

# **ANEXO I**

## **POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

### **PLHIS**

#### **PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

**Ribeirão Preto | 2020-2029**

## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>1. CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO E INSERÇÃO REGIONAL .....</b>	<b>12</b>
1.1. O TERRITÓRIO MUNICIPAL .....	12
1.1.1. Estrutura Urbana .....	14
1.1.2. Aspectos Ambientais .....	16
1.2. A ECONOMIA MUNICIPAL.....	18
1.2.1. Indicadores Socioeconômicos .....	19
1.3. INSERÇÃO REGIONAL.....	22
<b>2. NECESSIDADES HABITACIONAIS.....</b>	<b>28</b>
2.1. ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E IRREGULARES: IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO .....	28
2.1.1. Conceitos, Fontes e Metodologia .....	29
2.1.1.1. Estratégia de Levantamento de Dados.....	30
2.1.2. Características dos Assentamentos Precários segundo Informações Municipais .....	32
2.1.2.1. Características Gerais dos Assentamentos Precários .....	34
2.1.2.2. Classificação dos Assentamentos Precários por Tipologias .....	35
2.2. DÉFICIT HABITACIONAL E CONDIÇÕES DE MORADIA.....	41
2.2.1. Metodologia utilizada para o dimensionamento do déficit habitacional.....	41
2.2.2. Resultados Gerais sobre o déficit habitacional.....	43
2.2.2.1. Componentes do Déficit Habitacional DENTRO dos Assentamentos Precários .....	44
2.2.2.2. Componentes do Déficit Habitacional FORA dos Assentamentos Precários.....	46
2.2.2.3. Déficit Habitacional DENTRO e FORA dos Assentamentos Precários .....	50
2.3. NECESSIDADES HABITACIONAIS PRIORIZADAS .....	51
2.3.1. Necessidades Habitacionais Priorizadas: Critérios e Resultados.....	51
2.3.2. Dimensionamento de terra necessária para atendimento das necessidades habitacionais priorizadas .....	53
<b>3. CONDIÇÕES NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS .....</b>	<b>56</b>
3.1. REGULAÇÃO URBANA.....	56
3.1.1. Plano Diretor e Habitação de Interesse Social.....	56
3.1.2. A Lei de Habitação de Interesse Social - LHis .....	61
3.1.2.1. Previsão de HIS no parcelamento do Solo em ZEIS .....	62
3.1.2.2. Previsão de HIS em EHis e EHMP/HIS .....	63
3.1.2.3. Parâmetros estabelecidos pela LHis .....	64
3.2. AÇÕES HABITACIONAIS (2010-2019) .....	66
3.2.1. Urbanização de Assentamentos Precários .....	66

3.2.2. Regularização Fundiária de Assentamentos Precários .....	67
3.2.3. Produção Habitacional.....	70
3.3. CAPACIDADE INSTITUCIONAL .....	72
3.3.1. Organização Institucional.....	72
3.3.1.1. Órgãos Executores .....	72
3.3.1.2. Proposta de Reorganização Administrativa.....	74
3.3.1.3. Instâncias de Gestão Técnica Compartilhada .....	74
3.3.2. Participação e Controle Social .....	75
<b>4. CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL NO CONTEXTO DA ATUALIZAÇÃO DO PLHIS .....</b>	<b>78</b>
4.1. FINANCIAMENTO DE AÇÕES DE POLÍTICA HABITACIONAL DO GOVERNO FEDERAL .....	78
4.1.1. Integração Urbana de Assentamentos Precários .....	79
4.1.1.1. Programas com recursos do Orçamento Geral da União e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS .....	79
4.1.1.2. Programas com recursos do FGTS .....	79
4.1.2. Produção e Aquisição da Habitação.....	80
4.1.2.1. Programas direcionados ao poder público .....	80
4.1.2.2. Programas contratados diretamente com agentes privados e movimentos sociais.....	80
4.1.3. Ações nas demais linhas programáticas.....	82
4.2. FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE POLÍTICA HABITACIONAL DO GOVERNO ESTADUAL .....	84
4.2.1. Integração Urbana de Assentamentos Precários .....	84
4.2.2. Produção e Aquisição de Habitação.....	85
4.2.3. Ações nas demais linhas programáticas.....	86
4.3. FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE POLÍTICA HABITACIONAL DE RIBEIRÃO PRETO .....	86
<b>5. O PLHIS ATUALIZADO E SUAS ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO .....</b>	<b>88</b>
5.1. AS DEFINIÇÕES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO .....	89
5.2. ATUALIZAÇÃO DAS BASES DO PLHIS: OBJETIVOS, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES OPERACIONAIS E PROGRAMAS.....	91
5.2.1. Objetivos.....	91
5.2.1.1. Objetivo Geral .....	91
5.2.1.2. Objetivos específicos .....	92
5.2.2. PRINCÍPIOS E DIRETRIZES OPERACIONAIS.....	92
5.2.2.1. Princípios .....	92
5.2.2.2. Diretrizes Operacionais .....	93
5.2.3. LINHAS PROGRAMÁTICAS E PROGRAMAS PROPOSTOS.....	94
5.2.3.1. LPA 1 – Integração Urbana de Assentamentos Precários e/ou Informais.....	94
5.2.3.2. LPA 2 – Provisão Habitacional .....	95
5.2.3.3. LPA 3 – Desenvolvimento Institucional .....	96

