



Gerencial

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

COTIA

ETAPA III





ETAPA III

ESTRATÉGIAS DE AÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

ADMINISTRAÇÃO PREFEITO ANTONIO CARLOS DE CAMARGO

GESTÃO 2009 À 2012



Gerencial

SUMÁRIO

1. OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES.	04
1.1 Plano Local de Habitação de Interesse Social de Cotia.	04
1.2 Objetivo Geral do PLHIS.....	04
1.3 Objetivos Específicos.....	04
1.4 Princípios, Diretrizes e Estratégias.	05
1.4.1 Princípios	05
1.4.2 Diretrizes e Estratégias	06
2. LINHAS PROGRAMÁTICAS, PROGRAMAS, AÇÕES E PRIORIDADES.....	07
2.1 O PLANAB propõe que se adotem as seguintes Linhas Programáticas:.....	09
2.2 Linhas Programáticas Prioritárias: Programas e Ações Estruturantes	10
3. ORÇAMENTO DO PLHIS.....	14
4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	19
4.2 Linhas Programáticas Não Priorizadas.....	20
4.3 Orçamento Necessário	20
5. CENÁRIOS DE INVESTIMENTOS.....	21
6. METAS DO CENÁRIO ADOTADO	21
7. INDICADORES DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLHIS.....	21
8. BIBLIOGRAFIA.....	22



1. OBJETIVOS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES.

1.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social de Cotia.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS é instrumento complementar de planejamento territorial nos âmbitos urbano e rural do município, de forma associada, integrada e harmonicamente articulada aos demais instrumentos de ordenamento do desenvolvimento local.

Pautam-se nos princípios e normas da Constituição Federal vigente, da Lei Orgânica do Município, da Lei Complementar nº72/2007 que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social de Cotia, da Lei Federal n.10.257 - Estatuto das Cidades e da correspondente Resolução nº 34, do Ministério das Cidades, da Lei Federal nº 14.124, de 16 de junho de 2005, referente ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

Vincula-se diretamente à Lei de Zoneamento e Normas para Usos, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Cotia, instituída pela Lei Complementar nº 95/2008 e contempla manifestações da comunidade.

1.2. Objetivo Geral do PLHIS

- ✓ Melhorar a qualidade do espaço urbano por meio da dotação de moradia digna, da regularização fundiária e da oferta de infraestrutura básica.
- ✓ Assegurar o direito à moradia adequada à população como direito social, tendo a participação dos movimentos por moradia do Município.

1.3. Objetivos Específicos

- ✓ Promover o uso habitacional nas áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando, entre outros recursos, os instrumentos constantes do Estatuto da Cidade;



- ✓ Promover a qualidade urbanística e rural, habitacional e a regularização fundiária, possibilitando a melhoria do tecido urbana e socioeconômica, especialmente em bairros e assentamentos de população de baixa renda;
- ✓ Criar condições e incentivos para a participação da iniciativa privada na produção de empreendimentos habitacionais, com prioridade às habitações de interesse social nos espaços vazios da cidade urbanizada, aptos para a construção de unidades habitacionais;
- ✓ Articular as iniciativas para habitação de interesse social, com as outras iniciativas sociais, visando ampliar a inclusão das famílias de baixa renda;
- ✓ Coibir ocupações e assentamentos habitacionais inadequados, criando alternativas habitacionais em locais apropriados e combatendo a especulação imobiliária;
- ✓ Impedir novas ocupações em áreas de proteção e recuperação dos mananciais, e em todo o restante do território municipal, inibindo o adensamento e ampliação de núcleos habitacionais irregulares, urbanizados ou não;
- ✓ Buscar favorecer e dar acessibilidade à captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais, com especial destaque aos de interesse dos excluídos;
- ✓ Simplificar as normas e procedimentos de aprovação de projetos, de forma a estimular investimentos no Município;

1.4. Princípios, Diretrizes e Estratégias.

Ao Município de Cotia compete, enquanto, ente federativo, atuar nas áreas referentes ao interesse local, tendo como objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes.

