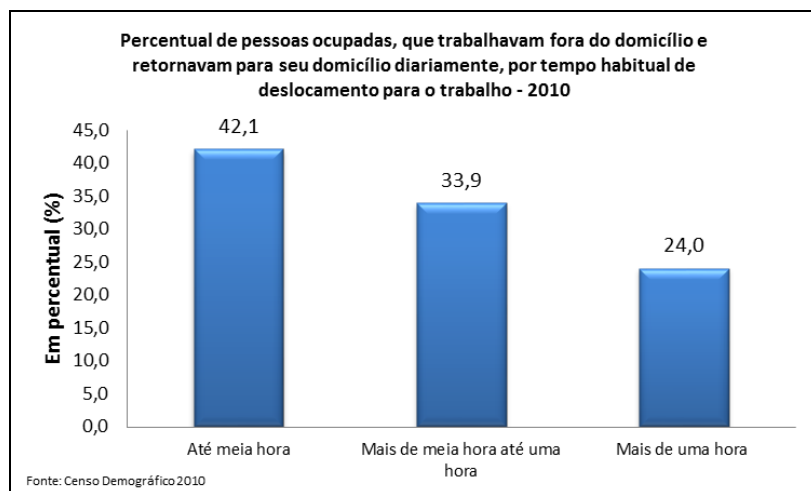
Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.

A distribuição das pessoas ocupadas por seção de atividade revelou que a agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura; comércio e a reparação de veículos automotores e motocicletas detinham 15,5% do total da população ocupada no Município. É interessante notar que mesmo todo o território do Município seja considerado urbano, as atividades essencialmente agrícolas continuam aparecendo no Censo o que demonstra que a região, por integrar o cinturão verde da capital, ainda tem áreas onde a produção agrícola está presente ou refere-se à caseiros de segundas moradias.

A parcela de 64,4% dos ocupados trabalhava de 40 a 48 horas e 16,6% tem uma jornada superior.



Com relação ao tempo das pessoas que trabalhavam fora do domicílio e retornavam para o seu domicílio diariamente, os dados apontaram que 42,1% gastavam até meia hora, 33,9% mais de meia hora até uma hora e 24,0% perdiam mais de uma hora com o deslocamento.



### 4.3 EDUCAÇÃO – MATRICULA POR SÉRIE

O município de Cotia visa à qualidade dos trabalhos desenvolvidos pelos gestores e educadores que todos os dias superam os desafios e hoje buscam ser referência no contexto da educação nacional, servindo de estímulo e de modelo para outros municípios brasileiros.

Em seu cotidiano a Secretaria de Educação busca realizar avaliação de suas ações.

A finalidade da avaliação é um aspecto crucial, já que determina, em grande parte, o tipo de informações consideradas pertinentes para analisar os critérios tomados como pontos de referência, os instrumentos utilizados no cotidiano da atividade avaliativa.

Hoje a avaliação, conforme define Luckesi (1996, p. 33), "é como um julgamento de valor sobre manifestações relevantes da realidade, tendo em

vista uma tomada de decisão". Ou seja, ela implica um juízo valorativo que expressa qualidade do objeto, obrigando, conseqüentemente, a um posicionamento efetivo sobre o mesmo.

Nos dados a baixo, podemos vislumbrar a estatística em relação às matrículas por série:



Fonte: (1) Ministério da Educação, Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais - INEP - Censo Educacional 2012.  
 NOTA: Atribui-se zeros aos valores dos municípios onde não há ocorrência da variável.

No gráfico a baixo descreve as séries nos seus respectivos níveis e idades indicadas:



Ensino Fundamental com duração de 9 anos, em cumprimento da Lei de Diretrizes e Bases da Educação, Lei nº 11.274 de 6 de fevereiro de 2006.

Nível	Série	Idade (anos)
Educação Infantil	Berçário	0-2
	N1	3
	N2	4
	N3	5
Ensino Fundamental (séries iniciais)	1º ano	6
	2º ano	7
	3º ano	8
	4º ano	9
	5º ano	10
Ensino Fundamental (séries finais)	6º ano	11
	7º ano	12
	8º ano	13
	9º ano	14
Ensino Médio	1º ano	15
	2º ano	16
	3º ano	17

No município visualizamos com base na estatística realizada pelo Ministério da Educação, Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais - INEP - Censo Educacional 2012, os seguintes números referentes a matrículas por níveis.

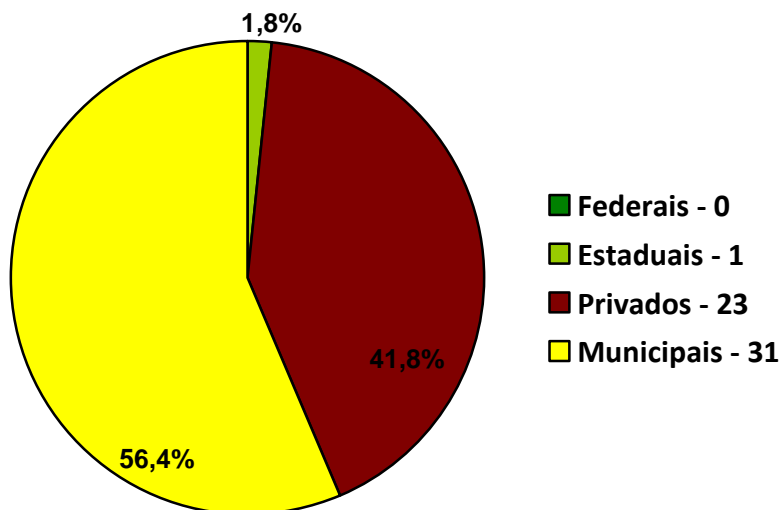
<b>Matrícula- Ensino fundamental</b>	2012	38.279
<b>Matrícula- Ensino fundamental- escola privada</b>	2012	7.848
<b>Matrícula- Ensino fundamental- escola pública estadual</b>	2012	12.607
<b>Matrícula- Ensino fundamental- escola pública federal</b>	2012	Não existente
<b>Matrícula- escola pública municipal</b>	2012	17.824
<b>Matrícula - Ensino médio</b>	2012	11.543
<b>Matrícula - Ensino médio</b>	2012	2.043
<b>Matrícula - Ensino médio - escola pública estadual</b>	2012	9.500
<b>Matrícula - Ensino médio - escola pública federal</b>	2012	Não existente
<b>Matrícula - Ensino médio - escola pública municipal -</b>	2012	00
<b>Matrícula - Ensino pré-escolar</b>	2012	6.061
<b>Matrícula - Ensino pré-escolar - escola privada</b>	2012	1.306
<b>Matrícula - Ensino pré-escolar</b>	2012	00

- escola pública estadual		
Matrícula - Ensino pré-escolar - escola pública federal	2012	Não existente
Matrícula - Ensino pré-escolar - escola pública municipal	2012	4.755

Fonte: (1) Ministério da Educação, Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais - INEP - Censo

Educacional 2012. NOTA: Atribui-se zeros aos valores dos municípios onde não há ocorrência da variável.

#### Estabelecimentos de Saúde



Fonte: IBGE, Assistência Médica Sanitária 2009.

#### 4.4 SUBDIVISÃO TERRITORIAL

Em Cotia a Lei Complementar nº. 72/2007 que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social do Município, criou o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, e desde então a Administração pública vem desenvolvendo uma série de estudos para que sua implantação e operacionalização não sofram solução de continuidade.

Foi a partir da observação e análise de outras experiências bem ou mal sucedidas, mas todas elas fundamentais pelo exemplo histórico concreto vivenciado, que desenvolveu-se o Sistema atual, fundamentado na realidade

local, tomando em conta as particularidades e a vivência cotidiana, base imprescindível para avançar no objetivo proposto.

Para empreender tal ação e poder discutir demandas e prioridades com a população era necessário, conhecer o território, estabelecer um quadro situacional que permitisse a sua regionalização. Advém, daí, a necessidade de se contar com um sistema amplo, detalhado e organizado de dados e imagens, de acesso imediato e irrestrito a toda a administração, específico sobre as carências e a qualidade da vida urbana, configurado espacialmente de forma a refletir as particularidades de cada região que o compõe.

Implantado este sistema de dados, somado à aquisição das imagens do satélite IKONOS II, que captou as características macro-mórficas do território, foi que permitiu, através de severas e minuciosas análises a produção de dados cartográficos, mapas setoriais da oferta de serviços públicos e não públicos. Esse trabalho possibilitou a compreensão das relações da paisagem associadas à atividade antrópica, condição fundamental e metodológica para sinalizar as intervenções que, sob o crivo de uma percepção crítica interdisciplinar possibilitou constituir uma proposta de harmonização e equilíbrio das paisagens econômica, social e natural do Município de Cotia sob o fundamento da sustentabilidade socioeconômica, social e ambiental.

Seus resultados, somados às análises, das características geológicas, pedológicas, edafológicas, demográficas e socioeconômicas do território, permitiu uma visão de conjunto dos ambientes, natural e construído.

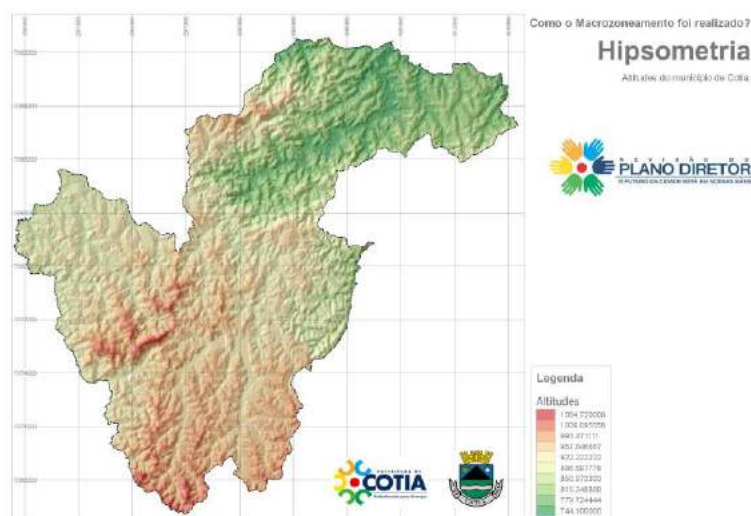
Esta visão integral constituiu-se na base para a operacionalização do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão (Título XI do Plano Diretor) e implicou, necessariamente, na formulação de instrumentos e de um ferramental técnico para poder apoiar com precisão as ações de planejamento.

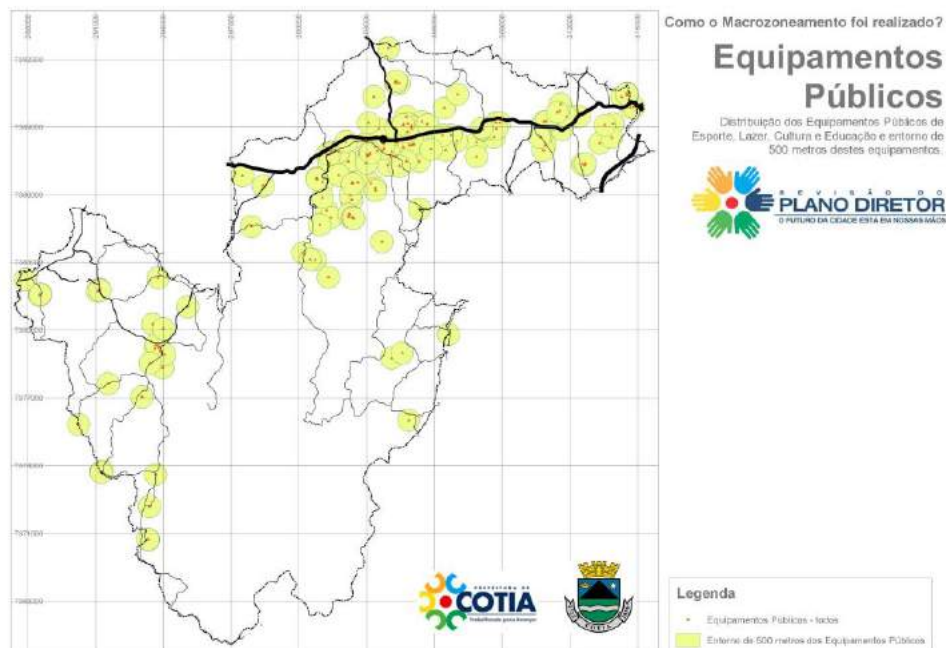
A constituição de um Banco de Dados com essas características tornou-se fundamental e necessária para oferecer ao poder executivo, subsídios para que critérios cada vez mais objetivos e conectados com a realidade

socioeconômica e urbana pudessem orientar o processo de identificação de necessidades e carências, o estabelecimento e a definição de prioridades orçamentárias, e a formulação de Planos Setoriais.

A partir da constituição deste Sistema de Dados e Imagens ao longo de 2007 e 2008, a Coordenação de Planejamento e Gestão desenvolveu uma ampla gama de estudos que possibilitaram o estabelecimento dos critérios para a subdivisão do espaço urbano em Unidades Básicas de Planejamento – UBP's, visando a produção de indicadores que direcionem o planejamento urbano e a gestão municipal descentralizada.

Neste novo recorte espacial, às UBP's foram concebidas como células mínimas da divisão territorial, identificando-se através de bairros ou conjuntos de pequenos bairros, configurando porções do espaço urbano que guardam significativo grau de homogeneidade quanto aos padrões (ou processos) de ocupação do solo, da dotação de infraestrutura, articulação interna e de níveis de renda. As trinta e uma Unidades Básicas de Planejamento – UBP's, são compostas pelas cento e noventa e cinco Setores Censitários do IBGE, abrangendo toda a base física territorial do Município.





Através do tratamento e análise das informações primárias e secundárias por UBP, pode-se configurar indicadores sociais devidamente especializados, que refletem com maior precisão a qualidade de vida nas distintas regiões do Município.

Cabe ressaltar, que os índices locais são fundamentais para a cidade tendo como característica básica seu vínculo com o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

Sua elaboração está configurada à partir de interesses sociopolíticos específicos, visando direcionar o processo de tomada de decisões, portanto contém um significado social, além do seu significado científico, prestando-se a uma gestão urbana democrática e participativa.

#### 4.5 URBANIZAÇÃO, INDUSTRIALIZAÇÃO E CRESCIMENTO DA DESIGUALDADE E ILEGALIDADE

##### ✓ **Crescimento com desigualdade**

A problemática da habitação em Cotia se deve, em grande parte, a realidade comum em todas as Regiões Metropolitanas do país que, ao criar mecanismos econômicos e sociais excludentes, transferiu para os municípios periféricos das metrópoles a população de menor poder aquisitivo o que provocou o surgimento da cidade informal, fora da malha urbana, resultando no crescimento desordenado, com desigualdade.