<b>5.3. ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO DO PLHIS: ESTRATÉGIA GERAL E ESTRATÉGIAS POR PROGRAMA E AÇÕES GOVERNAMENTAIS NECESSÁRIAS .....</b>	<b>99</b>
<b>5.3.1. Estratégias gerais de implementação das ações necessárias.....</b>	<b>99</b>
<b>5.3.2. Estratégias e prioridades por programas e ações .....</b>	<b>100</b>
<b>5.3.2.1. Programa de Regularização Fundiária de Assentamentos Irregulares Consolidados .....</b>	<b>101</b>
<b>5.3.2.2. Programa de Urbanização de Assentamentos Precários e Irregulares .....</b>	<b>102</b>
<b>5.3.2.3. Programa de Produção Habitacional.....</b>	<b>109</b>
<b>5.3.2.4. Programa de Lote Urbanizado .....</b>	<b>112</b>
<b>5.3.2.5. Quantificação das Soluções Propostas por Necessidades Habitacionais, Programas e Modalidades de Ação .....</b>	<b>113</b>
<b>5.3.2.6. LPA 3 - DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL.....</b>	<b>117</b>
<b>5.4. ORÇAMENTO DO PLHIS – PARÂMETROS DE INVESTIMENTOS, ORÇAMENTO ESTIMATIVO E METAS DE ATENDIMENTO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS .....</b>	<b>117</b>
<b>5.4.1. Parâmetros Orçamentários considerados por programa .....</b>	<b>117</b>
<b>5.4.1.1. Programa de Regularização Fundiária .....</b>	<b>118</b>
<b>5.4.1.2. Programa de Urbanização .....</b>	<b>118</b>
<b>5.4.1.3. Programa de Produção Habitacional.....</b>	<b>120</b>
<b>5.4.1.4. Programa de Lote Urbanizado .....</b>	<b>123</b>
<b>5.4.1.5. Resumo dos valores de referência para o orçamento do PLHIS.....</b>	<b>123</b>
<b>5.4.2. ORÇAMENTO ESTIMATIVO PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PLHIS .....</b>	<b>125</b>
<b>5.4.3. PLANEJAMENTO FINANCEIRO PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PLHIS.....</b>	<b>128</b>
<b>5.4.4. PLANEJAMENTO DE EXECUÇÃO DO PLHIS POR PPA.....</b>	<b>134</b>
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>136</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>138</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1 - Localização do Município de Ribeirão Preto no Estado de São Paulo .....	12
Figura 1.2 - Ordenamento territorial definido pelo Plano Diretor .....	14
Figura 1.3 - Localização dos Assentamentos Precários, Conjuntos Habitacionais de Interesse Social e espaços residenciais fechados em Ribeirão Preto .....	16
Figura 1.4 - O Sistema Aquífero Guarani (SAG) no Estado de São Paulo.....	18
Figura 1.5 - Quadro-resumo das variáveis componentes do IPVS, segundo dimensões.....	20
Figura 1.6 - Localização da RMRP no Estado de São Paulo.....	23
Figura 1.7 – Região Metropolitana de Ribeirão Preto e sub-regiões .....	24
Figura 1.8 - Polarização da indústria sucroalcooleira na RMRP .....	26
Figura 1.9 - Intensidade de fluxos entre as cidades da RMRP – 2010 .....	27
Figura 2.1 - Assentamentos Precários no Município de Ribeirão Preto .....	33
Figura 2.2 - T1: Assentamentos Consolidados.....	36
Figura 2.3 - T2: Assentamentos Consolidáveis .....	37
Figura 2.4 - T3: Assentamentos Consolidáveis com maior percentual de remoção.....	38
Figura 2.5 - T4: Assentamentos não consolidáveis.....	39
Figura 2.6 - Assentamentos Precários por tipologias de intervenção .....	40
Figura 2.7 - Processo de classificação das amostras de domicílios como “déficit habitacional”, “inadequação habitacional” ou “domicílio adequado” .....	42
Figura 2.8 - Ordem de alocação dos domicílios (microdados) em situação de déficit quantitativo ou qualitativo, dentro ou fora de assentamentos precários, conforme o grau de incerteza .....	43
Figura 3.1 - Macrozoneamento Urbanístico do Plano Diretor .....	57
Figura 3.2 - ZEIS Previstas no Plano Diretor .....	58
Figura 3.3 - Assentamentos Precários e ZEIS: sobreposição de perímetros.....	59

## ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1.1 - Evolução da população urbana e rural: 1940 a 2010.....	13
Tabela 1.2 - Índices de saneamento domiciliar .....	17
Tabela 1.3 - IDHM de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo e Brasil - médio e por dimensão: 2010.....	20
Tabela 1.4 - IPVS (2010) do Município de Ribeirão Preto, por indicador .....	22
Tabela 1.5 - Área, população e densidade demográfica (2019) e PIB (2016) dos municípios da RMRP, por sub-região.....	25
Tabela 2.1 - Número de Assentamentos Precários e de domicílios: 2010 e 2019 .....	29
Tabela 2.2 - Assentamentos precários segundo o porte (número de domicílios).....	34
Tabela 2.3 - Assentamentos precários segundo a titularidade da área .....	34
Tabela 2.4 - Assentamentos precários, gravames ambientais e risco .....	35
Tabela 2.5 - Assentamentos Precários em interface com obras viárias e de infraestrutura .....	35
Tabela 2.6 - Número de Assentamentos Precários e de domicílios, por tipologia .....	40

Tabela 2.7 - Domicílios em assentamentos precários, por tipologia e segundo a indicação de solução de intervenção(consolidação ou remoção e reassentamento).....	41
Tabela 2.8 - Déficit Habitacional: abordagem territorial, abordagem domiciliar e compatibilização.....	44
Tabela 2.9 - Déficit Quantitativo em Assentamentos Precários, por tipologia .....	45
Tabela 2.10 - Déficit Qualitativo em Assentamentos Precários, por tipologia .....	46
Tabela 2.11 - Distribuição das componentes (número de domicílios) do déficit quantitativo FORA de Assentamentos Precários a partir da compatibilização (2019) .....	47
Tabela 2.12 - Distribuição das componentes (número de domicílios) do déficit qualitativo FORA de Assentamentos Precários a partir da compatibilização (2019) .....	49
Tabela 2.13 - Distribuição do déficit habitacional DENTRO e FORA dos Assentamentos Precários.....	50
Tabela 2.14 – Necessidades habitacionais priorizadas FORA dos Assentamentos Precários.....	52
Tabela 2.15 – Necessidades habitacionais priorizadas no âmbito da Política Habitacional.....	52
Tabela 2.16 – Empreendimento habitacional de tipologia vertical, por programa e fração ideal de terra .....	54
Tabela 2.17 – Terra necessária para atendimento das necessidades habitacionais priorizadas .....	55
Tabela 3.1 - Total de Assentamentos Precários, por tipologia, demarcados e a demarcar como ZEIS-2.....	59
Tabela 3.2 - Percentual mínimo de lotes destinados a HIS em PIS e PI-HIS .....	62
Tabela 3.3 - Área mínima de construção e percentual mínimo de lotes para HIS em EHIS .....	63
Tabela 3.4 - Variação do percentual do CAB destinado a HIS – EHIS em ZEIS.....	64
Tabela 3.5 - Assentamentos Precários Urbanizados (2010-2019).....	66
Tabela 3.6 - Total de Assentamentos Precários e de domicílios em processo de regularização fundiária, por tipologia.....	69
Tabela 3.7 - Produção do PMCMV (2010-2019).....	70
Tabela 3.8 - Produção Habitacional – HIS e HMP (2010-2019) .....	72
Tabela 5.1 – Síntese do déficit priorizado para atendimento .....	89
Tabela 5.2 – Déficit Habitacional, Necessidades Priorizadas e Programas de Intervenção aplicáveis nos Assentamentos Precários .....	114
Tabela 5.3 – Déficit Habitacional Priorizado e Programas de Intervenção aplicáveis fora dos Assentamentos Precários.....	115
Tabela 5.4 – Necessidades Habitacionais Priorizadas, Programas Aplicáveis e Número de Domicílios.....	116
Tabela 5.5 – Valores de Referência para Orçamento dos Programas de Atendimento do Déficit Habitacional Priorizado .....	124
Tabela 5.6 – Metas Físicas e Financeiras por Tipo de Déficit Habitacional Priorizado e Programas .....	127
Tabela 5.7 – Planejamento Financeiro para o Déficit Habitacional Priorizado, Agentes e Fontes de Financiamento – 2020/2029 .....	130
Tabela 5.7A – Planejamento Financeiro para o Déficit Habitacional Priorizado, Agentes e Fontes de Financiamento – 2020/2021 .....	131
Tabela 5.7B – Planejamento Financeiro para o Déficit Habitacional Priorizado, Agentes e Fontes de Financiamento – 2022/2025 .....	132
Tabela 5.7C – Planejamento Financeiro para o Déficit Habitacional Priorizado, Agentes e Fontes de Financiamento – 2026/2029 .....	133
Tabela 5.8 – Planejamento de Execução por PPA .....	135