1.4.1. Princípios

- ✓ Entende-se por moradia adequada, aquela que possua construção sólida e arejada, redes de água, destino e tratamento de esgoto, instalações sanitárias, drenagem, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, ruas pavimentadas, serviço de transporte coletivo e acesso aos equipamentos sociais básicos de



educação, saúde, segurança, cultura, lazer, comércio e serviços locais.

- ✓ Combater a retenção especulativa e garantir o acesso à terra urbanizada, com a implementação de instrumentos que possibilitem o melhor ordenamento e maior controle do uso do solo;
- ✓ Pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;
- ✓ Participação das entidades comunitárias no estudo, encaminhamento e solução dos problemas, planos, programas e projetos que lhe sejam concernentes;
- ✓ Preservação, proteção e recuperação do meio ambiente urbano e cultural;
- ✓ Criação e manutenção de áreas de especial interesse histórico urbanístico, ambiental, turístico e de utilização pública;
- ✓ A observância das normas urbanísticas, de segurança, higiene e qualidade de vida;
- ✓ Restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;
- ✓ Proibição absoluta de alteração de destinação, fins ou objetivos originalmente estabelecidos das áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais.

1.4.2. Diretrizes e Estratégias

- ✓ Articular-se com os segmentos sociais organizados do Município tendo em vista a implementação da Política Habitacional;
- ✓ Garantir atendimento prioritário na área de habitação para a população que vive em situação de risco ambiental e físico;
- ✓ Atuar, dentro de uma visão sistêmica de sustentabilidade, contemplando nos projetos habitacionais questões referentes a preservação do meio ambiente e geração de trabalho e renda;
- ✓ Programas e projetos habitacionais devem responder a demanda e terem recursos financeiros garantidos;
- ✓ Articular-se, de forma permanente, com os programas das esferas federal e estadual que possibilitem a implementação de políticas municipais de saneamento, mobilidade, habitação e meio ambiente;



- ✓ Promover permanentemente a adequação da estrutura administrativa municipal tornando-a apta à responder as demandas e a realidade do município;
- ✓ Ter a Política Fundiária como instrumento de transformação da “cidade informal” em formal;
- ✓ Buscar formas de aumentar a arrecadação sem, no entanto, onerar a população de menor poder aquisitivo;
- ✓ Buscar, sempre que possível, a utilização de imóveis vazios ou subutilizados para o atendimento das necessidades habitacionais do Município.

2. LINHAS PROGRAMÁTICAS, PROGRAMAS, AÇÕES E PRIORIDADES.

Para alcançar os objetivos estabelecidos neste Plano, em particular equacionar no período de 10 anos as necessidades habitacionais do município, é preciso colocar em prática uma estratégia complexa que parte do pressuposto de que Cotia está plenamente capacitada para aderir ao Sistema Nacional de Habitação, cumprindo os requisitos necessários, para enfrentar o desafio que é seu grave problema de habitação.

O cenário adotado parte da premissa e constatação que não existe nenhuma possibilidade do município equacionar seu problema de moradia com seus recursos orçamentários próprios. Neste sentido, é absolutamente necessário, para que os objetivos deste Plano possam ser cumpridos, contar com o apoio das instancias estaduais e federais, através da implementação de convênios e a obtenção de recursos.

Conforme Diretrizes do Plano Diretor Participativo os projetos habitacionais devem 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, a desocupação e preservação das áreas de risco e dos espaços destinados a bens de uso comum da população. O estímulo às alternativas de associativismo ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais. A promoção de assessoria técnica, jurídica, ambiental e urbanística às famílias de baixa renda, a promoção de programa de educação urbana, a reserva de parcela das unidades habitacionais para o atendimento a policiais (Guarda Municipal, Policia Militar e Policia Civil), aos idosos e aos portadores de necessidades especiais.