As consequências, quanto ao acesso à terra e à moradia, se fazem sentir com mais força. Antes da década de 70, podemos dizer que, pela oferta abundante de terras e mesmo por algumas intervenções do poder público, Cotia apresentava baixa segregação sócio-espacial.

No entanto, a partir da década de 80 e 90 com a industrialização na região, a tendência à segregação ganha força. Ocorre no interior do próprio Município, diferenciando seus bairros melhor dotados de infraestrutura da sua crescente periferia.

Como as demais cidades brasileiras que se industrializaram nesse período, Cotia passa a crescer marcada pela segregação sócio-espacial, decorrente da irregularidade no acesso à terra e da precariedade das soluções habitacionais para a população de menor renda.

Apesar da importância econômica, o processo de expansão das cidades da Região Oeste se deu através da combinação do loteamento — muitas vezes precário - com a autoconstrução de moradias. Em particular após os anos 90, a importância econômica da Região e de sua industrialização não é compatível com a quase inexistência da produção habitacional estatal. E as iniciativas dos governos municipais restringiram-se a definir padrões legais para a construção.

O rápido crescimento populacional pôs à mostra uma cidade com grandes deficiências de equipamentos e serviços urbanos para atender os moradores e empreendimentos localizados no Município. Frente a esse cenário, o poder público local passa a desenvolver iniciativas para o provimento de infraestrutura — redes de água, esgotos e pavimentação bem como para a implantação de obras viárias tendo em vista a ampliação da oferta de equipamentos públicos.

Data dos anos 80, os estudos que vieram desembocar nos primeiros planos urbanísticos e diretores da cidade. No entanto, tais planos não estavam centrados na preocupação em controlar o crescimento excessivo da cidade, bem como em planejar o sistema viário, desconsiderando a crescente demanda por moradias e lotes populares, ou encarando a questão apenas do ponto de vista da “cidade ideal”, sem levar em conta o enfrentamento das lógicas de mercado.

A partir da década de 1990 passam a vigorar leis de controle urbanístico e ambiental, estaduais e municipais - essas últimas através dos planos urbanísticos, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo, datada de 1992. Ao dividirem a cidade em zonas de uso com parâmetros e restrições diferenciados para o aproveitamento do solo, interferiram diretamente nos preços dos terrenos, influenciando fortemente na segregação sócio-espacial e na dificuldade de acesso à terra urbana. Um exemplo é a legislação estadual de proteção dos mananciais, que impôs padrões extremamente restritivos de uso e ocupação do solo em mais de 50% do território da RMSP, resultando na escassez de terrenos para uso habitacional e industrial, maiores demandas na época.

Em Cotia, os planos e leis urbanísticos municipais reproduziam o modelo de planejamento urbano da época, em que, apesar da crescente demanda habitacional, não se ofereciam alternativas para as áreas ocupadas. A cidade continuou a crescer com interpenetração de usos e com a forte presença de loteamentos irregulares ou precários e favelas, além da ocupação de áreas de

proteção aos mananciais e ambientalmente sensíveis. Os loteamentos implantados, sobretudo na área mais ao sul do município, ocuparam áreas pouco adequadas para o parcelamento em lotes, devido às várzeas do Rio Cotia.

Essa oposição entre cidade legal e ilegal acentuou o processo de segregação e exclusão social, em prol dos interesses da elite e do capital imobiliário no controle da produção do espaço urbano.

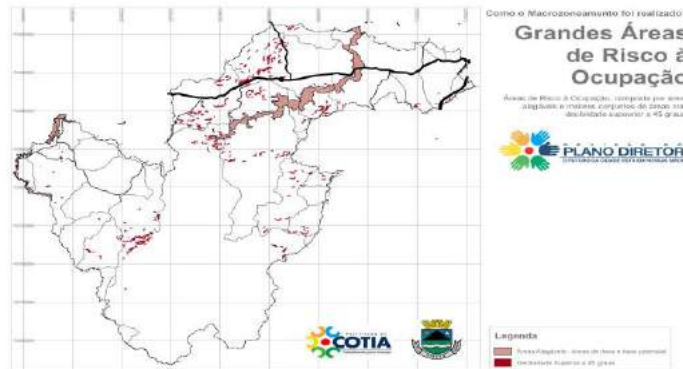
A Cidade reproduzia, sem muitas diferenças, o modelo do desenvolvimento urbano desigual que marcou as grandes cidades brasileiras no século XX: uma privilegiada cidade formal, beneficiada por uma carga legislativa até exagerada, onde o controle do uso e da ocupação do solo se dá segundo os ditames do mercado, e uma cidade informal, que se produz seja nos interstícios da cidade formal, nas favelas incrustadas nas pequenas áreas vazias restantes, seja na espraiada e distante periferia, nos loteamentos clandestinos ou nas áreas de mananciais.

#### **4.6 Assentamentos Precários, Ocupações e Adensamento**

A combinação de pouquíssimos investimentos habitacionais públicos na cidade, com o crescimento populacional acelerado e com a valorização imobiliária das áreas mais centrais, expulsando a população de menor renda, acentuou o processo de adensamento dos bairros periféricos e de ocupação dos terrenos particulares e públicos vagos, dando origem aos assentamentos precários e irregulares.

Este é o retrato atual do quadro situacional gerado pela forte expansão demográfica e suas implicações na questão habitacional no município de Cotia.





## V.ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES

Os atores sociais configuram-se como sujeitos importantes no que se refere às questões habitacionais do Município. Atuando tanto no sentido de promoção da participação popular quanto no processo de implementação das propostas do PLHIS.

O município de Cotia possui mecanismos legais para uso social de propriedade entre eles o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento. A gestão da questão habitacional é feita pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, cujo secretário é o senhor Onofre de Oliveira Ferreira (Arquiteto), sendo esta a pasta que realiza o contato direto com o Ministério das Cidades, que é alvo das iniciativas de interesse social, em especial a habitação.

No financiamento da produção habitacional no município, destaca – se a parceria do Ministério das Cidades, como instituição voltada para a política habitacional no país, a Caixa Econômica Federal, o Banco do Brasil e Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo, com principais agentes financiadores da produção habitacional.

O Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social - CMHIS é um órgão gestor do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, criado na Lei nº 1552, de 18 de dezembro de 2009, está diretamente vinculado à

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, a quem compete dar-lhe o suporte administrativo necessário para o seu funcionamento.

O CMHIS tem composição paritária e sendo constituído por 10 (dez) membros, sendo:

- I. O Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano;
- II. O Coordenador de Projetos e Planejamento Urbano;
- III. 2 (dois) representantes da Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social;
- IV. 1 (um) representante da Consultoria de Assuntos Jurídicos do Município;
- V. 2 (dois) representantes do Conselho Municipal das Associações de Amigos de Bairro - CONSAB's e Entidades do Município de Cotia;
- VI. 1 (um) representante de Entidade Sindical diretamente ligada à produção de moradias no Município de Cotia; e
- VII. 2 (dois) representantes do Conselho da Cidade - CONCIDADE/Cotia.

Todos estes atores sociais contribuem para a definição dos planos de ação da cidade, viabilizando a compreensão de acordo com a realidade local e com a sua especificação. Atuando com transparência e na garantia dos direitos dos cidadãos.

**Tabela 1. Instituições que atuam no município no âmbito social**

<b>INSTITUIÇÃO</b>	<b>TERRITÓRIO</b>
<b>Associação Lar Santa Maria</b>	CRAS Monte Serrate
<b>Lar Criança Feliz de Cotia – Sociedade Batista de Beneficência-TABEA</b>	CRAS Monte Serrate
<b>Conselho Comunitário de Educação, Cultura e Ação Social de Cotia</b>	CRAS Monte Serrate
<b>Assistência Social da Sociedade Espírita de Cotia - ASSEC</b>	CRAS Monte Serrate
<b>Recanto da Vovó – Associação de Assistência Social</b>	CRAS Monte Serrate
<b>Sociedade Educadora Beneficente Província Azul – Lar Infantil Coração de Jesus</b>	CRAS Monte Serrate
<b>Cáritas Interparoquial de Cotia</b>	CRAS Monte Serrate
<b>Fundação Mercedes de Andrade Martins</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Projeto Ancora – Pelos Direitos da Criança, Adolescente e Idoso</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Cotolengo</b>	CRAS Recanto Suave

<b>NUEPO- Núcleo de Enfrentamento à Pobreza Pieter e Lourdinha</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Fundação de Assistência a Criança e ao Adolescente – Fundação Maria Carolina P. Ablas Sepe</b>	CRAS Recanto Suave
<b>ADRA - Instituição Paulista Adventista de Educação e Assistência Social</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Fundação Rotarianos de São Paulo</b>	CRAS Recanto Suave
<b>ASCI – Associação de Serviços Comunitários a Idosos</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Centro de Capacitação Profissional Casa do Moinho</b>	CRAS Recanto Suave
<b>APAE – Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Cotia</b>	CRAS Recanto Suave
<b>ASSA Assistência Social Santo Antônio</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Casa de Apoio da Pastoral da Saúde da Granja Viana</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Instituto Adhara</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Associação Brasileira Hipoterapia e Pet Terapia – Abrahipe</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Caritas Paroquial Santo Antônio da Granja Viana</b>	CRAS Recanto Suave
<b>Lar Escola Agrícola A Semente</b>	CRAS Caucaia do Alto
<b>Obras Sociais do Centro Espírita Wantuil de Freitas</b>	CRAS Caucaia do Alto
<b>Lar Escola Francisco Cândido Xavier</b>	CRAS Caucaia do Alto
<b>Grupo de Assistência Social – Lar Emmanuel</b>	CRAS Caucaia do Alto
<b>Associação Filantrópica Criança Feliz</b>	CRAS Caucaia do Alto
<b>Lar Ester</b>	CRAS Caucaia do Alto

As instituições relacionadas estão regulamente cadastradas no CMAS – Conselho Municipal de Assistência Social, lotada na Secretaria Municipal do Desenvolvimento Social de Cotia.

No âmbito de movimentos populares podemos mencionar também o Coopernova Cotia Recicla, organização da sociedade civil que busca a geração de renda de alguns moradores da comunidade do Jardim Nova Cotia, atuando na Coleta Seletiva.

Cotia criou o seu Plano Diretor em 2007. Levantou, junto a todos que moram na cidade, novas diretrizes como alternativas às demandas geradas pelo crescimento rápido da região. O objetivo é atender os quatro pilares do desenvolvimento ordenado: social, cultural, econômico e ambiental.

Em 2014 equipes das secretarias municipais de Meio Ambiente e Habitação organizaram encontros com a população em mais de 25 bairros procurando coletar informações que pudessem ajudar na readequação do Plano Diretor.

Todo o material coletado foi levado às Câmaras Técnicas. Entidades civis e de classe discutiram com a administração municipal diretrizes para o futuro. Da saúde à educação, do desenvolvimento urbano ao meio ambiente, as conversas mostraram como é importante que o crescimento aconteça de forma unificada, proporcionando a todos o acesso à infraestrutura pública.

RELAÇÃO DE DATAS E LOCAIS DAS REUNIÕES PREPARATÓRIAS DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL			
DATA	LOCAL	ENDEREÇO	HORÁRIO
06/10/2014	CENTRO EDUCACIONAL UNIFICADO DE COTIA - CEUC	AV. LUIS SACRAMENTO,370 CAUCAIA DO ALTO	19H ÀS 21H
10/10/2014	EM JOSÉ MANOEL DE OLIVEIRA	ESTRADA DA CAPELINHA,4285 BAIRRO DA CAPELINHA	19H ÀS 21H
20/10/2014	EM ERNESTO BENEDITO DE CAMARGO	RUA CANDIDO BALTAZAR, 315 JARDIM ELIAS	19H ÀS 21H
22/10/2014	SEDE REGIONAL DO CAPUTERA	ESTR. MUNICIPAL DO CAPUTERA, 4099 CAPUTERA	19H ÀS 21H
27/10/2014	EM MARIA APARECIDA DE OLIVEIRA PEDROSO	ESTRADA DOS FISCHERS, 1445 JARDIM SANDRA	19H ÀS 21H
29/10/2014	CENTRO EDUCACIONAL ANA MARIA DOS SANTOS	RUA DA CONQUISTA, 110 JARDIM PANORAMA	19H ÀS 21H
03/11/2014	EM ISABEL RIBEIRO LEAL LEITE	RUA NOVA ODESSA, 230 JARDIM NOVA COTIA	19H ÀS 21H
05/11/2014	EM PROF. DR. OSNY FLEURY DA SILVA	ESTR. DO MORRO GRANDE, 390 ATALAIA	19H ÀS 21H
10/11/2014	EM CRIANÇAS DE COTIA 1	RUA VICENTE STRIFEZZI, 417 PARQUE MIGUEL MIRIZOLA	19H ÀS 21H
12/11/2014	EM TURIGUARA	RUA URUPES, 150 PARQUE TURIGUARA	19H ÀS 21H
17/11/2014	EM JARDIM COTIA	RUA DA FRATERNIDADE, 200 JARDIM COTIA	19H ÀS 21H
19/11/2014	EM PROFESSORA ANA MARIA PEREIRA	RUA DA CHIZOUK, 396 PARQUE NAKAMURA	19H ÀS 21H
24/11/2014	EM VICENTE MACIEL	RUA EUCLIDES FORMIGA, 70 JARDIM CLÁUDIO	19H ÀS 21H
25/11/2014	CENTRO EDUCACIONAL UNIFICADO DE COTIA - CEUC	AV. LUIS SACRAMENTO,370 CAUCAIA DO ALTO	19H ÀS 21H
26/11/2014	EM DESUNI G. DE SOUZA	ESTRADA DO EMBU, 160 JARDIM TORINO	19H ÀS 21H
01/12/2014	EM JARDIM DO ENGENHO	RUA DAS DONINHAS, 14 JARDIM DO ENGENHO	19H ÀS 21H
02/12/2014	EM IDALINA GODINHO DA SILVA	ESTR. DA AGUA ESPRAIADA,2930 ÁGUA ESPRAIADA	19H ÀS 21H
03/12/2014	EM RECANTO SUAVE	RUA MONET, 773 RECANTO SUAVE	19H ÀS 21H
08/12/2014	EM FRANCISCO CAMILO	RUA FRANCISCO PEREIRA DE ASSIS FILHO, 1295 SANTA ANGELA	19H ÀS 21H
09/12/2014	EM GASPAR GODOY MOREIRA	RUA TUPI DA MATA, 201 JARDIM JAPÃO	19H ÀS 21H
10/12/2014	CLUBE DOS PITANGUEIRAS	RUA SANTARÉM,223 GRANJA VIANA	19H ÀS 21H







[Destaque](#), [Habitação e Desenvolvimento Urbano](#), [Meio Ambiente](#), [Notícias](#), [Últimas Notícias](#)

Atualmente, o movimento popular por moradia vem atuando de maneira sistemática através das liderança comunitárias. Em função disso, a articulação entre a comunidade e o poder público é feita pelas associações de moradores de bairro, que se empenham em buscar melhorias habitacionais para os locais onde vivem. Entre as associações de moradores mais representativas de Cotia, estão: Vila Clara, Jd. Panorama, Jd. Nova Cotia, Santa Isabel (Chiclete), Caucaia do alto e Caputera.