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 3.1 - Estágio de elaboração da legislação complementar ao Plano Diretor .....	60
Quadro 3.2 - Situação Atual do Programa Cidade Legal.....	68
Quadro 3.3 - Critérios de Priorização do Decreto 360/2017 .....	69
Quadro 3.4 - Atribuições dos órgãos envolvidos na gestão habitacional.....	73

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.1 - Quadro-resumo das variáveis componentes do IPVS, segundo dimensões .....	21
--	----

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AP	Assentamento Precário
APP	Área de Preservação Permanente
CAB	Coefficiente de Aproveitamento Básico
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CBD	Cota Bruta por Domicílio
CBH-Pardo	Comitê da Bacia Hidrográfica do Pardo
CCU	Comissão de Controle Urbanístico
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
CEBRAP	Centro Brasileiro de Análise e Planejamento
CEF	Caixa Econômica Federal
CEPAC-HIS	Certificado de Potencial Construtivo de Habitação de Interesse Social
CIRETRAN	Circunscrição Regional de Trânsito
CMMP	Conselho Municipal de Moradia Popular
COHAB-RP	Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto
CREA	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
CT-HIS	Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social
CTRF	Câmara Técnica de Regularização Fundiária
DAERP	Departamento de Água e Esgoto de Ribeirão Preto
DQL	Déficit Qualitativo
DQT	Déficit Quantitativo
EHIS	Empreendimento Habitacional de Interesse Social
EHMP	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular
EMPLASA	Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano
FAR	Fundo de Arrecadamento Residencial
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
FEPASA	Ferrovias Paulista S/A
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIN-MORAR	Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular

FJP	Fundação João Pinheiro
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FPHIS	Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social
FUNDURB	Fundo de Desenvolvimento Urbano
GCM	Guarda Civil Municipal
GIGABC/UFAAB	Diagnóstico Habitacional da Região do Grande ABC
ĜTHIS	Grupo Técnico de Habitação de Interesse Social
HIS – 1	Classe de renda familiar mensal bruta de até 1,5 salário mínimo
HIS – 2	Classe de renda Familiar Mensal Bruta de até 1,5 até 3 Salários Mínimos
HIS – 3	Classe de renda Familiar Mensal Bruta de até 6 Salários Mínimos
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICM – SP	Índice de Competitividade Municipal do Estado de São Paulo
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IPVS	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
LHIS	Lei de Habitação de Interesse Social
LPA	Linhas Programáticas
LPUOS	Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo
MAPPA	Metodologia para Identificação e Caracterização de Assentamentos Precários em Regiões
MMP	Macrometrópole Paulista
NHRF	Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária
OGU	Orçamento Geral da União
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PD	Plano Diretor
PIB	Produto Interno Bruto
PI-HIS	Plano Integrado Habitacional de Interesse Social
PIS	Parcelamento do Solo de Interesse Social
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMRP	Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PNH	Política Nacional de Habitação
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
PPA	Plano Plurianual
PPI	Programa Prioritário de Investimento
REURB-E	Regularização Fundiária de Interesse Específico
REURB-S	Regularização Fundiária de Interesse Social
RMRP	Região Metropolitana de Ribeirão Preto
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SAG	Sistema Aquífero Guarani



SEADE	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
SEMAS	Secretaria Municipal de Assistência Social
SH	Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo
SigRH	Sistema Integrado de Gerenciamento dos Recursos Hídricos do Estado de São Paulo
SIMA	Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta
TRANSERP	Empresa de Trânsito de Transporte Urbano de Ribeirão Preto
UE	Unidade Evolutiva
UFABC	Universidade Federal do ABC
UH	Unidade Habitacional
URB	Nível de Urbanidade
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZMT	Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto – Mata de Santa Tereza
ZPM	Zona de Proteção Máxima
ZUC	Zona de Urbanização Controlada
ZUE	Zona de Uso Especial
ZUP	Zona de Urbanização Preferencial
ZUR	Zona de Urbanização Restrita

## APRESENTAÇÃO

A Prefeitura de Ribeirão Preto apresenta à cidade a atualização do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS,

A elaboração do PLHIS está prevista nos normativos do Sistema Nacional de Habitação (SNHIS) e do Plano Nacional de Habitação, como instrumento de implementação do SNHIS no âmbito dos municípios. De acordo com as regras do SNHIS, o PLHIS deve ser formulado para um determinado período de tempo, a partir da análise da situação habitacional do município, a ser realizada pelos agentes públicos em conjunto com a sociedade local.

O primeiro PLHIS de Ribeirão Preto, elaborado em 2010, apontava como horizonte temporal o ano de 2023. No entanto, o Plano Diretor (Lei nº 2.866, de 3 de maio de 2018) previu que, em até um ano após sua aprovação, deveria ocorrer a revisão e atualização do PLHIS.

A presente revisão do PLHIS, em conformidade com as diretrizes definidas pelo Plano Diretor, foi desenvolvida de modo a torná-lo o principal instrumento do planejamento habitacional do Município. Nesse sentido, contém a atualização das informações acerca dos assentamentos precários e irregulares existentes, a revisão do déficit habitacional e as novas metas, ações e estratégias a serem implementadas. Este conjunto de elementos está organizado em seis capítulos.

O **Capítulo 1** traça um breve perfil do Município de Ribeirão Preto, com o objetivo de contextualizar o problema habitacional que será objeto dos capítulos seguintes. Apresenta dados gerais relativos ao território, destacando a estrutura urbana e os aspectos ambientais mais notáveis, e resume informações de natureza socioeconômica, enfatizando a centralidade regional que o município representa.