Devido a sua importância, teve destaque nas discussões das Oficinas de Trabalho realizadas pela Administração Municipal tendo em vista a elaboração deste documento, a Lei Complementar Municipal nº 95/2008 que institui o Plano de Zoneamento e Normas para Usos, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Cotia, com destaque para:

- A garantia de utilização adequada de imóveis urbanos;
- Proximidade de usos compatíveis ou convenientes, evitando desconforto em face do interesse da coletividade;
- O adensamento compatível à infraestrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;
- O aproveitamento do solo urbano edificável;
- A preservação de áreas urbanizadas e não urbanizadas, evitando a especulação imobiliária, bem como a ocorrência de desastres naturais e prejuízos à qualidade de vida.
- Controle da expansão urbana em regiões que previnam o impacto sobre áreas ambientalmente importantes;
- Criação do conceito de áreas de interesse ambiental;
- O estabelecimento de padrões urbanísticos diferenciados em função das características específicas de cada região;
- O enquadramento e articulação setoriais das áreas espacialmente desarticuladas dentro de cada macrozona;
- A avaliação e enquadramento setorial das regiões desarticuladas do desenvolvimento dentro de cada macrozona.

O enfoque dado pelo Município corresponde à concretização, na conjuntura local, dos princípios legais contidos no Estatuto das Cidades e na aceitação das normas estabelecidas pelo Ministério das Cidades principalmente aquelas contidas no Plano Nacional de Habitação - PLANAB.

QUADRO SINTESE DA SITUAÇÃO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO.

Quadro 1 - Projeção Crescimento de População por Período - Habitantes.

2009/2010 = 4.566



2011/2015 = 20.322

2016/2020 = 17.408

Fonte: SEADE e IBGE.

Quadro 2 - Demanda Habitacional Por Período¹ - Moradia.

2009/2010 = 1.177

2010/2015 = 5.238

2015/2020 = 4.487

Fonte: SEADE e IBGE. Nota: 1 – cálculo a partir da média (3,88) de pessoas por domicílio segundo o Censo IBGE 2000. Elaboração: SMHU.

2.1. O PLANAB propõe que se adotem as seguintes Linhas Programáticas:

- Integração Urbana de Assentamentos Precários;
- Produção e Aquisição de Habitação;
- Melhoria Habitacional;
- Assistência Técnica;
- Desenvolvimento Institucional.

Como fica explicitado no Diagnóstico o PLHIS de Cotia deve estar focado nos principais problemas levantados e que correspondem ao crescimento vegetativo da população nos próximos anos e nas inadequações atualmente existentes sejam elas devido a localização das moradias, fundiária, adensamento excessivo, domicílios sem banheiro ou, ainda, ausência de infraestrutura.

Frente o exposto, optou-se por adotar, para Cotia, duas Linhas Programáticas do PLANAB, detalhadas abaixo:

- **LPA 1 - Integração Urbana de Assentamentos Precários** - busca atuar no componente Déficit Habitacional e Questões Fundiárias que, por questão didática, abrangerá duas frentes de atuação, a saber:
 - I.* Programa de Urbanização – buscando sistematizar e implementar todas as ações necessárias que venha transformar o assentamento precário incluindo-o no tecido urbano da cidade;
 - II.* Programa de Regularização Fundiária – envolvendo ações em assentamentos precários e bairros consolidados originários de loteamentos clandestinos do passado.



Esta Linha Programática prevê o desenho de programas e projetos que atendam as necessidades/demandas reprimidas dos assentamentos precários e devem ser vistos caso a caso. Em alguns haverá a necessidade do parcelamento do solo, em outra implantação de infraestrutura completa ou ainda execução de obras em áreas de risco e, em quase todas as situações analisadas, serão necessárias ações que levem à regularização fundiária e melhorias habitacionais.