Em virtude dos projetos de urbanização e/ou regularização fundiária em andamento nesses locais, vem sendo realizando um trabalho de apoio social com os membros das associações de bairro . Estão sendo realizadas reuniões que são fundamentais para o poder público ouvir e organizar as reivindicações

dos moradores, no intuito de formular projetos de intervenção adequadas à realidade de cada local.

Nos núcleos onde os projetos já estão sendo executados, as reuniões dão subsídio para as ações efetivas dos projetos, tais como definição das famílias que serão removidas e distribuição das unidades habitacionais. O bairro Vila Clara e Jd. Panorama já foi selada e os moradores estão sendo preparados para sua remoção da área de risco em que se encontram.

Em geral, as associações mais representativas se encontram nos bairros que são objeto de projetos do poder público.

### ***Aprimoramento***

Enfim, para a consolidação do PLHIS e o seu pleno exercício de controle social e gestão participativa na política habitacional, fazem-se necessário ações afirmativas do Poder Executivo.

À medida que o PLHIS se faz presente, novas ações de monitoramento devem ser desenvolvidas para atendimento às necessidades de aperfeiçoamento ao monitoramento, visando assim a solução do déficit habitacional em um horizonte de alguns anos.

Promover o fortalecimento da rede de Políticas Públicas, fomentar o diálogo entre os equipamentos e profissionais das diversas áreas. Uma vez, que todos os seguimentos visam a garantia de direitos dos munícipes.

### ***Calendário***

As reuniões de acompanhamento serão realizadas a cada quatro meses pelo Conselho Municipal de Habitação, três encontros por ano. Dessa forma contribui para que o acompanhamento do desempenho financeiro seja feito junto com o monitoramento, assim atingindo progresso nas metas e objetivos para atingir o crescimento futuro.

### ***Revisão***

É fundamental que seja realizada a revisão dos meios de monitoramento e avaliação, de forma a sempre haver um controle efetivo do processo, podendo ainda ser incluídos outros meios de monitoramento e avaliação.

Esta revisão deve ser realizada pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, observando o processo participativo, as ações desenvolvidas, os padrões de custos, e a qualidade das obras realizadas.

A revisão será realizada levando-se em consideração a formação e medição dos indicadores pelos diversos setores da Prefeitura. A intenção é realizar inicialmente avaliações semestrais dos indicadores e a partir da sua análise avaliar se as necessidades habitacionais estão dentro das metas previstas e se as ações propostas estão sendo executadas. Uma revisão mais detalhada do plano pode ocorrer anualmente junto da revisão do Plano Plurianual de Investimentos do Município.

## **VI. CONTEXTUALIZANDO**

No dia 11/06/2016 (sábado), o Espaço Viver a Vida na Rua Senador Feijó 110 - Centro – Cotia, recebeu a população, entidades civis e de classe e colaboradores do poder público para a realização da 6ª Conferência Municipal das Cidades.

Nesta ocasião foi apresentado todas as propostas e indicadores apresentados neste PHILIS, que reúne a realidade empírica desta cidade, porem este município está em constante crescimento sendo necessário atualização sistemática destas informações.

A Conferência foi coordenada pela Comissão Preparatória, foram desenvolvidas discussões a partir do tema nacional “Função Social da Cidade e da Propriedade” e do lema “Cidades Inclusivas, Participativas e Socialmente Justas”.

Teve como objetivo de debater propostas e soluções acerca do tema, a conferência fomenta a democracia nas políticas de desenvolvimento urbano, tornando a participação popular ferramenta indispensável para formulação de soluções para os problemas existentes.

“É uma importante etapa para que caminhemos em direção ao crescimento ordenado e ao desenvolvimento organizado. A interlocução com os moradores é essencial para a efetivação das soluções levantadas, assim como aconteceu no processo de revisão do Plano Diretor, que começou em 2014 e agora está em mãos do Legislativo para aprovação da lei”, explicou Onofre Ferreira, secretário de Habitação.

Durante o encontro, após a leitura e interpretação do texto de referência, foram criados grupos temáticos de debate sobre seis eixos: espaços públicos de qualidade, habitação de interesse social, regularização fundiária, Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, potencialidade econômica e conflitos existentes na cidade.

A discussão foi finalizada com a seleção de três propostas, que serão encaminhadas à etapa estadual. Foram elas:

1. Identificar e proteger as áreas com vocação natural para a agricultura familiar, agricultura orgânica, ecoturismo e com potencial paisagístico existentes em Cotia, criando instrumentos de incentivos municipais, estaduais e federais para a manutenção destes locais e de suas atividades. Este consiste em um ponto que contribui para a construção de uma cidade sustentável.
2. Que os instrumentos implementados pelo Estatuto das Cidades possam ser revertidos especificamente em benefício da implantação de Habitações de Interesse Social. Exemplo: os imóveis desapropriados com base na subutilização fiquem vinculados às moradias populares.
3. Ampliação dos programas de regularização fundiária e normatização de procedimentos e desenvolvimento de



políticas de contenção da ampliação de irregularidades. Justificativa: verificada a necessidade de ampliação dos programas e, tendo em vista a necessidade de segurança jurídica à moradia, comprovada as dificuldades junto aos cartórios de registro de imóveis para regularização fundiária de interesse social, dadas as diferentes interpretações e procedimentos estabelecidos pelos cartórios, a normatização facilitaria a atuação dos municípios e também o acesso da população aos títulos de propriedade.

Vale destacar a presença dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida do Empreendimento Arco-íris I e II, que explanaram as deficiências da rede de atendimento público no bairro, como falta de escolas, creches, empregos, transporte público, saúde e segurança.

Este momento foi muito importante para estas lideranças e beneficiários, que se preocupam que o município celebre mais convênios voltado para programas habitacionais, uma vez, que ainda existem famílias em área de riscos que não foram contemplados, como por exemplo Vila Clara e Jd. Panorama.

No decorrer da Conferência também foram eleitos os novos membros do Conselho da Cidade de Cotia, bem como os delegados que representarão a cidade nas próximas etapas do processo.



**Conselheiros Titulares do Conselho da Cidade de Cotia:**

**I - representando os gestores, administradores públicos e o Legislativo municipal:**

***Titulares:***

- a) Onofre de Oliveira Ferreira - como seu Presidente;
- b) André Luís Escolástico
- c) Luís Gustavo Napolitano

**II - representando os movimentos sociais e populares:**

***Titulares:***

- a) Solange Fernandes Rezende Cabral
- b) Sandro Manoel de Oliveira
- c) César Roberto Rossi

**III - representando os empresários relacionados à produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano:**

***Titular:***

- a) Osvaldo Pereira Gaia

**IV - representando as entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa:**

***Titular:***

- a) Paulo Edwino Becker

**V - representado as entidades não governamentais - ONG`s com atuação na área:**

***Titular:***

- a) Wagner Aparecido Paraika Neves

**VI - representando os trabalhadores, por intermédio de suas entidades sindicais:**

***Titular:***

- a) Vacância

**Delegados Titulares Eleitos para a 6ª Conferência Estadual**

**Gestores, administradores públicos e legislativos:**

Onofre O. Ferreira  
André Luís Escolástico  
Luciane L. Alegre  
José Eduardo Levy  
Oswaldo Moraes

José P. Domingues  
Diego Pires  
Rogério C. Franco  
Givaldo Costa  
Movimentos populares:  
Cesar Roberto Rossi  
Solange Fernandes R. Cabral  
Magna Magali de S. Conhe  
Sandro Manuel de Oliveira  
Sandra Maria Barbosa

**Trabalhadores, por suas entidades sindicais:**

Não houve representação eleita.

**Empresários relacionados à produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano:**

Oswaldo Pereira Gaia  
Fernando Portaro

**Entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e conselhos profissionais:**

Paulo E. Becker  
Ricardo José Cunha

**ONG's com atuação na área do Desenvolvimento Urbano:**

Olympia Navasques

A 6ª Conferência Nacional das Cidades ocorrerá do dia 5 ao dia 9 de junho de 2017, em Brasília.



A 6ª Conferência Nacional das Cidades ocorrerá do dia 5 ao dia 9 de junho de 2017, em Brasília, e será precedida das etapas preparatórias com a realização das Conferências Municipais.

O objetivo das conferências municipais é debater propostas e soluções voltadas à realidade local. Nos estados serão debatidas propostas voltadas para as políticas Estaduais e para a política Nacional.

## VII. CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS

### *Planejamento e Gestão Habitacional: Competências e Recursos*

A Prefeitura Municipal de Cotia é integrada pelos seguintes órgãos diretamente vinculados ao Prefeito Municipal:

<b>1.</b>	<b><i>Administração e Logística</i></b>
<b>2.</b>	<b><i>Comunicação</i></b>
<b>3.</b>	<b><i>Assuntos Jurídicos e Defesa da Cidadania</i></b>
<b>4.</b>	<b><i>Cultura</i></b>
<b>5.</b>	<b><i>Desenvolvimento Social</i></b>
<b>6.</b>	<b><i>Educação</i></b>
<b>7.</b>	<b><i>Esportes, Juventude e Lazer</i></b>
<b>8.</b>	<b><i>Fazenda</i></b>
<b>9.</b>	<b><i>Gabinete</i></b>
<b>10.</b>	<b><i>Habitação e Desenvolvimento Urbano</i></b>
<b>11.</b>	<b><i>Indústria e Comércio</i></b>
<b>12.</b>	<b><i>Meio Ambiente</i></b>
<b>13.</b>	<b><i>Obras</i></b>
<b>14.</b>	<b><i>Saúde</i></b>
<b>15.</b>	<b><i>Segurança Pública</i></b>
<b>16.</b>	<b><i>Trabalho e Emprego</i></b>
<b>17.</b>	<b><i>Transportes e Trânsito</i></b>
<b>18.</b>	<b><i>Turismo</i></b>

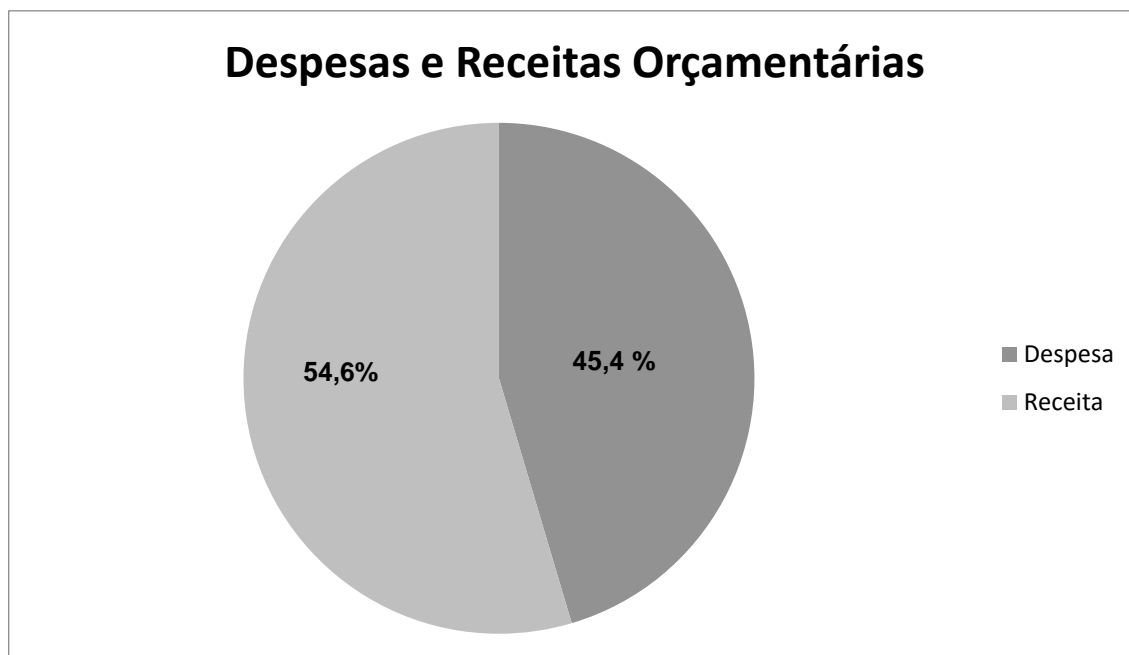
A Secretária responsável por organizar e implementar a Política Habitacional no Município é a Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, órgão integrante da Administração Direta, da

Prefeitura Municipal de Cotia, o qual é incumbido de prestar assessoramento ao Prefeito em assuntos pertinentes ao plano físico, edificações, desenvolvendo a política de ação municipal integrada.

***Capacidade de aplicação de recursos próprios para melhorias habitacionais***

**FINANÇAS PÚBLICAS**

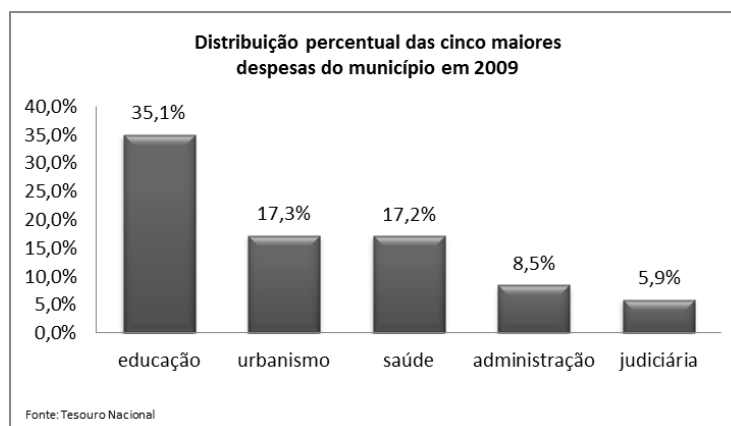
A receita orçamentária do Município passou de R\$ 219,1 milhões em 2005 para R\$ 327,2 milhões em 2009, o que retrata uma alta de 49,3% no período ou 10,54% ao ano.