O **Capítulo 2** trata das Necessidades Habitacionais. Informa sobre os assentamentos precários e irregulares existentes, dimensiona o déficit habitacional de Ribeirão Preto, com base em metodologia adequada, e estabelece a priorização de atendimento.

O **Capítulo 3** refere-se às condições normativas e institucionais. Realiza um diagnóstico da legislação urbana que rege a Política Municipal de Habitação, examina o modelo de gestão desta política e registra as ações habitacionais desenvolvidas e em desenvolvimento pelo Município de Ribeirão Preto desde a aprovação do primeiro Plano de Habitação de Interesse Social em 2010.

O **Capítulo 4** aborda um elemento fundamental do contexto da atualização do PLHIS – as condições atuais de financiamento da política habitacional pelos diversos agentes das esferas federal e estadual.

O **Capítulo 5** define as bases do PLHIS e sua estratégia de intervenção. Apresenta a atualização dos objetivos, princípios e diretrizes que norteiam o Plano e as linhas programáticas e programas por meio dos quais o PLHIS será implementado. Detalha a estratégia proposta para a implementação do PLHIS e apresenta os custos estimados, os cenários de investimentos e as metas de atendimento para os próximos 10 anos.

Por fim, o **Capítulo 6** apresenta as reflexões finais decorrentes do processo de trabalho de atualização do PLHIS.

# 1. CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO E INSERÇÃO REGIONAL

Este capítulo traça um breve perfil do Município de Ribeirão Preto, com o objetivo de contextualizar o problema habitacional que será objeto dos capítulos seguintes. O capítulo apresenta dados gerais relativos ao território, destacando a estrutura urbana e os aspectos ambientais mais notáveis, e resume informações de natureza socioeconômica, enfatizando a centralidade regional que o município representa.

## 1.1. O TERRITÓRIO MUNICIPAL

O Município de Ribeirão Preto situa-se na porção nordeste do Estado de São Paulo (**Figura 1.1**), a 313 km da capital. Em seu território de 651 km<sup>2</sup> residem 703.293 habitantes (IBGE, 2019), um dos maiores contingentes populacionais do Estado de São Paulo<sup>1</sup>. Segundo projeção da Fundação SEADE para 2019, Ribeirão Preto conta com 238.787 domicílios.

Figura 1.1 - Localização do Município de Ribeirão Preto no Estado de São Paulo



O ritmo de crescimento populacional do Município no último intervalo censitário – 1,32% ao ano – superou o estadual (0,83%) e o nacional (1,17%), nas taxas de crescimento geométrico, entre 2000 e 2010 (IBGE, 2011).

---

<sup>1</sup> A população de Ribeirão Preto representava, em 2010, o 8º maior contingente populacional do Estado de São Paulo (IBGE, 2011).

O território municipal divide-se quase meio a meio entre a área urbana (cerca de 329 km<sup>2</sup>) e a rural (cerca de 322 km<sup>2</sup>). Em 2010, a densidade demográfica da área urbana situava-se em torno de 1.832 hab./km<sup>2</sup> e a da área rural em torno de 5,32 hab./km<sup>2</sup>.

Desde a década de 1940, pelo menos, a população urbana supera a população rural em Ribeirão Preto. Naquele ano, a população se dividia segundo o local de residência em, aproximadamente, 60% urbana e 40% rural. A acelerada urbanização nas décadas de 1940 a 1960 fez com que, em 1970, pouco mais de 92% da população já residisse no meio urbano. Desde então, mesmo que o ritmo de crescimento tenha diminuído, a partir de 2000 pode-se dizer que a participação da população rural no cômputo demográfico tornou-se residual. Naquele ano, a população rural era equivalente a 0,43% do total e em 2010 regrediu para 0,28%, com a população urbana atingindo o patamar de 99,72%. A **Tabela 1.1** registra a evolução da população urbana e rural no Município de Ribeirão Preto entre os anos de 1940 e 2010.

**Tabela 1.1 - Evolução da população urbana e rural: 1940 a 2010**

Ano	Zona Rural		Zona Urbana		Total
	População	%	População	%	
1940	31.766	39,82%	48.017	60,18%	79.783
1950	26.826	29,11%	65.334	70,89%	92.160
1960	27.932	18,95%	119.429	81,05%	147.361
1970	16.637	7,82%	196.242	92,18%	212.879
1980	10.151	3,19%	308.345	96,81%	318.496
1990	9.827	2,25%	427.100	97,75%	436.927
2000	2.163	0,43%	502.760	99,57%	504.923
2010	1.716	0,28%	602.966	99,72%	604.682

Fonte: IBGE, 2011.

Destaca-se que a população do Município de Ribeirão Preto representa mais de 40% da população regional, uma concentração demográfica que faz-se acompanhar pela afluência do problema habitacional. Dados de 2010 da Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo apontam que 22% dos domicílios situados em áreas de risco e 96% das habitações subnormais da região encontravam-se no Município. Segundo o órgão,

O crescimento do número de favelas é um tema preocupante no Município de Ribeirão Preto, projetos sociais como o Moradia Legal já identificavam, no ano de 2008, 34 núcleos na cidade, envolvendo 4500 famílias e em torno de 20 mil pessoas. As ações deste projeto conseguiram resultados significativos na década passada, no entanto o problema ainda persiste. Segundo a experiência do projeto, soluções nesta área demandam ações regionais e integradas a outros setores, como o de transporte, saúde, educação e assistência social. Além da construção das

edificações é necessário um apoio permanente à família reassentada visando sua integração cidadã de forma efetiva. (EMPLASA, 2016)

Quanto à organização política-administrativa, atualmente o Município de Ribeirão Preto divide-se em dois distritos: o Distrito-Sede e o Distrito de Bonfim Paulista, delimitado por perímetro urbano próprio, com 3,24 km<sup>2</sup> ao sul do território.

### 1.1.1. ESTRUTURA URBANA

O Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 2.866/2018) divide o território municipal em zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural (**Figura 1.2**).

**Figura 1.2 - Ordenamento territorial definido pelo Plano Diretor**



Fonte: Prefeitura do Município de Ribeirão Preto (PMRP). Elaboração FIPE. Adaptado Gráficamente.

Um anel viário, cuja implantação remonta à década de 1960, delimita a maior parte da zona urbana, como destacado na figura anterior, funcionando como elemento de conexão entre os acessos ao município e o sistema interno de circulação principal que corta a zona urbana.