Para que esses Programas e Projetos sejam levados a bom termo tendo em conta o bom desempenho da Administração Pública, deve estar garantido o processo participativo, assessoria técnica tendo em vista a qualidade de vida da população, as questões ambientais, mobilidade e atuação nas interfaces e na mediação de conflitos. As Linhas Programáticas não priorizadas deverão ser desenvolvidas concomitantemente com aquelas priorizadas, quando for necessário.

- **LPA 2 - Produção e Aquisição de Habitação** – visa à implementação de ações que levem a produção de novas unidades habitacionais no Município.

Envolve o atendimento de várias faixas de renda na medida em que deve suprir o déficit acumulado e também o crescimento populacional do Município (vegetativo ou provocado por migração interna).

Devido a sua complexidade e amplitude o Poder Público não pode e não deve chamar para si a responsabilidade exclusiva de atuação.

2.2. Linhas Programáticas Prioritárias: Programas e Ações Estruturantes

✓ LPA 1 - Integração Urbana de Assentamentos Precários

a) Objetivos

- Urbanização Integrada de áreas precárias e irregulares consolidáveis;
- Assegurar a Regularização Fundiária das moradias;
- Garantia de Assistência Técnica à população nos processos de reformas das suas moradias, no fortalecimento das organizações populares locais, na preservação ambiental;
- Fortalecer os setores da Administração Municipal que atuam na área habitacional.

b) Priorização de Atuação

Na medida em que a cidade acumula uma necessidade de intervenção histórica em seu tecido urbano e que lida-se com recursos escassos, tem - se que estabelecer critérios para intervenção que possibilitarão o planejamento de todo o processo. São eles:

- Priorização dos assentamentos de maior Risco ou ônus ambiental;
- Assentamentos com maiores precariedade pela qualidade das moradia, aspectos urbanísticos e de oferta de infraestrutura e de serviços Públicos;
- Perfil socioeconômico da população moradora;
- Mulher chefe de família;
- Áreas nas quais o Poder Judiciário determina intervenção.

✓ LPA 2 - Produção e Aquisição de Habitação – visa a implementação de ações que levem a produção de novas unidades habitacionais no Município.

As Ações nesta Linha Programática tem características bem diferenciadas o que leva a que também o gestor público tenha que exercer papéis diferenciados. De um lado deve ser o provedor de moradias que atendam as necessidades dos segmentos de menor poder aquisitivo da sociedade e, de outro, deve ser capaz de atrair movimentos sociais e a iniciativa privada, como parceiros para a produção massiva de casas que atendam as demandas de mercado de uma camada intermediária de população que, em função de sua renda familiar, conseguem poupar tendo em vista a aquisição de um imóvel. No primeiro caso cabe, ao poder público, atuar em todas as fases do processo construtivo, da captação de recursos a contratação da construção e ao estabelecimento dos níveis de subsídios de acordo com o perfil da população atendida. Já, no segundo caso, o poder público deve ter o papel normatizador das regras e normas técnicas, de preservação ambiental e urbanística.

O Estatuto das Cidades deixa claras essas diferenças de forma de atuação e possibilita a utilização de mecanismos específicos em situações diferenciadas.



a) Objetivos

- Diminuir o déficit habitacional do Município respeitando as características da população a ser atendida
- Garantir que os novos empreendimentos imobiliários estejam dentro da malha urbana permitindo à população o acesso a bens e serviços que qualifica o habitat humano
- Desenvolver Programas e Projetos em conjunto com os segmentos organizados da sociedade local
- Estabelecer parcerias com os movimentos sociais e agentes públicos tendo em vista a produção de unidades habitacionais voltadas ao atendimento de famílias reassentadas oriundas de assentamentos precários ou removidas de áreas destinadas a projetos de infraestruturas do município ou que habitam em áreas de preservação ambiental
- Estimular a iniciativa privada para que produza unidades habitacionais para o atendimento de faixas de renda diferenciadas da população e que se enquadram no déficit quantitativo do município (comprometimento de renda na locação ou coabitação)
- Recuperação de imóveis vagos adequando-os para serem utilizados como moradia (reformas de grande porte)

b) Priorização de Atuação

Pelas características da LPA 2 os critérios de priorização deve respeitar as diferentes formas de atendimento