**Fontes:** Ministério da Fazenda, Secretaria do Tesouro Nacional, Registros Administrativos 2009.

A proporção das receitas próprias, ou seja, geradas a partir das atividades econômicas do Município, em relação à receita orçamentária total, passou de 32,67% em 2005 para 29,13% em 2009, e quando se analisa todos os municípios juntos do Estado, a proporção aumentou de 39,73% para 37,46%.

A dependência em relação ao Fundo de Participação dos Municípios (FPM) aumentou no Município, passando de 10,54% da receita orçamentária em 2005 para 10,55% em 2009. Essa dependência foi superior àquela registrada para todos os municípios do Estado, que ficou em 8,16% em 2009.



As despesas com educação, urbanismo, saúde, administração e judiciária foram responsáveis por 83,93% das despesas municipais. Em Assistência Social, as despesas alcançaram 1,70% do orçamento total, valor esse inferior à média de todos os municípios do Estado, de 4,21%.

Os investimentos realizados pela prefeitura na função programática de projetos habitacionais compreendem na aquisição de terra, desapropriação e tudo que envolve a programática funcional de habitação, exceto produção de moradias. Notamos que sobre este tipo de investimento houve um incremento considerado no período de 2005-2015, Paralelamente a estes investimentos notamos o significativo crescimento nos Investimentos da CDHU e Governo Federal através do Programa Minha Casa Minha Vida.

Outra importante análise se refere ao investimento em saneamento básico, o qual apresentou sistemática um aumento no último período.

Vale ressaltar que em média 90% deste investimento é oriundo de fontes externas, a maior parte do governo federal.

Observa-se ainda que, do montante da receita do município, existem as

obrigatoriedades constitucionais e outros investimentos destinados à manutenção da estrutura administrativa municipal, como Saúde, Educação e Administração.

Deste total de investimentos, também tem o Desenvolvimento Social, Turismo, Esporte, Lazer e Cultura, o que demonstra que o Poder Público local não consegue sanar o seu déficit habitacional sozinho.

## **VIII. DIAGNOSTICO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS**

Para o desenvolvimento da política habitacional no Município de Cotia, é necessário identificar e quantificar o conjunto das necessidades habitacionais, visando qualificar e planejar a intervenção do poder público ao longo dos próximos anos.

O diagnóstico sobre a realidade habitacional do Município e o cálculo detalhado dos déficits quantitativo e qualitativo envolve processos e técnicas relativamente complexas, tendo em vista que as informações disponíveis tendem a ser insuficientes ou desatualizadas. Além disso, foi necessário desenvolver todo um tratamento das informações visando compatibilizar os dados gerais sobre o déficit habitacional, conforme os cálculos feitos pela Fundação João Pinheiro, com base no Censo Demográfico de 2000, com a utilização dos resultados do Censo de 2010, com a base nas estimativas da Fundação SEADE e da Prefeitura sobre os assentamentos precários.

Tendo em vista o acima exposto e considerando a necessidade de se adequar o teor e a forma deste documento ao debate público, optou-se por apresentar apenas os resultados finais, ao mesmo tempo em que se encaminha, nos anexos técnicos, a memória técnica de cálculo e os resultados das oficinas com os órgãos colegiados.

Para atender esse objetivo, esse item será desenvolvido em cinco subitens:



- I. O primeiro desenvolverá uma quantificação e qualificação das necessidades habitacionais atuais e das geradas pela demanda demográfica projetada para os próximos 10 anos, de forma a orientar o desenvolvimento de ações estratégicas e programas que possam atender às especificidades das situações identificadas e planejar o seu desenvolvimento futuro;
- II. O segundo item identificará, a partir destes dados, o seu desdobramento em termos de necessidades de terras;
- III. O terceiro item desenvolverá uma estimativa de custos para os diferentes tipos de solução habitacional a serem eventualmente utilizados;
- IV. O quarto item desenvolverá uma breve avaliação do quadro normativo e institucional, considerando a sua adequação para o desenvolvimento das ações necessárias e, ainda, a influência da legislação urbanística sobre a oferta de novas oportunidades habitacionais.
- V. Por fim, o quinto item tecerá conclusões, com base nos dados levantados, sobre as possibilidades de equacionamento das demandas habitacionais da Cidade, indicando os principais obstáculos para sua consecução e subsidiando a elaboração das estratégias e cenários constantes na Etapa III, Plano de Ação.

Vale lembrar que, em decorrência da metodologia de trabalho adotada, seguindo orientações do MCidades e da CAIXA, na Etapa de Diagnóstico serão trabalhados apenas os dois primeiros itens e parcialmente o item três. Os restantes serão utilizados na elaboração do Plano de Ação.

Para o cálculo das necessidades habitacionais, partiu-se da metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (FJP), adotada pelo Ministério das Cidades como referencial básico para o diagnóstico nacional. Essa abordagem se justifica, entre outras coisas, por distinguir, no âmbito do conjunto das situações de inadequação e de precariedade das condições de moradia, aquelas cuja solução passa pela construção de novas unidades, em novo terreno, daquelas cuja solução passa por melhorias nas unidades (como

reforma e ampliação) ou melhorias no entorno (como problemas de infraestrutura).

Essa distinção permite abordar de forma mais adequada o problema dos assentamentos precários, que, durante muito tempo, foram consideradas como déficit de novas unidades, tendo como solução, portanto, a remoção para conjuntos habitacionais.

Com a metodologia da Fundação João Pinheiro, a situação das habitações situadas nestes assentamentos pode ser caracterizada ou como inadequação habitacional, exigindo melhoramentos, mas sem remoção, ou como déficit, em que é necessário o reassentamento. Apenas nos casos de situações não consolidáveis, como áreas de risco, ou necessidades de desadensamento para adequação ao projeto de urbanização.

A metodologia empregada pela FJP tem como base os dados produzidos pelo IBGE, particularmente o Censo Demográfico, permitindo a sua aplicação em todo o território nacional e a comparabilidade dos dados. No entanto, os dados do IBGE são do ano 2000 e com os dados de 2010. Desta forma, optamos por adotar as projeções realizadas pela Fundação SEADE sobre a base de dados do IBGE 2000 para 2010. Essa iniciativa levará a um acréscimo significativo em relação aos números apresentados pela FJP resultando, no entanto, em um retrato mais fiel da realidade.

Para o cálculo da quantidade de terra necessária ao atendimento ao déficit e, eventualmente à demanda demográfica futura, serão desenvolvidos três modelos de ocupação da terra disponível:

- ✓ construção de unidades completas em edifícios;
- ✓ construção de unidades em solução horizontal;
- ✓ construção combinada (horizontal + vertical)

Ao mesmo tempo se fará a apropriação dos custos específicos de cada solução, de forma a alimentar o cálculo dos custos do atendimento às necessidades habitacionais, a ser desenvolvido no terceiro item.

As definições básicas, adotadas são apresentadas, anexo.

## 8.1 CARACTERIZAÇÃO HABITACIONAL<sup>3</sup>

A fomentação da questão urbana e habitacional no município foi através de interesse do executivo e legislativo, apropriação desigual da riqueza e das terras urbanas, entre outros.

A problemática atual da habitação em Cotia relaciona-se com a forte dependência econômica de benefícios de Programas de Transferência de Renda, o que reflete no poder aquisitivo da população, fazendo com que grande parte da população acabe não apresentando condições financeiras para suprir as condições de moradia.

Os principais problemas habitacionais identificados no município são a presença de moradias precárias, com mal estado de conservação, sem instalações sanitárias ou com as mesmas em péssimas condições de uso; moradias cedidas por terceiros; principalmente famílias com ilegalidade fundiária (muitos terrenos sem escritura, vendidos por contrato); falta de escoamento sanitário adequado (esgoto a céu aberto, fossa rudimentar, valas); construções em área de risco e/ou de proteção ambiental (próximos aos cursos de água, nas margens das rodovias); edificações adaptadas (barracos de madeiras com plásticos que servem como moradia); edificações com cômodos reduzidos, além do adensamento excessivo e a presença de famílias conviventes.

Foram identificados também assentamentos precários no Município, com problemas de infraestrutura, irregularidade fundiária e risco de deslizamento.

---

<sup>3</sup> Boletim/Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome.

### ***Caracterização demográfica da extrema pobreza***

Conforme dados do Censo IBGE 2010, a população total do município era de 201.150 residentes, dos quais 7.297 encontravam-se em situação de extrema pobreza, ou seja, com renda domiciliar per capita abaixo de R\$ 70,00. Isto significa que 3,6% da população municipal vivia nesta situação. Do total de extremamente pobres, (0%) viviam no meio rural e 7.297 (100,0%) no meio urbano.

O Censo também revelou que no município havia 645 crianças na extrema pobreza na faixa de 0 a 03 anos e 354 na faixa entre 04 e 05 anos. O grupo de 6 a 14 anos, por sua vez, totalizou 1.675 indivíduos na extrema pobreza, enquanto no grupo de 15 a 17 anos havia 384 jovens nessa situação. Foram registradas 599 pessoas com mais de 65 anos na extrema pobreza. 41,9% dos extremamente pobres do município têm de zero a 17 anos.

### ***Gênero***

Do total de extremamente pobres no município, 3.871 são mulheres (53,0%) e 3.426 são homens (47,0%).

### ***Cor ou Raça***

Do total da população em extrema pobreza do município, 3.905 (53,5%) se classificaram como brancos e 3.266 (44,8%) como negros. Dentre estes últimos, 476 (6,5%) se declararam pretos e 2.790 (38,2%) pardos. Outras 89 pessoas (1,2%) se declararam amarelos ou indígenas.

### ***Pessoas com deficiência***

De acordo com o censo 2010, havia 82 indivíduos extremamente pobres com alguma deficiência mental; 866 tinham alguma dificuldade para enxergar; 254 para ouvir e 343 para se locomover.

### ***Educação***

Das pessoas com mais de 15 anos em extrema pobreza, 586 não sabiam ler ou escrever, o que representa 13,2% dos extremamente pobres nessa faixa etária. Dentre eles, 341 eram chefes de domicílio.

O Censo de 2010 revelou que no município havia 443 crianças de 0 a 3 anos na extrema pobreza não frequentando creche, o que representa 68,8% das crianças extremamente pobres nessa faixa etária. Entre aquelas de 4 a 5 anos, havia 57 crianças fora da escola (16,1% das crianças extremamente pobres nessa faixa etária) e, no grupo de 6 a 14 anos, eram 114 (6,8%).

Por fim, entre os jovens de 15 a 17 anos na extrema pobreza, 52 estavam fora da escola (13,4% dos jovens extremamente pobres nessa faixa etária).

### ***Eletricidade, água, esgotamento sanitário e coleta de lixo***

Em extremamente pobres 18 pessoas (0,2% do total) viviam sem luz, 235 (3,2%) não contavam com captação de água adequada em suas casas, 3.727 (51,1%) não tinham acesso à rede de esgoto ou fossa séptica e 525 (7,2%) não tinham o lixo coletado.

### ***Banheiro no domicílio e paredes externas de alvenaria***

Extremamente pobres 170 pessoas (2,3% do total) não tinham banheiro em seus domicílios. 536 (7,4%) não tinham em suas casas paredes externas construídas em alvenaria.

De acordo com os registros de junho de 2015 do Cadastro Único e com a folha de pagamentos de maio de 2015 do Programa Bolsa Família, o município tem:

- ✚ 12.194 famílias registradas no Cadastro Único;
- ✚ 3.666 famílias beneficiárias do Programa Bolsa Família (6,93 % da população do município).

De junho de 2011 a março de 2015, o município inscreveu no Cadastro Único e incluiu no Programa Bolsa Família 798 famílias que estavam em situação de extrema pobreza. Agora, todas as famílias que entram no programa superam a miséria.

O Programa Bolsa Família em maio de 2015, o município tinha 3.666 famílias no Programa Bolsa Família. Isso representa 46,04 % do total estimado de famílias do município com perfil de renda do programa (cobertura de 46,04%).

Foram transferidos R\$ 584.751,00 às famílias beneficiárias do Programa em maio de 2015.

De junho de 2011 (início do Plano Brasil Sem Miséria) a maio de 2015, houve diminuição de 16,11 % no total de famílias beneficiárias

Na Saúde até outubro de 2014, o município recebeu repasse do Ministério da Saúde para a construção de 08 Unidades Básicas de Saúde em localidades de alta concentração de pobreza (sendo 0 em fase de ação preparatória, 8 em execução, 0 canceladas e 0 concluídas).

#### ***Transferência de Renda (População: 225.306 habitantes)***

O Programa teve Cobertura - Repasse total em 2014 (R\$) Bolsa Família 3.666 famílias (maio de 2015) R\$ 6.862.829,00; Benefício de Prestação Continuada (BPC) 3.588 pessoas (março de 2015) R\$ 30.907.924,00.

Em 2014, a soma de recursos transferidos pelo Benefício de Prestação Continuada (BPC) e pelo Bolsa Família (R\$ 37.770.753,00) representa 89,08 % do valor transferido pelo Fundo de Participação dos Municípios (FPM) (R\$ 42.401.922,06).

De 2004 a 2014, a soma de recursos transferidos pelo Programa Bolsa Família teve diminuição de 0,00 %.

Considerando a complexidade que envolve os processos de regularização dos assentamentos precários, a Prefeitura tem procurado construir uma articulação com outras esferas de governos e instâncias de poder (legislativo e judiciário) para eliminar obstáculos que impedem ou dificultam este processo. Nesta direção deverá apoiar a:

- ✚ Discussão junto a órgãos federais, estaduais e municipais competentes pela análise de aspectos ambientais relacionados à urbanização de assentamentos precários.
- ✚ Autonomia municipal para promover a regularização de favelas e demais assentamentos precários.
- ✚ Revisão de exigências e rapidez na aprovação dos parcelamentos em AEIS (e nas futuras ZEIS) nos Serviços de Registro de Imóveis na cidade, permitindo o registro dos lotes às famílias beneficiadas.

## 8.2 CARACTERIZAÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL EM COTIA

Após a apresentação da evolução histórica e urbana do município, das ações empreendidas na área habitacional nos últimos anos, das informações coletadas em função do Programa Minha Casa – Minha Vida e das definições básicas e conceitos da Fundação João Pinheiro sobre necessidades habitacionais, cabe discutir os dados que são apresentados por órgãos oficiais e de amplo reconhecimento que ajudam a construir uma leitura sobre a questão habitacional para a totalidade do Município.

Para tanto, primeiramente recorreremos aos dados que demonstram a constituição do universo de domicílios e de população no município de Cotia, tomando-se como referência os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. De acordo com os Censos de 2000 e 2010, a realidade habitacional de Cotia, configura-se conforme tabela abaixo.