Internamente ao anel viário, um sistema de avenidas de interligação estrutura a cidade em grandes quadrantes, além da região central, ou centro histórico, que data da segunda metade do século XIX:

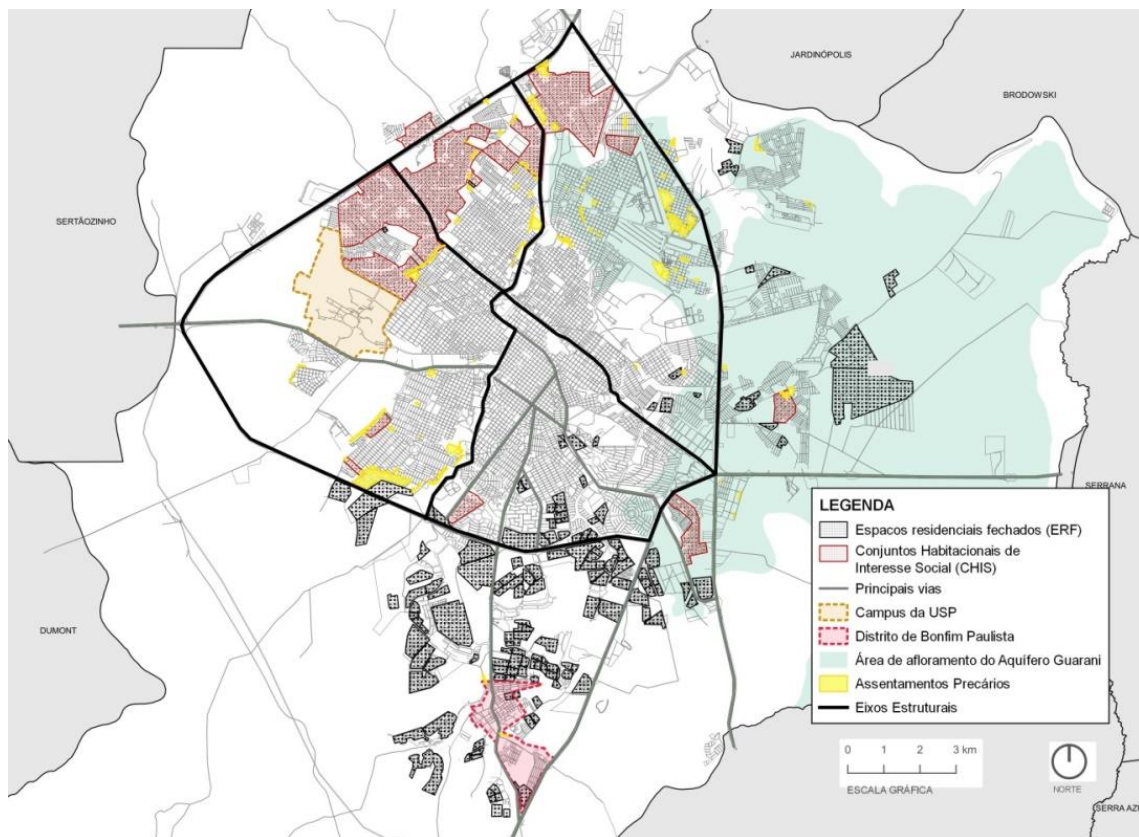
- a **porção Oeste**, onde se localizavam as grandes fazendas de café no século XIX, hoje ocupada, em grande parte, pelo campus da USP, região de onde parte o eixo viário que interliga Ribeirão Preto ao Município de Sertãozinho;
- a **Zona Norte**, cuja ocupação torna-se significativa na década de 1980 com a concentração de conjuntos habitacionais da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP);
- a **Zona Sul**, cuja ocupação iniciou-se a partir dos anos 80 e intensificou-se a partir da década de 2000, que hoje se caracteriza pela presença expressiva de conjuntos residenciais fechados;
- e, por fim, a **porção Leste**, que se caracteriza como área de afloramento do Aquífero Guarani, que o Plano Diretor atual reconhece como Zona de Uso Especial (ZUE), onde o uso e a ocupação do solo devem obedecer critérios que garantam a recarga natural do aquífero e o protejam da ação de poluentes

Na **Figura 1.3** apresentada a seguir, que retrata esquematicamente a estrutura urbana de Ribeirão Preto, observa-se, ao norte, a maior concentração de assentamentos precários e conjuntos habitacionais de interesse social.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Como será visto no Capítulo 3, a nova Lei de Habitação de Interesse Social (LHIS) busca enfrentar essa situação ao propor mixes de renda nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e permitir a implantação de Habitação de Interesse Social (HIS) em qualquer área, independentemente de estar, ou não, demarcada como ZEIS.

**Figura 1.3 - Localização dos Assentamentos Precários, Conjuntos Habitacionais de Interesse Social e espaços residenciais fechados em Ribeirão Preto**



Fonte: Zamboni (2018). Adaptado pela equipe.

### 1.1.2. ASPECTOS AMBIENTAIS

O sítio urbano de Ribeirão Preto está localizado em uma depressão, circundada por áreas de maior altitude. De acordo com Justificativa Técnica do Plano Diretor (PMRP, 2017), “esta característica física, que impõe limitações à circulação de massas de ar, associadas ao déficit de vegetação, acarreta temperaturas médias mais elevadas”.

O Município localiza-se no bioma Cerrado (IBGE, 2004), porém hoje restam, apenas, menos de 5% de vegetação natural. Segundo a Justificativa Técnica do Plano Diretor (PMRP, 2017), a maior parte desses remanescentes é de pequenas dimensões e alguns poucos estão averbados como Reserva Legal ou destinadas a áreas verdes públicas<sup>3</sup>. A Mata de Santa Tereza, o maior dos fragmentos de vegetação natural, constitui uma Estação Ecológica, Unidade de Conservação de Proteção Integral estadual. Grande parte das Áreas de Preservação Permanente (APP) encontram-se degradadas.

Ribeirão Preto insere-se nas bacias hidrográficas dos rios Pardo e Mogi Guaçu. A primeira drena toda a área urbanizada, na porção norte do território. O Ribeirão Preto, que dá nome ao município, é um

<sup>3</sup> A Resolução SIMA nº 001/2008 conferiu condição de área protegida a 103 fragmentos de vegetação natural.



dos afluentes do Rio Pardo e tem como tributários os córregos Serrana, Monte Alegre, Retiro Saudoso e Tanquinho. A rede fluvial que corta o Município tem mais 400 km de rios, dos quais mais de 250 km em área urbana.

O acesso à rede de água é praticamente universalizado, mas o fato de o Município ser totalmente abastecido por águas subterrâneas, parte explorando o Aquífero Guarani e parte o Aquífero Serra Geral, causa preocupação.