– **Reassentamento de população originárias de assentamentos precários ou de outras formas de remoção:**

- Famílias que recebem Auxílio Moradia Emergencial - AME
- Famílias que moram em áreas de risco
- Famílias que moram em áreas de proteção ambiental
- Famílias que ação judicial determina remoção

– **Atendimento ao Déficit Quantitativo:**

- Comprometimento de mais de 30% da renda familiar com aluguel



- Mulher chefe de família
- Coabitação familiar (uso de outros cômodos da casa, além do quarto, como dormitório/quantidade de pessoas por dormitório, ausência de cômodo voltado exclusivamente à higiene pessoal).

– **LPAs Não Priorizadas**

A não priorização das outras LPAs propostas pelo PLANAB não significa que as mesmas sejam de menor importância e, portanto, descartáveis. Ao contrário, o entendimento foi de que devido a suas características devem estar presentes no planejamento da implementação das LPAs priorizadas. Enquanto estas últimas podem ser vistas como atuação setorial da área de habitação as outras é que garantem uma visão sistêmica na atuação do tecido urbano das cidades. São estratégicas por atuarem na transversalidade enquanto as priorizadas são conjunturais e tem por características buscar oferecer soluções aos problemas resultantes de uma visão de planejamento excludente do passado.

Desenvolvimento Institucional, Assistência Técnica e Melhoria Habitacional, são elementos constantes na gestão da cidade. É por meio dessas linhas de atuação que se criam os instrumentos constitutivos de cidades saudáveis e sustentáveis. Possibilitam ao gestor intermediar conflitos, estabelecer parcerias, atuar preventivamente, criar canais de comunicação e participação permanentes com a população e atuar de forma transparente e democrática.

Exige um trabalho sistemático, contínuo, abrangente e integrado no decorrer de todo planejamento e seus objetivos e conteúdos devem estar inseridos em diferentes momentos de cada um dos setores da administração. Vão sendo trabalhados em um e em outro momento, de diferentes modos.

Intersetorialidade e transversalidade alimentam-se mutuamente, pois para trabalhar os temas transversais adequadamente não se pode ter uma perspectiva setorial rígida. Um modo particularmente eficiente de se planejar a gestão urbana é fazer dos temas transversais eixos unificadores, em torno dos quais organizam-se os demais setores.

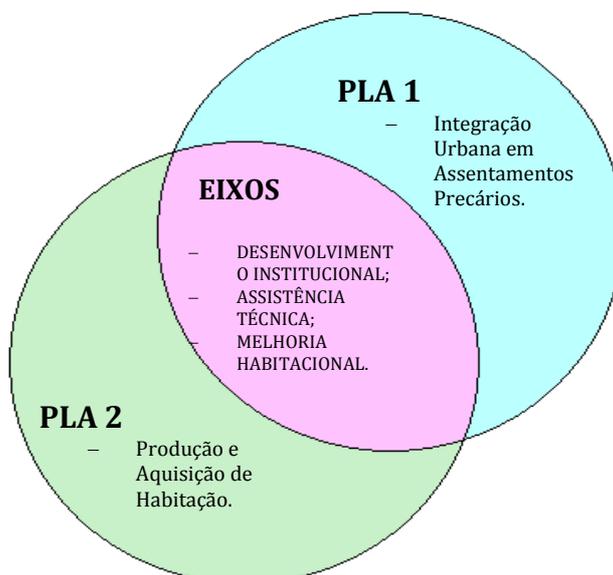


Todos se voltam para eles como para um centro, estruturando suas ações sob o prisma dos temas transversais.