**Total de Domicílios Particulares no Município de Cotia  
Informação Total Urbano Rural**

<b>Domicílios Particulares Permanentes</b>	
<b>2000</b>	38.371
<b>2010</b>	59.038

Fonte: IBGE – Censos

<b>Domicílios Particulares Permanente Tipologia Construtiva</b>	
Casa	49.394
Casa de Vila ou Condomínio	5.581
Apartamento	3.605
Cortiço	458

Fonte: IBGE – Censo 2010

<b>Domicílios Particulares Permanentes – Condição de Ocupação</b>	
Próprio	43.089
Próprio já quitado	37.988
Próprio em aquisição	5.101
Alugado	10.849
Cedido	4.735
Cedido por empregador	1.384
Cedido de outra forma	3.351
Cedido outra condição	365

Fonte: IBGE – Censo 2010

<b>Domicílio Particulares Permanentes por Faixa de Renda Mensal Domiciliar – Salário Mínimo</b>	
Até ½	488
Mais de ½ a 1	3.846
Mais de 1 a 2	10.891
Mais de 2 a 5	22.378
Mais de 5 a 10	10.875

Mais de 10 a 20	4.667
Mais de 20	2.766
Sem rendimento	3.127

Fonte: IBGE – Censo 2010

Se somadas, as quatro primeiras faixas e mais aqueles domicílios sem rendimento representam 40.730 domicílios, ou seja 24,0 % do total de 59.038 domicílios de Cotia, sendo que deste total, 10,8% refere-se as faixas de  $\frac{1}{2}$  a 2 salários mínimos, sendo este o público alvo do Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Comparativamente, as faixas de 5 a 10 salários mínimos totalizavam 10.875 domicílios (6,42%) e finalmente, 7.433 domicílios (4,39%) com renda mensal acima de 10 salários mínimos.

Além dos dados do IBGE e das projeções do SEADE é relevante a identificação feita pela Prefeitura através de suas projeções do total de imóveis do Município, que indicam a existência de 50.372 residências em 2009.

Esse total de domicílios particulares permanentes estimados pela PMC em 2009, tem como base uma série de dados das concessionárias de Água e Esgoto (SABESP) Nº de Economias de Água - 2008 e de Energia Elétrica (ELETROPAULO) Nº de Consumidores Residenciais - 2008, assim como pesquisa de campo e referentes aos dados do Cadastro Técnico do Município que tem condições de acompanhar o rápido fluxo de mudanças do território construído.

Desse universo de informações, esses dados são os que permitem a identificação da situação de déficit e de inadequação habitacional com um nível de detalhamento importante de ser investigado, servindo de parâmetro para a discussão sobre as características e situações de necessidades habitacionais em Cotia.

## 8.2.1 DÉFICIT HABITACIONAL

O cálculo do **Déficit Habitacional**, que estima a necessidade de novas unidades habitacionais, é composto pelo déficit quantitativo, por reposição ou incremento do estoque, e pelo déficit qualitativo, que identifica as situações de inadequação habitacional.

Chama a atenção a existência de 43 domicílios que não contavam com banheiro nem sanitário.

Do total dos domicílios, 58.621 (99,31%) tinham coleta de lixo a data da realização do censo de 2010.

## 8.2.2 DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO OU DÉFICIT QUANTITATIVO

Segundo a Fundação João Pinheiro, o Déficit Habitacional Básico, em 2000, de Cotia era de **4.419 unidades**, o que correspondia a aproximadamente **11,52 %** do total de domicílios do município em 2000, o que inclui coabitação familiar (mais de uma família em um lote), cômodos, domicílios improvisados e domicílios rústicos.

Comparativamente, foram identificados um total de 5.757 domicílios vagos Tabela 1 do anexo, o que representa um número maior que o Déficit Habitacional Básico.

Uma vez que a estimativa corresponde ao cálculo a partir de informações de 2000, é possível considerar a atualização dessa estimativa utilizando-se a taxa de crescimento populacional do Município de Cotia, a partir da projeção populacional da Fundação SEADE para 2009 em relação à 2000 e do Censo de 2010 que é aproximadamente de 26 %.

Assim, o Déficit Habitacional Básico (soma da coabitação familiar, dos domicílios improvisados e dos rústicos) para Cotia, projetado **para 2009** seria

de **5.568 novas unidades habitacionais**, e a projeção de domicílios vagos na área urbana é de 7.254.

**Estimativa do Déficit Habitacional Básico (1) - Município de Cotia – 2000 e 2009**

Município	DÉFICIT HABITACIONAL BÁSICO (1)						DOMICÍLIOS VAGOS		
	ABSOLUTO			% DO TOTAL DOS DOMICÍLIOS			Total	urbana	rural
	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural			
Cotia (A)	4.419	4.419	0	11,52	11,52	0,00	5.757	5.757	0
Cotia (B)	5.568	5.568	0	11,52	11,52	0,00	7.254	7.254	0
(A) Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas									
(B) Fonte: SEADE Dados projetados para 2009 utilizando base do IBGE - Censo 2000									

Os casos de domicílios vagos identificados em 2000 indicam uma situação relevante e que cabe ser investigada de forma mais detalhada, uma vez que é possível que a manutenção de um parque habitacional significativo na condição de vago tende a impactar sobremaneira a oferta de imóveis de aluguel e mesmo para compra no Município.

Conforme descrito acima, o Déficit Habitacional Quantitativo é composto por diferentes casos que representam situações de moradia. Do total de 4.419 unidades, a maior necessidade por novas moradias concentrava-se em casos de famílias que dividem uma mesma habitação. Ao todo são 2.916 domicílios que se encontravam nessa situação em 2000, o que compõe 65 % do Déficit Habitacional Básico de Cotia. A projeção para 2009, guardadas as mesmas proporções, seria de 3.674 famílias conviventes.

**Estimativas dos Componentes do Déficit Habitacional Básico - DHB (1) – Absoluto e % Município de Cotia – para 2000 e para 2009.**

Município	DOMICÍLIOS IMPROVISADOS			FAMÍLIAS CONVIVENTES			CÔMODOS			DOMICÍLIOS RÚSTICOS (2)		
	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural	Total	urbana	rural
Cotia (A)	542	542	0	2.916	2.916	0	780	780	0	181	181	0
Cotia (B)	683	683	0	3.674	3.674	0	983	983	0	228	228	0
(A) Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Seleccionados e Microrregiões Geográficas												
(B) Fonte: SEADE Dados projetados para 2009 utilizando base do IBGE - Censo 2000												

Cabe destacar que no caso das situações de famílias coniventes, há que se considerar que nem sempre é possível serem contabilizadas como déficit habitacional, uma vez que existem situações familiares diversas que não apenas a falta de opção de moradia. Portanto, a realidade, indica a necessidade de levantamentos mais precisos das reais condições e justificativas no âmbito local para se ter conhecimento da real condição de cada família.

O conjunto dos componentes do déficit habitacional básico deve ainda ser avaliado tomando-se também como referência o dado com relação à renda do total de domicílios urbanos permanentes em Cotia, sendo identificado por salários mínimos.

Segundo a sistematização da FJP a partir dos dados do Censo 2000, do total de domicílios urbanos, 60,43% destas concentrava-se na faixa de renda familiar de até 3 salários mínimos, justamente as situações que precisariam de subsídio público para o acesso à novas moradias.

Se somadas as faixas de renda de até 5 salários mínimos, essa porcentagem aumentaria para 79,74 %, o que representa a maior parte do total de casos de convivência domiciliar.

#### **Famílias Conviventes, por Faixas de Renda Mensal Familiar - Município de Cotia – 2000 e projeção 2009**

Município	FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)									
	ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5 A 10		MAIS DE 10		TOTAL	
	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
Cotia (A)	1.762	60,43	563	19,31	366	12,55	225	7,72	2.916	100,00
Cotia (B)	2.220	60,43	709	19,31	461	12,55	284	7,72	3.674	100,00
(A) Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas										
(B) Fonte: SEADE Dados projetados para 2009 utilizando base do IBGE - Censo 2000										

Quanto aos casos de coabitação familiar e de domicílios improvisados, estes também estão concentrados na faixa de renda de até 3 salários mínimos, totalizando 56,80%, e 21,02% na faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos, conforme a tabela abaixo.

#### **Coabitação Familiar e Domicílios Improvisados Urbanos, por Faixas de Renda - Município de Cotia – 2000/2010 e projeção 2009<sup>4</sup>.**

Município	FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)									
	ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5 A 10		MAIS DE 10		TOTAL	
	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
Cotia (A)	2.407	56,80	891	21,02	633	14,94	307	7,24	4.238	100,00
Cotia (B)	3.033	56,80	1.123	21,02	798	14,94	387	7,24	5.340	100,00
(A) Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas										
(B) Fonte: SEADE Dados projetados para 2009 utilizando base do IBGE - Censo 2000										

Especificamente, o número de famílias conviventes na área urbana do Município de Cotia estão concentradas nas famílias na faixa de renda de até 3 salários mínimos, totalizando 60,43% dos casos. Se somadas as famílias de

<sup>4</sup> Somente a partir do segundo semestre de 2012 é que a Fundação João Pinheiro, após assinatura de convênio com o Ministério das Cidades, começou a trabalhar com os dados do Censo de 2010 e que, por essa razão, não foram ainda disponibilizados.

até 3 e de 3 a 5 salários mínimos, esse total passa para 79,74% do casos, de acordo com a tabela a seguir, mantendo-se a mesma porcentagem para 2009.

**Famílias Conviventes Urbanas, por Faixas de Renda – Município de Cotia – 2000 e projeção 2009.**

Município	FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)									
	ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5 A 10		MAIS DE 10		TOTAL	
	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
Cotia (A)	1.762	60,43	563	19,31	366	12,55	225	7,72	2.916	100,00
Cotia (B)	2.220	60,43	709	19,31	461	12,55	284	7,72	3.674	100,00
(A) Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregioes Geográficas										
(B) Fonte: SEADE Dados projetados para 2009 utilizando base do IBGE - Censo 2000										

Essa proporção também é semelhante nos casos de domicílios identificados como cômodos na área urbana. Do total de 780 cômodos identificados em 2000, 432, ou 55,38%, estavam ocupados por famílias com renda de até 3 salários mínimos, e 186 cômodos, ou 23,85% do total, na faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos.

Quanto às situações de famílias moradoras em domicílios urbanos alugados, os cálculos da FJP indicam que em 2000 existiam 499 domicílios alugados por famílias com renda de até 3 salários mínimos, sem no entanto estarem localizadas em aglomerados subnormais, conforme abaixo.

Esse total projetado para 2009 é de 629 domicílios. Porém, como se trata das faixas de renda a serem priorizadas para o atendimento subsidiado, há a necessidade de identificação dessas situações com mais rigor, uma vez que tendem a configurarem-se como situações de ônus excessivo de aluguel.



## Domicílios alugados por faixa de renda em SM – 2000 e projeção 2009

Município	ALUGADOS EM AGLOM. SUBNORMAL	sem rendimentos	até 1 s.m.	mais de 1 a 2 s.m.	mais de 2 a 3 s.m.	ALUGADOS EM AGLOM. SUBNORMAL
Cotia (A)	0	135	167	415	499	0
Cotia (B)	0	170	210	523	629	0
(A) Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas						
(B) Fonte: SEADE Dados projetados para 2009 utilizando base do IBGE - Censo 2000						

### 8.2.3 INADEQUAÇÃO HABITACIONAL

Segundo a Fundação João Pinheiro, 2006, os componentes da inadequação habitacional são: carência de infraestrutura, adensamento excessivo de moradores, problemas de natureza fundiária, sem unidade sanitária domiciliar exclusiva ou com alto grau de depreciação mas que não significa, necessariamente, a necessidade de construção de uma nova unidade habitacional.

É bom ter em mente que não é possível somar os valores identificados para os componentes da inadequação habitacional, uma vez que um mesmo domicílio pode apresentar mais de uma situação de inadequação, levando a uma múltipla contagem.

Na elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Cotia, dividiremos a inadequação dos domicílios em dois macro seguimentos que refletem com maior objetividade a realidade municipal:

**1º.** Carências que refletem com maior objetividade a realidade do município, constituídos por:

- ✚ Domicílios com inadequação fundiária;
- ✚ Domicílios com adensamento excessivo;

✚ Domicílios sem banheiro.

Este macro segmento somava em 2000, 7.606 unidades e representam de acordo à projeção para 2009, 9.584 domicílios nesta situação.

Segundo a FJP, em 2000 o município apresentava um cenário de 5.214 domicílios com adensamento excessivo que representa o maior número de casos, ou seja, 69%. A projeção para 2009 é de 6.570 domicílios nesta situação.

**Inadequação Habitacional dos Domicílios Urbanos – Município de Cotia – 2000 e projeção para 2009.**

Município	INADEQUAÇÃO FUNDIÁRIA (1)		ADENSAMENTO EXCESSIVO (1)		DOMICÍLIO SEM BANHEIRO (1)		CARÊNCIA DE INFRA-ESTRUTURA (2)	
	absoluto	% dos domic. urbanos	absoluto	% dos domic. urbanos	absoluto	% dos domic. urbanos	absoluto	% dos domic. urbanos
Cotia (A)	1677,00	4,37	5214,00	13,59	715,00	1,86	12243,00	31,91
Cotia (B)	2.113	4,37	6.570	13,59	901	1,86	15.426	31,91
(A) Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregioes Geográficas								
(B) Fonte: SEADE Dados projetados para 2009 utilizando base do IBGE - Censo 2000								

Do total de domicílios identificados com adensamento excessivo, 31,86 % eram de famílias com renda acima de 5 salários mínimos; 28,81 % de 3 a 5 salários mínimos e 39,34 % de até 3 salários mínimos.

**Domicílios com Adensamento Urbano Excessivo (1), por Faixas de Renda – Cotia – 2000 e projeção para 2009**

Município	FAIXAS DE RENDA MENSAL FAMILIAR (EM SALÁRIOS-MÍNIMOS)							
	ATÉ 3		MAIS DE 3 A 5		MAIS DE 5		TOTAL	
	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%	absoluto	%
Cotia (A)	2051,00	39,34	1502,00	28,81	1661,00	31,86	5214,00	100,00
Cotia (B)	2.584	39,34	1.893	28,81	2.093	31,86	6.570	100,00
(A) Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP), Centro de Estatística e Informações (CEI) Déficit Habitacional no Brasil - Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas								
(B) Fonte: SEADE Dados projetados para 2009 utilizando base do IBGE - Censo 2000								

Se somados o total de domicílios com adensamento excessivo por faixa de renda de até 3 s.m. e de 3 a 5 s.m., identifica-se que esses casos representam 68,15 % dos casos, sendo estas também as faixas de renda que necessitariam de um atendimento público subsidiado.