Como está expresso em PMRP (2017), “até muito recentemente, quase todo o esgoto da cidade era jogado in natura no Rio Pardo, sendo a principal causa da poluição de suas águas”. No entanto, esse índice evoluiu exponencialmente, de forma que hoje as duas estações de tratamento de esgoto existentes tratam 98,7% do esgoto gerado.

As informações do Censo de 2010 do IBGE mostram que Ribeirão Preto é um município com excelentes índices médios de infraestrutura e saneamento, em especial se comparados com os índices do conjunto da federação (**Tabela 1.2**).

**Tabela 1.2 - Índices de saneamento domiciliar**

Espacialidade	Percentual da população residente em domicílios com:			
	Água encanada	Banheiro e água encanada	Coleta de lixo	Energia elétrica
Ribeirão Preto	99,39	98,27	99,82	99,96
Estado de São Paulo	98,57	97,12	99,62	99,91
Brasil	92,72	87,16	97,02	98,58

Fonte: IBGE (2011). Elaboração própria.

A Bacia Hidrográfica do Rio Pardo apresenta disponibilidade hídrica razoável, quando comparada a outras bacias do Estado, sendo que a qualidade da água varia de média a boa, segundo informação do Portal do Sistema Integrado de Gerenciamento dos Recursos Hídricos do Estado de São Paulo (Portal SigRH). Porém, este mesmo Portal destaca que uma das preocupações do Comitê da Bacia Hidrográfica do Pardo (CBH-Pardo) “é o Aquífero Guarani, pois 50% das cidades são abastecidas por esta fonte”.

Figura 1.4 - O Sistema Aquífero Guarani (SAG) no Estado de São Paulo



Fonte: SMA (2010).

Ribeirão Preto é a cidade brasileira que mais retira água do Aquífero Guarani. O rebaixamento do nível deste Aquífero é um grave problema ambiental da região e tem determinado a adoção de medidas de precaução pela municipalidade, como a criação da ZUE, no âmbito do Plano Diretor, que restringe o uso e a ocupação do solo na porção do território que tem intersecção com a área aflorante. Do total, 33% do território de Ribeirão Preto tem intersecção com essa área (PMRP, 2017).

## 1.2. A ECONOMIA MUNICIPAL

Os indicadores econômicos conferem posição de destaque ao Município de Ribeirão Preto. O Produto Interno Bruto (PIB) gerado em 2016 – aproximadamente, 30 bilhões de reais, o equivalente a 1,47% do PIB estadual – o coloca na 11ª posição no ranking dos municípios paulistas (SEADE, 2019).

O setor de serviços é grande motor da economia local, participando com 84,93% do valor adicionado em 2016. O setor industrial adicionou 14,63% ao PIB e a agropecuária apenas 0,44%. As atividades de prestação de serviços de natureza industrial, como os serviços de distribuição e logística têm relevância no setor de serviços. Da mesma forma, destacam-se no setor os centros decisórios das empresas voltadas ao agronegócio. O turismo de negócios também comparece com importância. Além dessas atividades, o comércio e os serviços de educação e saúde são referência regional, como será visto na Seção 1.3.

### 1.2.1. INDICADORES SOCIOECONÔMICOS

Para a caracterização dos aspectos socioeconômicos do Município de Ribeirão Preto, foram destacados dois indicadores: o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) e o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS), ambos calculados com base nos dados do IBGE<sup>4</sup>.

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) é composto por três dimensões: Renda, Educação e Longevidade, com pesos iguais. O IDHM resulta da média geométrica dos índices destas dimensões, variando de 0 a 1. Quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano.

O IDHM de Ribeirão Preto em 2010 – 0,800 – situa o Município na faixa de Desenvolvimento Humano Muito Alto (IDHM entre 0,800 e 1,000). A dimensão que mais contribuiu para o IDHM em 2010 foi a Longevidade, com índice 0,844, seguida da dimensão Renda, com índice 0,820. O índice da componente Educação – 0,739, se considerado isoladamente, colocaria o município na faixa de desenvolvimento humano inferior (Desenvolvimento Humano Alto – entre 0,700 e 0,799), embora o IDHM de Ribeirão Preto o coloque no limiar da faixa mais alta (**Tabela 1.3**). No ranking do IDHM dos municípios paulistas, Ribeirão Preto encontra-se na 22ª posição.

---

<sup>4</sup> O IDHM é elaborado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) em parceria com o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e a Fundação João Pinheiro (FJP). O IPVS pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE).

**Tabela 1.3 - IDHM de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo e Brasil - médio e por dimensão: 2010**

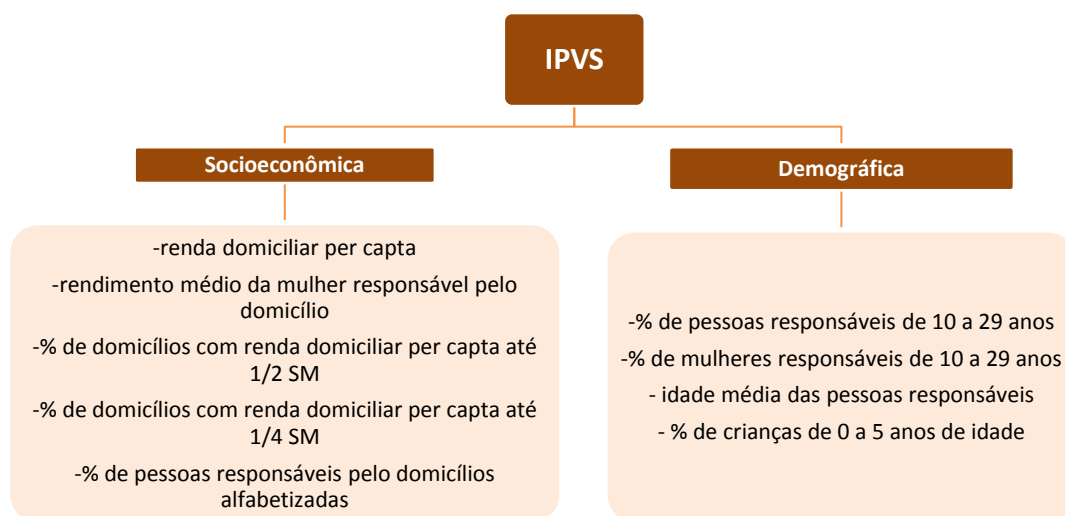
Espacialidade	IDHM médio	Dimensão do IDHM		
		IDHM renda	IDHM longevidade	IDHM educação
Ribeirão Preto	0,800	0,820	0,844	0,739
Estado de São Paulo	0,783	0,789	0,845	0,719
Brasil	0,727	0,739	0,816	0,637

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano – PNUD (2010).

O Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) baseia-se em dois pressupostos conceituais: o primeiro, “a constatação de que as inúmeras dimensões da pobreza precisam ser consideradas em um estudo sobre vulnerabilidade social”; e o segundo, “a consideração de que a segregação espacial é um fenômeno presente nos centros urbanos paulistas e que contribui decisivamente para a permanência dos padrões de desigualdade social. Dito de outra forma, uma característica importante da pobreza urbana e metropolitana consiste na segregação espacial como forte condicionante da própria condição de pobreza” (SEADE, 2013).

O IPVS considera um conjunto de variáveis que compõem as dimensões socioeconômica e demográfica (**Figura 1.5**), valendo-se das informações do Censo Demográfico do IBGE, detalhadas por setor censitário, com o objetivo de propiciar uma visão detalhada das condições de vida nos municípios paulistas. A Fundação SEADE define sete grupos de vulnerabilidade social, a partir do Grupo 1 (com nenhuma vulnerabilidade) até o Grupo 7 (com vulnerabilidade muito alta).

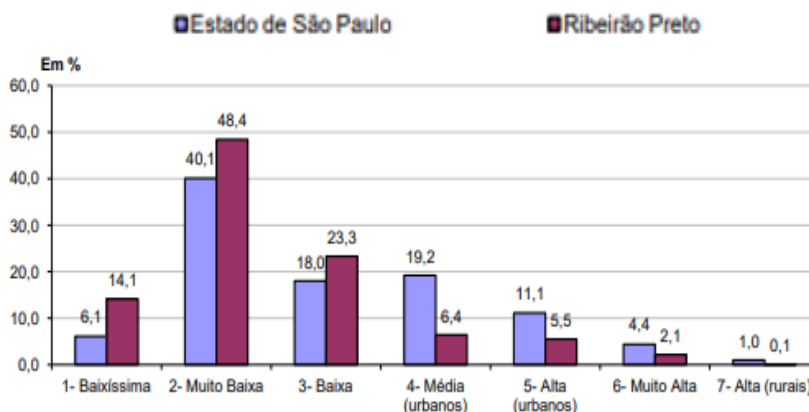
**Figura 1.5 - Quadro-resumo das variáveis componentes do IPVS, segundo dimensões**



Fonte: SEADE (2013).

De acordo com o **Gráfico 1.1**, a seguir, a população urbana de Ribeirão Preto concentra-se, majoritariamente, no Grupo 2, em que a Vulnerabilidade Social é muito baixa – 48,4% da população encontra-se nesta faixa. O restante da população, pela ordem, nos grupos de vulnerabilidade baixa (Grupo 3, com 23,3% do total), baixíssima (Grupo 1, com 14,1% do total), média (Grupo 4, com 6,4% do total), alta (Grupo 5, com 5,5% do total) e muito alta vulnerabilidade (Grupo 6, com 2,1% do total). A população rural (0,1% do total) foi classificada como Grupo 7, com alta vulnerabilidade social. As três faixas mais expressivas (grupos 1, 2 e 3, respectivamente com baixíssima, muito baixa e baixa vulnerabilidade), somam 85,8% da população urbana, o que contrasta com o quadro estadual e se configura como realidade absolutamente diferente da que se verifica para o conjunto da federação. Observe-se que a partir do grupo 4, à medida em que cresce a vulnerabilidade diminui o número de pessoas.

**Gráfico 1.1 - Quadro-resumo das variáveis componentes do IPVS, segundo dimensões**



Fonte: SEADE (2013).

A **Tabela 1.4** apresenta os indicadores que compõem o IPVS de Ribeirão Preto (excluindo os setores censitários com menos de 50 domicílios particulares permanentes).

**Tabela 1.4 - IPVS (2010) do Município de Ribeirão Preto, por indicador**

Indicadores	Total	ÍNDICE PAULISTA DE VULNERABILIDADE SOCIAL						
		1	2	3	4	5	6	7
		Baixíssima	Muito Baixa	Baixa	Média (urbanos)	Alta (urbanos)	Muito alta (aglomerados subnormais)	Alta (rurais)
População (n) abs.)	559.002	84.475	290.156	139.845	38.325	32.726	12.668	807
População (%)	100	14.1	48.4	23.3	6.4	5.5	2.1	0.1
Domicílios particulares	194.59	32.878	94.389	43.733	11.056	8.941	3.34	253
Número médio de pessoas por domicílio	3.1	2.6	3.1	3.2	.3.5	3.7	3.8	3.2
Renda domiciliar per capita (em reais de agosto de 2010)	1.058	2.702	927	719	507	404	282	170
Domicílios com renda per capita de até um quarto do salário mínimo (%)	1.7	0.2	0.9	1.6	4.3	6.2	14.4	25.3
Domicílios com renda per capita de até meio salário mínimo (%)	8.8	1.3	6.6	10.4	19	25.9	42.8	47.4
Renda média das mulheres responsáveis pelo domicílio (em reais de agosto de 2010)	1.353	3.01	1.165	833	632	491	353	240
Mulheres responsáveis com menos de 30 anos (%)	15.3	21.8	9.1	21.9	9.8	20	29.3	11.5
Responsáveis com menos de 30 anos (%)	14.9	18.7	10	20.8	12.1	21.5	29.7	7.9
Responsáveis pelo domicílio alfabetizados (%)	97.1	99.6	97.7	97.2	93.2	89.4	86	80.6
Idade média do responsável pelo domicílio	47	46	50	42	47	42	38	48
Crianças com menos de 6 anos no total de residentes (%)	7.2	5.5	6.1	9	8.1	10.1	13.6	11