Os demais setores passam, então, a girar sobre esses eixos buscando a total interação o que faz com que se possa recuperar adequadamente a realidade, superando a fragmentação e tendo a visão do todo.

Abaixo, a rosácea explicativa:

Eixos Transversais



3. ORÇAMENTO DO PLHIS

A dificuldade no detalhamento deste item advém da experiência limitada que a administração pública tem de lidar com a questão habitacional de interesse social. É um fenômeno recente, advindo da rápida mudança que sofreu Cotia do ponto de vista de sua inserção econômica na Região Metropolitana, de um dos mais importantes municípios do Cinturão Verde, garantindo parte expressiva de produtos hortifrutigranjeiros à capital, transforma-se em vetor de crescimento industrial e em local de localização da segunda moradia para parcelas de maior poder aquisitivo da RPM.

No bojo dessa mudança é que surge a demanda de habitação para o Município.



É essa realidade que justifica a ausência de dotação orçamentária no período 2010 a 2015.

Neste sentido, trabalhou-se no texto com valores de referencia para o período 2010 a 2020.

✓ **LPA 1 - Integração Urbana de Assentamentos Precários**

Quadro 3 - Custos de Urbanização com Melhoria Habitacional - por UH

Obras de Infraestrutura Interna, Recuperação Ambiental e Paisagismo e Infraestrutura Externa.	R\$ 25,00
Melhoria Habitacional	R\$ 5.000,00
Trabalho Social	R\$ 1.300,00
Regularização Fundiária	R\$ 550,00
Equipamentos Comunitários	R\$ 800,00
Obras Especiais (Contenções, Drenagem, etc)	R\$ 3.000,00
Elaboração de Projeto	R\$ 800,00
Gerenciamento	R\$ 1.252,00
Valor Por Unidade Urbanização Complexa com Melhoria Habitacional	R\$ 12.727,00

Vale lembrar que nestes custos não estão incluídas despesas de remoção de famílias por estarem habitando em áreas de risco ou por necessidades detectadas no projeto de urbanização (ampliação de vias, espaço para equipamentos públicos, etc.). Neste caso a referencia foi o repasse do Governo do Estado/ CDHU, em 2010, como benefício eventual - Auxílio Moradia para as famílias desabrigadas à época em que ocorreram enchentes no município e foi decretada situação de calamidade pública. O valor do AME foi de R\$ 300,00 mensal para pagamento de aluguel.



✓ **LPA 2 - Produção e Aquisição de Habitação**

Quadro 4 - Estimativa de Custo de Aquisição de Terras

ZEIS G	R\$/m²
PERÍMETRO ÁREA 1 =	36,00
PERÍMETRO ÁREA 2 =	49,00
PERÍMETRO ÁREA 3 =	44,00
PERÍMETRO ÁREA 4 =	38,00
TOTAL DOS PERÍMETROS	167.000 m²
VALOR MÉDIO M²	R\$ 41,55 / m²

Elaboração: SMHU, 2015. “Planta de Valor Real. Cálculo por m² de valores reais do mercado imobiliário elaborada pela SMHU, fornecidas por corretores da Área Imobiliária de Cotia”.

Quadro 5: Valor Total para Aquisição de Terras X Demanda Projetada.

Volume de m² líquidos necessário:	1. 734,712,25 (14.916 habitações)
Área Bruta necessária:	3.356.100 m ²
Atendendo a legislação:	3.356.100 m ²
Valor Médio do m²:	R\$ 41,55
Valor Total:	R\$ 139.445.955,00

Fonte: Elaboração: SMHU, 2015.

Estimativa de Custos para Construção de Moradias

A estimativa de custo de construção de moradias foi realizada a partir das diferentes modalidades habitacionais.

Calcularam-se três hipóteses: ocupação vertical, ocupação horizontal (sobrados) e ocupação combinada.

a) Ocupação Vertical

O custo da unidade foi desmembrado em três partes: Infraestrutura, BDI (Bonificação e Despesas Indiretas) e custo de construção da área útil. Utilizaram-se os



valores fornecidos pelo SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), que estimou em R\$ 970/m² do apartamento de 51,08 m². 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.