**2º.** Domicílios com algum tipo de carência de infra estrutura (casas e apartamentos urbanos que não possuem um ou mais dos serviços de infraestrutura: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica, coleta de lixo, rede de energia elétrica).

Neste macro segmento, como observado anteriormente, não é possível somar os valores identificados para os componentes da inadequação habitacional, uma vez que um mesmo domicílio pode apresentar mais de uma situação de inadequação, levando a uma múltipla contagem.

Na quadro abaixo, apresenta a situação em 2000 e a atual, somente com o total de \*domicílios nesta situação. Sua desagregação pode ser observada na Tabela 25.

Nº. de domicílios em situação de inadequação - 2000: **12.243**

Nº. de domicílios em situação de inadequação - 2009: **15.426**

Na seleção de apenas um critério o que mais se destaca quanto a domicílios com carência de infraestrutura é a falta de rede geral de esgotamento sanitário, com um total de 6.161 domicílios.

Em segundo lugar aparece rede geral de abastecimento de água, com 1.901 domicílios.

A Fundação João Pinheiro classificou e quantificou em 2000, 21.104 domicílios do município de Cotia considerados adequados. Seguindo os critérios de nossa projeção, este número em 2009 corresponde a 26.591 domicílios.

**Áreas mapeadas com diversos riscos de solapamento de margem, deslizamento e inundação.**

01. Jd. Sta. Maria

02. Jd. Rebelato

03. Jd. Nova Coimbra

04. Jd Cotia

05. Jd. Nova Vida

06. Jd. Empireo

07. Jd São L. Mirim

08. Jd. Panorama

09. Jd. Lina

10. Jd. Sandra

11. Jd. Lava-pés

12. Jd. Araruama

13. Jd. São Miguel

14. Pq Miguel Mirizola

15. Jd. Nara Lúcia

16. Jd. Suave Recanto

17. Caucaia do alto

18. Pq. Sta. Rita de Cássia

19. Mirante da Mata I

20. Mirante da Mata II
21. Lageado
22. Recanto Vista Alegre
23. Pq Rincão
24. Jd. Nsa. Sra. Das Graças
25. Vila Evaristo
26. Recreio do Butiá
27. Vila Sta. Catarina
28. Vila Nova
29. Água Espraida
30. Recanto Paraíso
31. Vila Arco Íris

### **8.3 PROGRAMA HABITACIONAL**

Para assegurar o acesso à moradia a Prefeitura atua na ampliação de ofertas de habitação, principalmente para a população de baixa renda.

O atendimento dessa demanda é importante estratégia para evitar o adensamento e surgimento de novas áreas de ocupação irregular no município e o processo de degradação ambiental com a ocupação desordenada de áreas de preservação.

Essa decisão orienta o setor público na otimização de seus esforços para o atendimento da faixa detentora de menor renda.

Cotia atua diretamente na produção de novas moradias, através da busca de parceria para a implantação de loteamentos populares e da construção de conjuntos habitacionais através de captação de recursos dos Governos Estadual e Federal para que estes financiem direta ou indiretamente a produção de moradias em consonância com a política habitacional municipal.

No ano de 2010 através do Programa Habitacional de Integração (PHAI), desenvolvido pela Secretaria da Habitação, por meio da CDHU, em parceria com a Secretaria de Gestão Pública entregou apartamentos de dois dormitórios distribuídos em dois conjuntos habitacionais: o Jardim di Napoli, com 140 unidades, localizado na Rua Nápoles, nº 415, Colibri; e o Villa das Flores, com 160 unidades, na Avenida Luís Ferreira Gil, nº 571, Caucaia do Alto.

A iniciativa beneficiou os servidores públicos que financiou até 100% do valor do imóvel, que foi de R\$ 58 mil, na Villa das Flores, e de R\$ 67 mil, no Jardim di Napoli. O prazo de amortização foi de até 360 meses. Conforme a renda familiar, os juros variaram entre 5% a 8,16%. Recursos do FGTS ou da poupança poderiam ser utilizados para abater o valor do financiamento.

No ano de 2015 através do Programa Minha Casa Minha Vida, foi entregue o Empreendimento Rubi com 07 Torres com 04 pavimentos e 06 torres com 6 pavimentos, todas com 04 apartamentos por andar totalizando 372 UH, sito a Estrada Velha da Olaria Nº 1190 – Bairro das Graças – Cotia – SP.

Os beneficiários foram famílias de baixa renda que se enquadraram no Programa Minha Casa Minha Vida faixa I de renda bruta familiar de 0 a 1.600,00 ( Hum mil e seiscentos reais).

O Empreendimento Rubi possui uma área comum do condomínio, com play ground, salão de festas e portaria, 122 vagas para automóveis com vagas destinadas a idosos e portadores de necessidades especiais, 8 unidades serão adaptadas para portadores de necessidades especiais e demais unidades contemplam futura adaptação.

O município ainda apresenta a necessidade de viabilizar novas moradias, uma vez que existem algumas áreas de ocupação em locais de risco que constantemente sofre alagamentos com as chuvas, e também pontos as margens de rios próximo a represa Pedro Beicht que é alimentado pelos rios Capivari e Cotia. Na represa da Graça a água que é captada e encaminhada

para a Estação de Tratamento de Morro Grande. Dali segue para abastecer os municípios de Cotia, Embu das Artes, Itapecerica da Serra, Embu-Guaçu e Vargem Grande, num total de 400 mil habitantes.

**Do empreendimento em relação a sua demanda habitacional e público alvo, bem como entorno e infra estrutura:**

O município de Cotia possui de acordo com censo demográfico de 2010 (IBGE), 201.150 pessoas, sendo que o público alvo são as famílias com rendimento de 0 até 3 salários mínimos e que habitam áreas de risco do município, sendo que neste mesmo levantamento identificou 2037 famílias com rendimento igual ou inferior a 3 salários mínimos e tendo como média de 3,39 moradores por domicílio temos uma população estimada 6.905 habitantes. No empreendimento em questão com previsão de 384 UH, estima-se que atenda 1.498 habitantes. Sendo que a seleção se dará por renda ( $\leq 3$  salários mínimos) e precariedade da moradia (área de risco, condições precárias). A seleção se dará conforme cronograma abaixo:

- ✚ No Município existem perto de 57 núcleos de habitações precárias e irregulares. Cotia encontra-se na região metropolitana de São Paulo, região está com população estimada em cerca 20.700.000 pessoas, tendo uma população hoje estimada em 220.941 pessoas. A carência por moradia de baixo custo, leva ao percentual mais pobre da população em busca de regiões desocupadas, junto a áreas de APP e encostas, sem valorização comercial, ou possibilidade legal de ocupação. Cotia encontra-se em área de cabeceira e nascentes de córregos e rios, tendo boa parte de sua malha urbana com áreas ambientais de preservação (beira de córregos, áreas de nascentes, encostas com inclinação superior a 30%). Essa singularidade, que ao mesmo tempo demanda uma extensão boa de áreas verdes, em contrapartida favorece aos assentamentos precários. Com este grande número de assentamentos e com as demandas já levantadas pelo IBGE,

o município hoje carece de oferta de unidades de baixa renda denominada de Faixa 1. Apesar da demanda identificada no censo de 2010 de 2037 famílias, acredita-se que o número é maior.

✚ Os critérios de seleção levarão em conta as condições de precariedades das habitações do público alvo. Obedecerão as normas estabelecidas pelas portaria nº610/2011 do ministério das cidades. Para seleção do público que será contemplado pelas unidades deste empreendimento será prioritário:

- Público assistido pelo Auxílio Aluguel – público já assistido, retirados de assentamentos precários em área de risco;
- Assentamentos precários em áreas de risco em identificação e qualificação;
- Os demais assentamentos precários, estão sendo identificados e quantificados para atendimento nos demais empreendimentos.

### **Critérios Locais**

01 - famílias atendidas em auxílio aluguel;

02 - famílias em situação de vulnerabilidade social;

03 - famílias residentes no município a mais de 3 anos.

### **Empreendimentos existentes na região:**

CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo), com 192 unidades habitacionais, localizada na Estrada Velha da Olaria nº 1860, Cotia, SP.

JARDIM DI NAPOLI, com 140 unidades, localizado na Rua Nápoles, nº 415, Colibri;

VILLA DAS FLORES, com 160 unidades, na Avenida Luís Ferreira Gil, nº 571, Caucaia do Alto.



Empreendimento Rubi, localizado Estrada Velha da Olaria nº 1.950, com 256 unidades habitacionais faixa 1 (Programa Minha Casa Minha Vida).

Empreendimento Parque Arco-Íris I e II, Localizado a Avenida Marabá nº 691 e 465. Jardim Arco-Íris com 384 unidades habitacionais faixa 1 (Programa Minha Casa Minha Vida e Casa Paulista)

### **Empreendimentos Aprovados:**

Empreendimento Jardim Panorama I e Jardim Panorama II, localizado à Estrada Velha da Olaria nº 2845 e nº2715, com 572 unidades, a 200 metros do empreendimento.

Somando-se as unidades aprovadas e as unidades correspondentes da implantação do atual empreendimento teremos 1.212 unidades habitacionais.

### **Infraestrutura instalada:**

A região é dotada de pavimentação, rede de energia elétrica, rede de água potável e esgoto (SABESP), vias pavimentadas. Possuindo ainda 06 Unidades de Saúde, 13 escolas Municipais (ensino fundamental), 07 escolas estaduais (ensino médio), 10 creches, 07 espaços públicos para a prática de esportes. Possuindo ainda em seu entorno a Delegacia de Polícia de Cotia e o Batalhão da Polícia Militar.

### **RELAÇÃO DAS ESCOLAS MUNICIPAIS E CRECHES (Raio de 2,5km)**

<b>Tipos de Equipamentos existentes</b>	<b>Nome</b>	<b>Distância do empreendimento</b>	<b>Endereço</b>	<b>Capacidade</b>	<b>Vagas disponíveis</b>
<b>Escola Educação Infantil</b>	CE ATALAIA	880,00 metros	RUA IPIRANGA, 286- ATALAIA	405 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	CE GRANJA CAROLINA	1720,00 metros	RUA ILOPOLIS, 73- GRANJA CAROLINA	200 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	CE JOSÉ ROBERTO MARCENO	1300,00 metros	R. DOLORES DURAN, 60 – PQ. MIRANTE DA MATA	79 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	EM MIRANTE DA MATA	1320,00 metros	R. CARMEN MIRANDA, S/N - PQ. MIRANTE DA MATA	114 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	CE YVETH N. CAVALCANTE	2300,00 metros	ESTR. DO VICTORS, 100 - NOMURA	139 vagas	Não há

<b>Escola Educação Infantil</b>	EM FRANCISCO N. DE OLIVEIRA	1916,00 metros	RUA ISAURA BEYERLEIN, 67-V. MONTE SERRAT	454 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	EM ILDEFONÇO EMILIANO DE BRITO	3.136,00 metros	RUA DOS ANDES, 456 - B. COLINAS DE COTIA	218 vagas	Não há
<b>Escola de ensino fundamental</b>	EM JARDIM DAS GRAÇAS	670,00 metros	ESTR. VELHA DA OLARIA, N° 1445- JD. PANORAMA	128 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	EM JARDIM ISIS	1580,00 metros	RUA JOSÉ M. DA FONSECA, 201-JD.ISSIS	243 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	EM FRANCISCO AMBROSIO AZEVEDO (M.S)	1730,00 metros	R.S.FRANCISCO DE ASSIS, 80-MONTE SANTO	80 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	EM JARDIM PANORAMA	50,00 metros	ESTR. VELHA DA OLARIA,2451 - JD. PANORAMA	405 vagas	Não há
<b>Escola de ensino fundamental</b>	EM JOAQUIM PEREIRA DA SILVA	5200,00 metros	RUA PRINCESA ISABEL,40-VILA SÃO JOAQUIM	581 vagas	Não há
<b>Escola de ensino fundamental</b>	EM JOCINEIA DE MILO	1050,00 metros	RUA DAS AMEIXEIRAS, 451-JD. PETROPOLIS	400 vagas	Não há
<b>Escola de ensino fundamental</b>	EM JOSÉ GROTOLO	2180,00 metros	RUA FLAMINGO, 342- QUINTA DOS ANJICOS	105 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	EM M AP. DE OL. PEDROSO	1740,00 metros	ESTR. DOS FISHER, 445- JD. SANDRA	525 vagas	Não há
<b>Escola de ensino fundamental</b>	EM SAMUEL DA SILVA FILHO	1600,00 metros	RUA DOLORES DURAN, 24 - PQ. M. DA MATA	612 vagas	Não há
<b>Escola de ensino fundamental</b>	EM OSNY FI. DA SILVEIRA, PROF. DR	1520,00 metros	ESTR. DO MORRO GRANDE, 390-ATALAIA	1014 vagas	Não há
<b>Escola de ensino fundamental</b>	EM PAULO ZINGG	1540,00 metros	R. SÃO JEREMIAS,99-JD SÃO MIGUEL	316 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	EM ROSA AUGUSTA DE MORAES	1536,00 metros	RUA MAISA, 111-PQ. MIRANTE DA MATA	610 vagas	Não há
<b>Escola Educação Infantil</b>	EM SIDRONIA NUNES PIRES	1437,00 metros	AV. ANT° DE CAMARGO, 348 - V.S. JOAQUIM	497 vagas	Não há
<b>Escola de ensino fund.</b>	EM JOAQUIM DE MORAES VICTOS	2500,00 metros	RUA CAIAPÓ-REC. DOS VICTOR	110 vagas	Não há

## RELAÇÃO DAS ESCOLAS ESTADUAIS (Raio de 2,5 Km)

Tipos de Equipamentos existentes	Nome	Distância do empreendimento	Endereço	Vagas ensino Fundamental	Vagas disponíveis	Vagas ensino Médio	Vagas disponíveis
<b>Escola Ensino Fundamental e Médio</b>	EE BATISTA CEPELOS	1600,00 metros	Av. Nossa Senhora de Fátima n°206 – Centro	737 vagas	31 vagas	1032 vagas	57 vagas
<b>Escola Ensino Fundamental e Médio</b>	EE FERNÃO DIAS PAES LEME	1100,00 metros	Rua dos Coqueirais n°450 – Jardim Petrópolis	406 vagas	não há	66 vagas	não há
<b>Escola Ensino Fundamental e Médio</b>	EE JOSÉ BARRETO	1280,00 metros	Estrada do Morro Grande n°6650 – Jardim Isis	213 vagas	não há	140 vagas	não há

Escola Ensino Fundamental e Médio	EE KENKITI SIMOMOTO	220,00 metros	Estrada Velha da Olaria nº546	491 vagas	17 vagas	457 vagas	não há
Escola Ensino Fundamental e Médio	EE PROFESSOR ODAIR PACHECO PEDROSO	1390,00 metros	Rua Acre nº120	636 vagas	7 vagas	723 vagas	12 vagas
Escola Ensino Fundamental e Médio	EE TENENTE ERNESTO CAETANO DE SOUZA	806,00 metros	Rua Calábria nº65 – Jardim Araruama	512 vagas	não há	295 vagas	não há
Escola Ensino Fundamental e Médio	EE VILA SÃO JOAQUIM II	1172,00 metros	Rua Exacta nº200 – Jardim Leonor	479 vagas	2 vagas	348 vagas	não há
Escola Ensino Fundamental e Médio	EE ZACARIAS ANTONIO DA SILVA	2300,00 metros	Av. Prof. Manoel José Pedroso, s/n – Paq. Bahia	630 vagas	4 vagas	1330 vagas	não há

### RELAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DA SAÚDE(Raio de 2,5km)

Tipo	Nome	Distancia. Empreendimento	Endereço
CAPS AD COTIA	CAPS AD COTIA	2700,00 metros	AV. ROTARY,29,Jardim Nomura
CAPS INFANTIL	CAPS INFANTIL	2250,00 metros	RUA VALDIONOR BELOTTI,105,VILA STO ANTONIO
CENTRAL DE REGULACAO - SMS COTIA	CENTRAL DE REGULACAO - SMS COTIA	2536,00 metros	AV. PROFESSOR MANOEL JOSE PEDROSO,1347,JARDIM NOMURA
CLINICA DA MULHER	CLINICA DA MULHER	2500,00 metros	RUA TOPAZIO,96 JARDIM NOMURA
DEPARTAMENTO MEDICINA DO TRABALHO	DEPTO MEDICINA DO TRABALHO	2850,00 metros	R: MARIA GLORIA E SILVA,84,JARDIM NOMURA
PRONTO SOCORRO ATALAIA DR MARIO AGUIAR FILHO	PRONTO SOCORRO ATALAIA DR MARIO AGUIAR FILHO	1505,00 metros	DEMETRIO CALFAT,300,PQ STA RITA DE CASSIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE DE COTIA	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE DE COTIA	2585,00 metros	AV. PROFESSOR MANOEL JOSE PEDROSO,1403,JARDIM NOMURA
SERVICO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO E CENTRO DE TESTAGEM	SERVICO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO E CENTRO DE TESTAGEM	2686,00 metros	AVENIDA ROTARY,40,JARDIM NOMURA
UBS ARCO IRIS	UBS ARCO IRIS	50,00 metros	ESTRADA VELHA DA OLARIA,2400,JARDIM ARCO IRIS
UBS ATALAIA DR MARIO AGUIAR FILHO	UBS ATALAIA DR MARIO AGUIAR FILHO	1490,00 metros	DEMETRIO CALFAT,300,PQ STA RITA DE CASSIA
UBS JARDIM SANDRA	UBS JARDIM SANDRA	2560,00 metros	ESTRADA DOS FISCHERS,1927,JARDIM SANDRA
UBS JARDIM SAO MIGUEL	UBS JARDIM SAO MIGUEL	1650,00 metros	RUA SAO CIPRIANO,187,JARDIM SAO MIGUEL
UBS MIRANTE DA MATA	UBS MIRANTE DA MATA	1880,00 metros	RUA FRANCISCO ALVES,78,PQ MIRANTE DA MATA
UBS MORRO GRANDE	UBS MORRO GRANDE	4100,00 metros	NUCLEO RESIDENCIAL SABESP,14,MORRO GRANDE
VIGILANCIA EPIDEMIOLOGICA DE COTIA	VIGILANCIA EPIDEMIOLOGICA DE COTIA	2500,00 metros	AV PROF MANOEL JOSE PEDROSO,1401,JARDIM NOMURA
VIGILANCIA SANITARIA DE COTIA	VIGILANCIA SANITARIA DE COTIA	2500,00 metros	AV PROF MANOEL JOSE PEDROSO,1401,JARDIM NOMURA

Para atender a demanda da saúde, será construída uma o UBS na Estrada Velha da Olaria, e a construção de UBS localizada na Estrada do Padre Inácio, altura do nº1.030, localizada à 400,00 metros, Porte 01 do Ministério da Saúde com capacidade de atendimento de 100 pessoas/dia.

**EQUIPAMENTOS QUE SERÃO IMPLANTADOS  
(MATRIZ DE RESPONSABILIDADES)**

Tipo	Nome	Distancia. Empreendimento	Endereço	Capacidade	Vagas disponíveis
Construção de centro educacional	Creche	100,00 metros	Estrada Velha da Olaria, s/n°	120 crianças	#####
Construção CRAS	CRAS Jd. Arco Iris	200,00 ,metros	Avenida Marabá s/n°		#####
Ampliação UBS	UBS Arco Iris	150,00 metros	Estrada Velha da Olaria, n°2400		#####
Implantação de linha de ônibus	Jardim Arco Iris				#####
Construção de Unidade Escolar	Jardim Arco Iris	Junto ao empreendimento	Avenida Marabá s/n°	640 vagas	640 vagas
Construção de UBS Porte 1	UBS padre Inácio	400,00 metros	ESTRADA MUNICIPAL DO PADRE INÁCIO, 1.030 – BAIRRO DAS GRAÇAS	100 pessoas/dia	#####

**8.4 PROJEÇÃO DA NECESSIDADE DE NOVEOS DOMICÍLIOS EM FUNÇÃO DO CRESCIMENTO DEMOGRÁFICO DE COTIA ATÉ 2020.**

O cálculo da demanda futura por novos domicílios baseou-se na projeção populacional elaborada pela Fundação SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados para o município de Cotia. Tal projeção abarca o período 2009-2010 e os anos de 2015 e 2020 e tem como base informações sobre o registro legal dos eventos vitais - nascimentos, casamentos e óbitos, associadas às informações dos Censos Demográficos. A partir desse conjunto de informações, a Fundação SEADE aplica o método dos componentes demográficos, análise que destaca o papel da fecundidade, da mortalidade e da migração no crescimento populacional para cada área a ser projetada, com base em dados detalhados por idade e sexo da população.

A partir da projeção da demanda demográfica da Fundação SEADE, trabalhou-se com o total da população, agrupado pelos períodos 2009-2010; 2011-2015 e 2016-2020. Estimou-se então o número de domicílios necessários para atender à demanda demográfica, ou seja, a quantificação das

necessidades habitacionais futuras que surgirão no período abarcado pelo PLHIS no Município.

Com o cálculo do acréscimo de população por período e a média de 3,88 pessoas por domicílio conforme o Censo IBGE 2000, estimou-se o total de novas moradias necessárias para suprir a demanda demográfica futura em Cotia, cálculo realizado por período e também por ano.

**Projeção populacional de Cotia – SEADE e acréscimo de população por período e de novos domicílios**

**Informação 2009 /2010 - 2011/2015- 2016/2020  
Total 2009- 2020**

<b>Projeção de População Residente em 1º de Julho</b>	
<b>COTIA 2009</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL GERAL DA POPULAÇÃO</b>	<b>188.607</b>

Fonte: Fundação SEADE.

<b>Projeção de População Residente em 1º de Julho</b>	
<b>COTIA 2010</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL GERAL DA POPULAÇÃO</b>	<b>193.173</b>

Fonte: Fundação SEADE.

<b>Projeção de População Residente em 1º de Julho</b>	
<b>COTIA 2015</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL GERAL DA POPULAÇÃO</b>	<b>213.495</b>

Fonte: Fundação SEADE.

<b>Projeção de População Residente em 1º de Julho</b>	
<b>COTIA 2020</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL GERAL DA POPULAÇÃO</b>	<b>230.903</b>

Fonte: Fundação SEADE.

### Total da população ao final do período (Projeção SEADE)

2010	193.173
2015	213.495
2020	230.903

Fonte: Fundação SEADE.

### Acréscimo de população por período.

2009/2001 = 4.566 hab
2011/2015 = 20.322 hab
2016/2020 = 17.408 hab
Novas moradias POR PERÍODO <sup>1</sup> para suprir a demanda demográfica
2009/2010 = 1.777 moradias
2010/2015 = 5.238 moradias
2016/2020 = 4.487 moradias

Fonte: Fundação SEADE e IBGE. Nota:1 – Cálculo a partir da média (3,88) de pessoas por domicílio segundo o Censo IBGE.

2000. Elaboração: SMHU.

No entanto, para fins de planejamento da Política Habitacional Local, destaca-se que é fundamental conhecer quais as necessidades prioritárias para o atendimento habitacional por parte do poder público, para que as necessidades habitacionais futuras não venham a se incorporar ao déficit habitacional.

Assim, tomou-se como referência a distribuição da população por faixas de renda, com base na renda nominal dos responsáveis por domicílios em 2000 (por ser o único dado de renda disponível desagregado em nível municipal), para se ter uma primeira estimativa das necessidades habitacionais futuras por faixa de renda, sendo a mesma metodologia adotada pelo Ministério das Cidades para a elaboração do Plano Nacional de Habitação - PLANHAB.

De forma geral, segundo os dados do Censo de 2000, a distribuição por faixa de renda em relação à população em Cotia organiza-se da seguinte maneira:

**Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes por faixa de renda em Cotia, segundo Censo IBGE 2000 e 2009.**

<b>Faixa de Rendimento</b>	<b>N° de Pessoas</b>	<b>%</b>
sem rendimento	5.038	<b>13,15</b>
até 3sm	13.590	<b>35,43</b>
de 3 a 5 sm	7.516	<b>19,58</b>
de 5 a 10 sm	7.011	<b>18,26</b>
10 a 15 sm	1.587	<b>4,13</b>
mais de 15 sm	3.629	<b>9,45</b>
<b>Total</b>	<b>38.371</b>	<b>100</b>
<b>Projeção 2009</b>		
Sem rendimento	6.348	13,15
até 3 sm	17.123	35,43
de 3 a 5 sm	9.470	19,58
de 5 a 10 sm	8.834	18,26
10 a 15 sm	2.000	4,13
Mais de 15	4.573	9,45
<b>Total</b>	<b>48.348</b>	<b>100</b>

Fontes: Acréscimo de novos domicílios: projeção SEADE. Proporção de chefes por faixa de renda: IBGE, 2000.  
Elaboração: SMHU.

Entretanto, cabe diferenciar que as faixas de família “sem rendimento” e de até 3 salários mínimos podem ser consideradas como as mais críticas e que necessitam de maior subsídio, em muitos casos integralmente, para viabilizar o acesso à habitação digna. Sendo assim, tomando-se como referência os dados de acréscimo de população para o total do período em estudo (2009-2020), a estimativa da necessidade de novas moradias em Cotia para essas duas faixas especiais seria de aproximadamente 7.432 novas moradias, referentes a 5.297 moradias na faixa de renda de até 2 sm e 2.135 moradias referentes a faixa de renda até 5 s.m.

É preciso ressaltar, todavia, que esta estimativa deve ser tomada como uma tentativa de identificação de uma ordem de grandeza da necessidade de construção de moradias no município até 2020.

## IX. OFERTA HABITACIONAL

### **SÍNTESE DOS LEVANTAMENTOS DAS NECESSIDADES DE NOVAS HABITACIONAIS EM COTIA**

As diferentes fontes de identificação apresentadas sobre a demanda habitacional em Cotia, podem ser sintetizadas da seguinte forma:

#### **Levantamentos sobre a demanda habitacional em Cotia.**

<b>Números levantados</b>	
<b>1. Déficit Habitacional Básico (1)</b>	<b>5.568</b>
domicílios	
<b>2. Assentamentos precários em Áreas de Risco (2):</b>	<b>1.916</b>
Domicílios	
<b>3. Novas habitações por incremento de população: (3)</b>	<b>7.432</b>
domicílios	

Fonte: FJP Projetado para 2009(1)  
Relatório Técnico de Mapeamento de áreas de Risco, IG-SP 2006 (2)

Tanto as informações identificadas a partir da metodologia da Fundação João Pinheiro, quanto ao Cadastro Municipal, seus números indicam que a situação de déficit habitacional em Cotia está concentrada nas faixas de menor renda, em especial na faixa de até 3 s.m., ou nas moradias inadequadas (grupos de atendimento 1 e 2, conforme critério do PLANHAB). Para efeito do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Cotia, deverão ser definidas estratégias diferenciadas de atendimento de cada faixa de rendimento, com níveis diferenciados de subsídio. Esses parâmetros deverão se basear nas definições do Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, do Ministério das Cidades.



É importante mencionar que os números projetados relativos ao Déficit Habitacional Básico, somados aos domicílios mapeados em áreas de risco com recomendação de remoção definitiva somam 7.484 domicílios, os quais somados às novas habitações por incremento de população constituem um universo de 14.916 novas unidades habitacionais a serem criadas até 2020.

### **9.1 CRITÉRIOS PARA AS ESTIMATIVAS DE DEMANDA E DISPONIBILIDADE DE TERRAS PARA PRODUÇÃO DE NOVAS UNIDADES**

Para estimar a necessidade de terras para a produção das novas unidades quantificadas, foram considerados 3 padrões de projeto, considerando-se alternativas de ocupação horizontal, vertical ou combinada (H + V), respeitando-se os instrumentos, zonas, usos, características e cotas líquidas previstas na legislação municipal pertinente, a qual reproduzimos a seguir:

A Lei Complementar 95/2008 - Uso e Ocupação do Solo (anexa) em seu Artigo 24 que trata das Zonas de Interesse Social – ZIS compreende as áreas que deverão ter uso residencial intensificado. O uso residencial existente poderá ser requalificado e as áreas livres poderão receber o uso habitacional de interesse social. Na ZIS são permitidos os usos residencial com densidade média próxima a 500hab/ha, bem como atividades voltadas a geração de renda, a saber:

- a) residencial unifamiliar e multifamiliar;
- b) empresarial;
- c) comércio;
- d) serviços.

Define também, que nestas zonas poderá haver diversificação de usos no setor terciário, sempre que compatíveis com o uso residencial, visando desconcentrar o atual centro principal e incentivar novos eixos de desenvolvimento.

## 9.2 ESTIMATIVA DE DEMANDA DE TERRAS

A localização e seleção de terras para os empreendimentos no território do município seguiram, portanto, as determinações contidas no Plano Diretor do Município de Cotia, Lei Complementar 72/2007, relativas ao macro zoneamento, o Plano de Zoneamento – Lei Complementar 95/2008 - Uso e Ocupação do Solo e do DECRETO MUNICIPAL 6.394 de 22 de agosto de 2008.