Quadro 6 - Custo de Construção de UH em Conjunto Vertical

Modalidade 1

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 (51,08m² x R\$970). ** 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

b) 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 “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. O cálculo do BDI usou como referência os mesmos índices da ocupação vertical.

Quadro 7 - Custo de Construção de UH em Conjunto Horizontal.

Modalidade 2

Custo de construção da área útil*	R\$ 43.000,00 – (sobrados)
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, pontos de força). Pavimentos: pilotis três pavimentos tipo (com quatro unidades cada). Unidade Tipo: sala, dois quartos, circulação, banheiro, cozinha, área de serviço.



c) 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.

Quadro 8 - Custo Médio de Construção.

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

Elaboração: SMHU, 2015

Para o cálculo do custo total, que considera além do custo de construção, o custo da terra, optou-se por relacionar o tipo de vazão urbano (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.

Quadro 9 - Custo Total por UH Alternativa Modalidade Combinada.

ZEIS G – Modalidade Combinada por UH	
Custo Médio da Terra	R\$ 9.348,75
Custo de Construção	R\$ 67.031,659
Custo Total	R\$ 76.380,409

Fonte: SMHU 2015.

Atendimento da Demanda Habitacional x Custo

Para o cálculo do custo de atendimento à demanda, foram utilizados os grupos de atendimento prioritário definidos pelo Plano, ou seja, integrantes da faixa de renda de até 5 SM.

Os cálculos foram realizados a partir do custo total da unidade habitacional, descritos no **Quadro 9**, 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**

Fonte: SMHU 2015.

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 futuras, horizonte 2020 (7.432 habitações) será necessários investimentos na ordem de **R\$ 803.927.652,00** (oitocentos e três milhões, novecentos e vinte sete mil, seiscentos e cinquenta e dois reais). É importante ressaltar que nesses valores não estão embutidos os custos com despesas cartoriais que pode variar de R\$ 100,00 a R\$ 200,00 por UH, conforme estudos da CDHU.

✓ Atuação da CDHU no Município

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES (1995 - 2010)					
DETALHES	CONJUNTO	PROGRAMA	MODALIDADE	UHs	ENTREGA
COTIA (RMCOT-1)		Núcleo Habitacional por Empreitada	EL	224	13/03/2005
TOTAL				224	



EMPREENDIMENTOS ENTREGUES NA GESTÃO (2011 - 2014)					
DETALHES	CONJUNTO	PROGRAMA	MODALIDADE	UHs	ENTREGA
COTIA (VEREDAS DE COTIA)	RH	-	-	116	18/08/2011
COTIA - AUXILIO MORADIA EMERGENCIAL 2011	RH	-	-	87	30/12/2011
COTIA - C.CREDITO - PRESTES MAIS - 2012	RH	-	-	1	31/03/2012
COTIA - VEREDAS DE COTIA (FAZENDA TIZO) - AUXILIO MORADIA 2011	RH	-	-	27	30/12/2011
TOTAL				231	

4.2. Linhas Programáticas Não Priorizadas

- Programa Assistência Técnica Integrado a Urbanização R\$ 1.600,00 – Custo Unitário por se um Programa Novo, sem referência no país, trabalhou-se com valor estimado;
- Melhoria Habitacional R\$ 5.000,00 – Custo Unitário
- Desenvolvimento Institucional que envolve Desenvolvimento Institucional da Habitação e também Estruturação da Gestão Participativa R\$ 300.000,00/ano.

4.3. Orçamento Necessário

Como Habitação não foi contemplada pelo PPA 2009/2015, partiu-se da análise do Orçamento 2015 de Cotia.