Desta forma, considerando os 3 padrões de projeto anteriormente mencionados (alternativas de ocupação horizontal, vertical ou combinada, horizontal/vertical) e as correspondentes características, coeficientes e cotas líquidas de construção, de acordo aos usos residenciais R2, R3 e R4, constantes das áreas em ZIS e ZEIS G da Lei. 95/2008, os resultados encontrados chegaram aos números de 100 m<sup>2</sup> para o padrão de ocupação verticalizado, 112,50 m<sup>2</sup> para o padrão combinado e 125 m<sup>2</sup> para o padrão horizontal.

Tendo como foco a construção de novas unidades para o atendimento ao Déficit Habitacional Básico: faixa de renda de demanda prioritária (até 5 S.M.), 5.568 Unidades Habitacionais UH, a demanda relativa à remoção definitiva de domicílios localizados em assentamentos precários em áreas de risco, 1.916 UHs, às relativas à demanda projetada para os próximos 10 anos, 7.234 unidades, tem-se a necessidade produção de 14.916 novas Unidades Habitacionais no município até 2020.

Para quantificar a demanda de terras para habitação de interesse social, foi utilizado como média o padrão combinado equivalente a 112,50 m<sup>2</sup> de fração ideal ou cota líquida o que nos remete a:

Total da Demanda de habitações no município: 14.916 unidades e Cota líquida por unidade: 112,50 m<sup>2</sup> (14.916 x 112,50) = total de m<sup>2</sup> para satisfazer a demanda 1.678.050 m<sup>2</sup> (deduzidos 0,50 em função do cumprimento da legislação).

### 9.3 DISPONIBILIDADE DE TERRAS

A soma das áreas brutas delimitadas como ZEIS G, no mapa de Instrumentos, totalizam cerca de 8.442.000 m<sup>2</sup> de Terras destinadas para habitação. A este volume encontrado foi aplicado um fator de redução de 0,50 do seu total, referente às áreas verdes, áreas institucionais, arruamento, etc. de acordo à legislação, chegando-se então à área líquida disponível. Também foram subtraídas do total, as áreas em ZEIS G com projetos já definidos. A Tabela 40 reflete o observado.

Foi então simulada a ocupação dessas áreas por habitações de interesse social segundo os padrões:

<b>Vertical:</b> 100 m <sup>2</sup> de cota líquida
<b>Horizontal:</b> 125 m <sup>2</sup> de cota líquida
<b>Combinado:</b> 112,50 m <sup>2</sup> de cota líquida

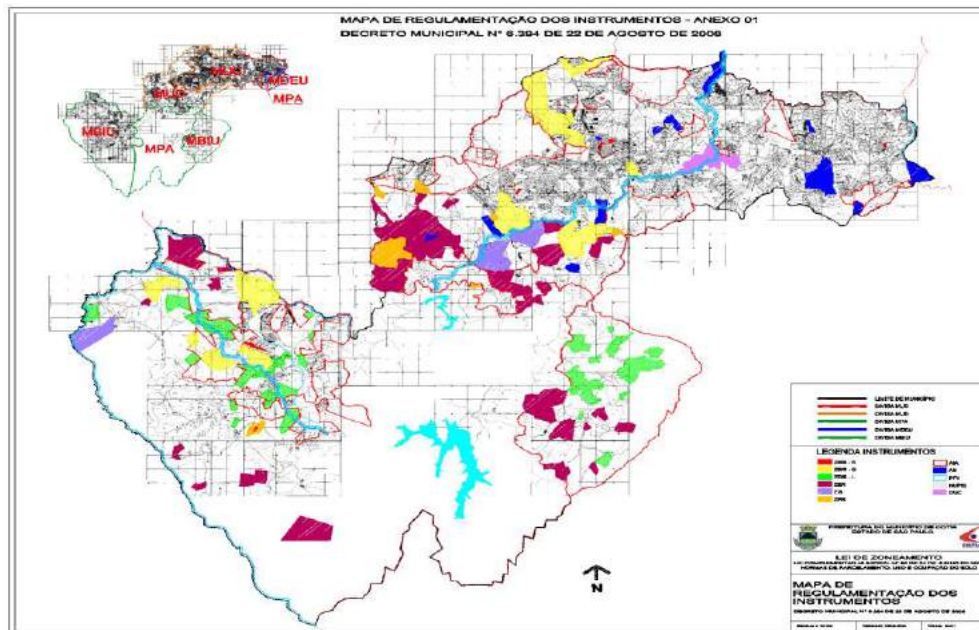
## X. RECURSOS PARA FINANCIAMENTO

### 10.1 ESTIMATIVA DE CUSTOS DE AQUISIÇÃO DE TERRAS

O cálculo dos custos de aquisição de terras e produção de unidades habitacionais partiu da classificação entre áreas periféricas delimitadas como ZEIS, descritas no capítulo anterior.

Estes vazios demarcados como ZEIS pelo PZUOSC podem ser observados na imagem abaixo:

IMAGEM dos vazios delimitados como ZEIS G no MAPA de INSTRUMENTOS (em amarelo):



Para calcular o valor da terra foram utilizados os dados de mercado, base janeiro/2015 e da Planta de Valores Reais do município.

Com base nesta estimativa de preço por m<sup>2</sup> foi realizado cálculo para o valor de aquisição de cada uma das 4 áreas. O preço de cada terreno, por sua vez, foi calculado de maneira individualizada, multiplicando-se o valor do metro quadrado de cada um por sua respectiva área, havendo variações de preço em função da localização das áreas.

**Estimativa de custo de aquisição de terras Baseado em levantamento de Janeiro/2015**

ZEIS G	Área (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)
PERÍMETRO ÁREA 1	36,00 x	41,55	1.495,800,00
=			
PERÍMETRO ÁREA 2	49,00 x	41,55	2.035,950,00
=			
PERÍMETRO ÁREA 3	44,00 x	41,55	1.828,200,00
=			
PERÍMETRO ÁREA 4	38,00 x	41,55	1.578,900,00
=			
<b>TOTAL DOS PERÍMETROS: A1 + A2 + A3 + A4 = 167.000 m<sup>2</sup></b>			
<b>VALOR MÉDIO M<sup>2</sup> : (A1 + A2 + A3 + A4) : 4 = R\$ 41,55 / m<sup>2</sup></b>			
<b>VALOR TOTAL PARA AQUISIÇÃO DE TERRAS A PARTIR DA DEMANDA PROJETADA:</b>			
<b>Volume de m<sup>2</sup> líquidos necessário: 1. 734,712,25 (14.916 habitações)</b>			

**Área Bruta necessária atendendo a legislação: 3.356.100 m<sup>2</sup>**

**Área Bruta necessária atendendo a legislação: 3.356.100 m<sup>2</sup>**

**Valor Médio do m<sup>2</sup>: R\$ 41,55**

**Valor total de Aquisição: 3.356.100 m<sup>2</sup> x R\$ 41,55 = R\$ 139.445.955,00**

Elaboração: SMHU, 2015

“Planta de Valor Real. Cálculo por m<sup>2</sup> de valores reais do mercado imobiliário elaborada pela SMHU, fornecidas por Corretores da Área Imobiliária de Cotia”.

A área de pesquisa é na região do Jardim Panorama, local que já se encontram dois empreendimentos entregues do Programa Minha Casa Minha Vida em parceria com a Casa paulista ( Parque Arco-Íris I e II e Rubi).

Considerando que o custo total de aquisição das áreas necessárias para o atendimento da demanda é de R\$ 139.445.955,00 e que esta demanda está representada por 14.916 unidades, concluímos que o custo médio da terra por unidade habitacional é de R\$ 9.348,75.

## **10.2 ESTIMATIVA DE CUSTOS PARA CONSTRUÇÃO DE MORADIAS**

A estimativa de custo de construção de moradias foi realizada a partir das diferentes três tipologias construtivas, anteriormente definidas:

- vertical, horizontal (sobrados) e ocupação combinada

### **10.2.1 OCUPAÇÃO VERTICAL**

O custo da unidade foi desmembrado em três partes: Infraestrutura, BDI (Bonificação e Despesas Indiretas) e custo de construção da área útil. Utilizou-se dos valores fornecidos pelo SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), que estimou em R\$ 970/m<sup>2</sup> do apartamento de 51,08 m<sup>2</sup>. O custo para implantação da infraestrutura foi estimado com a proporção de 15% sobre o total do custo da área útil. O BDI foi calculado com proporção de 30% sobre a soma do custo de infraestrutura com o total da área útil.

### **Custo de construção de unidade habitacional em conjunto vertical**

Custo de construção da área útil\* R\$ 49.447,06

Infraestrutura\*\* R\$ 7.432,14

BDI\*\*\* R\$ 14.834,118

**TOTAL R\$ 71.713,318**

Fonte: \*SINAPI (51,08m<sup>2</sup> x R\$970,00) \*\* 15% sobre valor do custo de construção da área útil. \*\*\* 30% sobre a soma do valor do custo de construção da área útil com o custo de infraestrutura. Elaboração: SMHU, 2015

### **10.2.2 OCUPAÇÃO HORIZONTAL**

O cálculo para a construção de unidades em sobrado também dividiu os custos nas mesmas três partes. No entanto, para a identificação do custo de construção da área útil se utilizou de valores médios fornecidos por empresas construtoras que atuam na cidade e que estimam em R\$ 65.000,00 o custo para construção de um sobrado padrão. O cálculo do BDI usou como referência os mesmos índices da ocupação vertical.

### **Custo de construção de unidade habitacional em conjunto horizontal (sobrados)**

Custo de construção da área útil\* R\$ 43.000,00

Infraestrutura\*\* R\$ 6.450,00

BDI\*\*\* R\$ 12.900,00

**TOTAL R\$ 62.350,00**

Fonte: \*Construtoras (custo de construção unidade padrão) \*\*\* 30% sobre a soma do valor do custo de construção da área útil com o custo de infraestrutura. Elaboração: SMHU. "Edifício Residencial Multifamiliar", sem elevador (considerado, apenas, ponto de força).

Pavimentos: pilotis três pavimentos tipo (com quatro unidades cada). Unidade Tipo: sala, dois quartos, circulação, banheiro, cozinha, área de serviço.

### **10.2.3 OCUPAÇÃO COMBINADA**

Para o custo de construção do modelo de ocupação combinada (horizontal + vertical) se utilizou a média dos valores das modalidades 1 e 2, obtendo-se portanto, o valor médio de R\$ 67.031,659 por unidade.

### **Custo Médio de Construção**

Custo Modalidade 1:	R\$ 71.713,318
Custo Modalidade 2:	R\$ 62.350,00
Custo Médio:	R\$ 67.031,659

Fonte: Elaboração: SMHU, 2015

### **10.3 CUSTO TOTAL DE CONSTRUÇÃO DE MORADIAS**

Para o cálculo do custo total, que considera além do custo de construção, o custo da terra, optou-se por relacionar o tipo de vazios urbanos (ZEIS G) somente com a modalidade habitacional combinada, considerada a mais adequada aos terrenos selecionados e pelo fato de refletir um custo médio entre as outras duas opções.

#### **Custo Total por unidade com a Possibilidade de Atendimento da Demanda pela modalidade Combinada**

<b>ZEIS G - Modalidade Combinada</b>	<b>Custo médio da Terra</b>	<b>Custo de Construção</b>
<b>Por Unidade (R\$)</b>	<b>(R\$)</b>	<b>Unidade (R\$)</b>
9.348,75	67.031,659	76.380,409

## **II. Atendimento da Demanda Habitacional x Custo**

Para o cálculo do custo de atendimento à demanda, foram utilizados os grupos de atendimento prioritário definidos neste Diagnóstico.

Os cálculos foram realizados a partir do custo total da unidade habitacional, descritos na tabela, multiplicado pela quantidade de unidades habitacionais necessárias para o atendimento desta faixa.

**CUSTO TOTAL**

**R\$ 76.380,409 x 14.916 unidades = R\$ 1.139.290.180,644**

**10.4 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Foi adotado o valor estabelecido pelo Ministério das Cidades para ações de regularização fundiária, através do Programa “Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários: Apoio a Projetos de Regularização Fundiária Sustentável de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas”, que corresponde a R\$ 200,00 por domicílio. Portanto, para o universo já dimensionado de 17.000 domicílios a serem regularizados, o investimento total necessário em ações de regularização situa-se em torno de **R\$ 3.400.000,00( Três milhões e quatrocentos mil reais).**

Desta forma, conclui-se que, para a execução da política habitacional, no que se refere ao atendimento do Déficit Habitacional Básico ou Déficit Quantitativo (5.568 habitações), das reposições de habitações em assentamentos precários e áreas de risco (1.916 habitações) e da demanda demográfica futura, horizonte 2020 (7.432 habitações) serão necessários investimentos na ordem de **R\$ 803.927.652,00** (oitocentos e três milhões, novecentos e vinte sete mil, seiscientos e cinquenta e dois reais).

**XI. CONCLUSÃO**

A partir das informações discutidas e apresentadas neste Diagnóstico é possível identificar questões relevantes a serem encaminhadas e desafios a serem superados na elaboração da última Etapa,- Plano de Ação Estratégico com o objetivo de consolidar a Política Municipal de Habitação.

**No processo de discussão alguns desafios foram elencados:**

- Criação de mecanismos de barateamento do preço da terra de modo a viabilizar os empreendimentos de habitação de interesse social,



não apenas nas áreas periféricas do município, mas também nas áreas mais centrais. Cabe, assim, aprofundar o estudo sobre a demarcação de novas áreas de ZEIS G em todo o município;

- Dar efetividade ao conjunto de instrumentos urbanísticos disponíveis na legislação municipal, e não somente as ZEIS, como forma de viabilizar as metas a serem definidas no âmbito do Plano Local de Habitação de Interesse Social: a regulamentação e utilização de instrumentos como o Direito de Preempção e parcelamento, edificação e urbanização compulsória;
- Conhecer melhor as situações de aluguel (especialmente que caracterizem ônus excessivo) e de coabitação no município, uma vez que se trata de situações que contribuem significativamente para situações de precariedade habitacional;
- Definições e estratégias de atendimento de cada faixa de rendimento - que exigem níveis diferenciados de subsídio público-, e que devem ser considerados na regulamentação do PLHIS de Cotia e pautadas nas definições do Plano Nacional de Habitação – PLANHAB.



# Gerencial

ANEXO

## UNIDADES BÁSICAS DE PLANEJAMENTO E SETORES CENSITÁRIOS