O Orçamento total da Secretaria de Habitação é de R \$ 5.519.100 e, no Grupo de Despesas o item Investimentos foi contemplado com R\$ 1.136.000,00. Se levamos em conta que serão necessários investimentos na ordem de R\$ 803.927.652,00 para equacionar o problema habitacional do Município, com um investimento anual de R\$



80.392.765,20 nos próximos de anos conclui-se que Cotia terá que desenvolver uma grande capacidade de captação de recursos nos organismos federais e estaduais.

5. CENÁRIOS DE INVESTIMENTOS

Conforme orientações do Plano Nacional de Habitação, o planejamento de longo prazo exige a montagem de Cenários Alternativos nos quais estejam analisadas as variáveis que possam interferir positiva ou negativamente no planejamento habitacional do município.

6. METAS DO CENÁRIO ADOTADO

Para a viabilização do PLHIS será necessário o estabelecimento de metas quantitativas e qualitativas que sejam mensuráveis e viáveis cobrindo aspectos físicos, financeiros, normativos e institucionais.

7. INDICADORES DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLHIS

Por ser um plano a longo o PLHIS deve ser monitorado e avaliado. Enquanto o monitoramento acompanha o processo de implementação e suas metas devem se concebidas para medir o que está sendo realizado em comparação ao que foi planejado permitindo mudanças de percurso, a avaliação é uma visão mais abrangente e está voltada para o valor da iniciativa tomada, no caso o PLHIS, de seus resultados concretos. A avaliação é mais pontual e seu ponto de análise, no plano em pauta pode ser realizada ao final de cada PPA.

As metas utilizadas para o monitoramento diferenciam-se daquelas adotadas na avaliação uma vez que seus processos de análise são diferenciados, enquanto o primeiro está voltado para o processo, ou seja, eficiência, a avaliação tem seu foco na relevância, eficácia, efetividade e sustentabilidade.

É importante entender que para a avaliação é sempre necessário o estabelecimento de uma “linha de base” que neste caso é composto pelos dados do diagnóstico inicial e dos dados fornecidos pela pesquisa aplicada às famílias atendidas no início da implementação dos programas e projetos do PLHIS.



8. BIBLIOGRAFIA

- Ações para Regularização de Imóveis no Estado de São Paulo - Governo do Estado de São Paulo/ CDHU 2010;
- Demanda Habitacional / Caixa Econômica Federal - Brasília: CAIXA 2011;
- FJP - Fundação João Pinheiro/ CEI - Centro de Estatística e Informações (2005). Déficit Habitacional no Brasil – Municípios Selecionados e Microrregiões Geográficas. 2a edição. Belo Horizonte
- MARTINS, Maria Lucia Refinetti. Moradia e Mananciais. Tensão e Diálogo na Metrópole. São Paulo: FAUUSP/FAPESP, 2006.
- Ministério das Cidades (2007). Guia Básico dos Programas Habitacionais – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação
- _____ (2008). Plano Nacional de Habitação – PLANHAB
- _____ (2004). Cadernos Mcidades - Habitação, Volume 4. Brasília
- _____ (2009). Demanda futura por moradia no Brasil 2003 – 2023: Uma abordagem demográfica
- _____ Como produzir moradia bem localizada com os recursos do Programa Minha casa Minha Vida?
- Necessidades habitacionais no Estado de São Paulo -subsídios para o Plano Estadual de Habitação 2010-2023 - São PAULO - SEADE, CDHU, 2010 no Brasil;
- Normativo S A 090 CAIXA sem data;
- Regularização da terra e da moradia – O que é como implementar Polis/Fase/Acesso/CAIXA - 202
- Revista Brasileira de Monitoramento e Avaliação N 1 (2011) Brasília, DF: Min do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. Sec de Avaliação e Gestão da Informação, 2011
- SNIS - Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento – (2009). Diagnóstico dos Serviços de Água e esgotos – 2006. Ministério das Cidades/Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental/Programa de Modernização do Setor de Saneamento – PMSS.



Gerencial