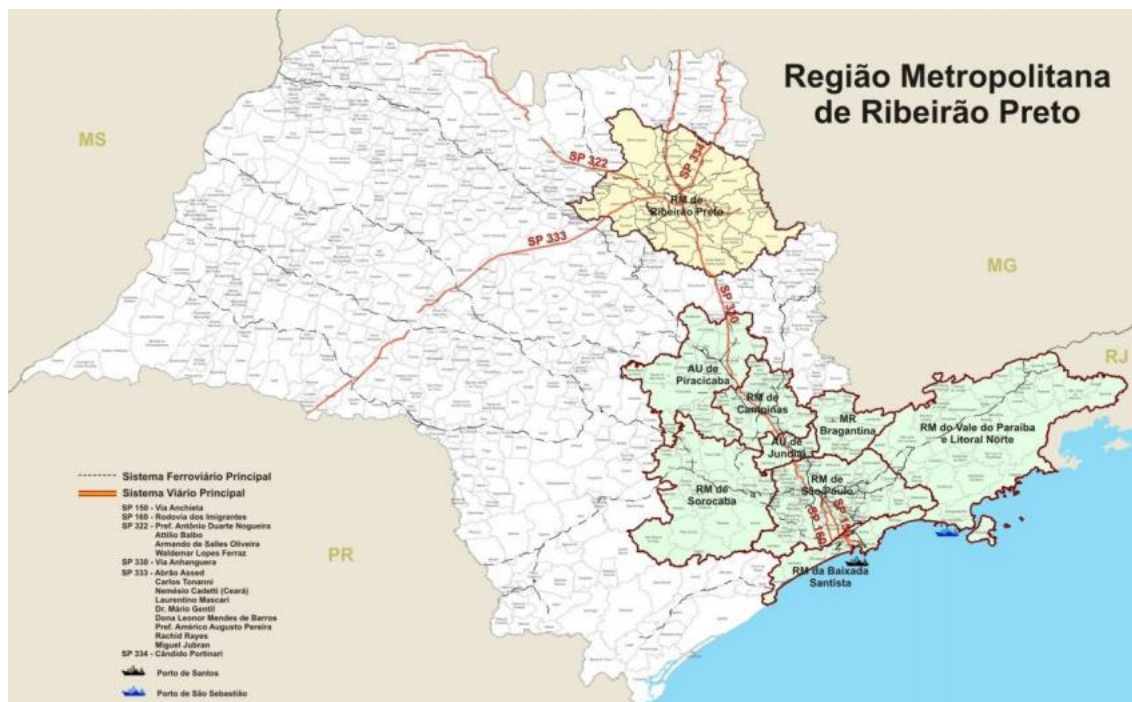
Fonte: SEADE (2013); IBGE (2011).

### 1.3. INSERÇÃO REGIONAL

Ribeirão Preto é o município-polo da nova região metropolitana institucionalizada em 2016 no nordeste paulista pela Lei Complementar nº 1.290, de 6 de julho de 2016. A Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP) reúne 34 municípios que, juntos, totalizam 14.789,014 km<sup>2</sup>, o que corresponde a 5,96% do território estadual. Única região metropolitana do Estado de São Paulo que não integra a

Macrometrópole Paulista (MMP)<sup>5</sup>, a RMRP encontra-se estrategicamente localizada no grande eixo logístico que liga o Porto de Santos à Região Centro-Oeste e ao Triângulo Mineiro, mantendo relações de complementaridade com a Macrometrópole (Figura 1.6).

Figura 1.6 - Localização da RMRP no Estado de São Paulo

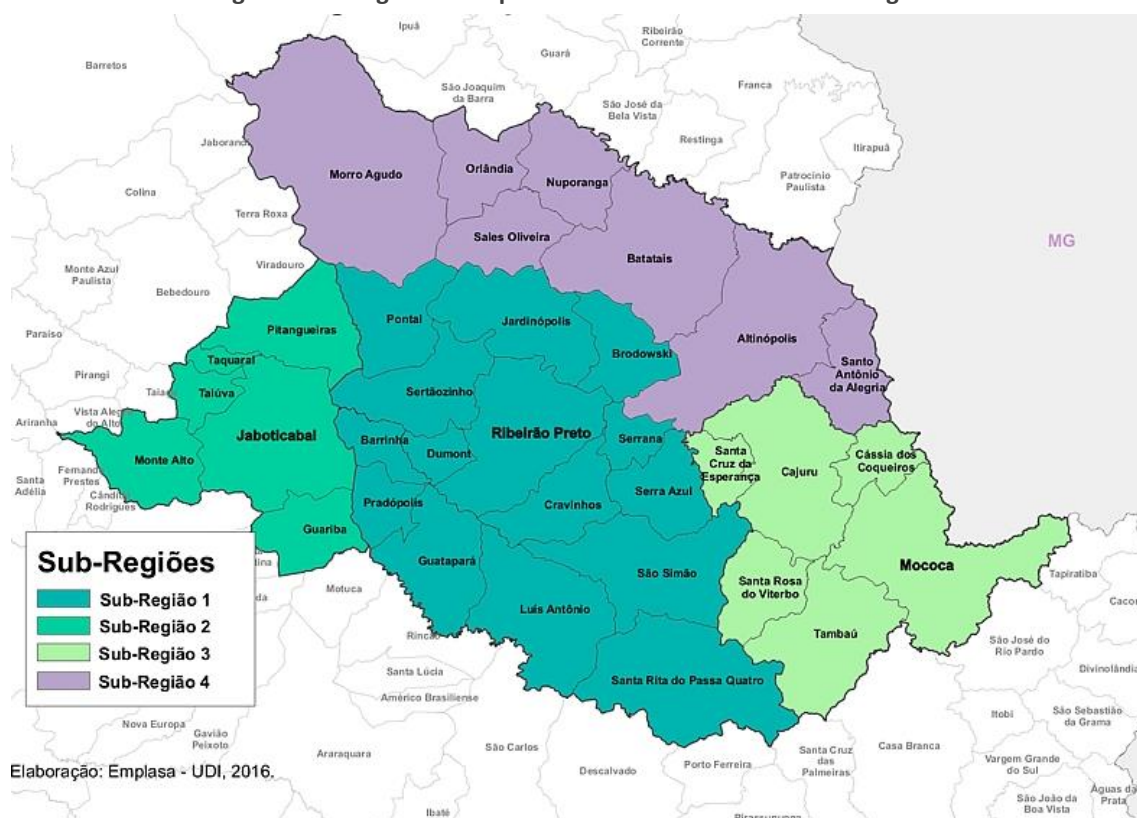


Fonte: EMLASA (2016).

Segundo EMLASA (2016), a RMRP está organizada em quatro sub-regiões de acordo com peculiaridades econômicas e sociais, para fins de melhor gestão das políticas públicas regionais (Figura 1.7). É certo que há disparidades entre os 34 municípios, mas, segundo o Estudo Técnico elaborado pela EMLASA como embasamento para a criação da RMRP, “a identificação e delimitação da Região Metropolitana fundamentam-se pela complementaridade e coesão territorial e não apenas por critérios de homogeneidade - constituindo território integrador de inovação, sustentabilidade e desenvolvimento” (EMLASA, 2016).

<sup>5</sup> A MMP é formada pelas regiões metropolitanas de Campinas, Sorocaba, São Paulo, Baixada Santista e do Vale do Paraíba e Litoral Norte, além das aglomerações urbanas de Piracicaba e Jundiaí.

Figura 1.7 – Região Metropolitana de Ribeirão Preto e sub-regiões



Fonte: EMLASA (2016).

A população da RMRP superou 1,7 milhão de habitantes em 2019 (IBGE, 2019), cuja maior parte (41,3% do total) concentra-se no Município de Ribeirão Preto, onde residem 703.293 pessoas (Tabela 1.5).



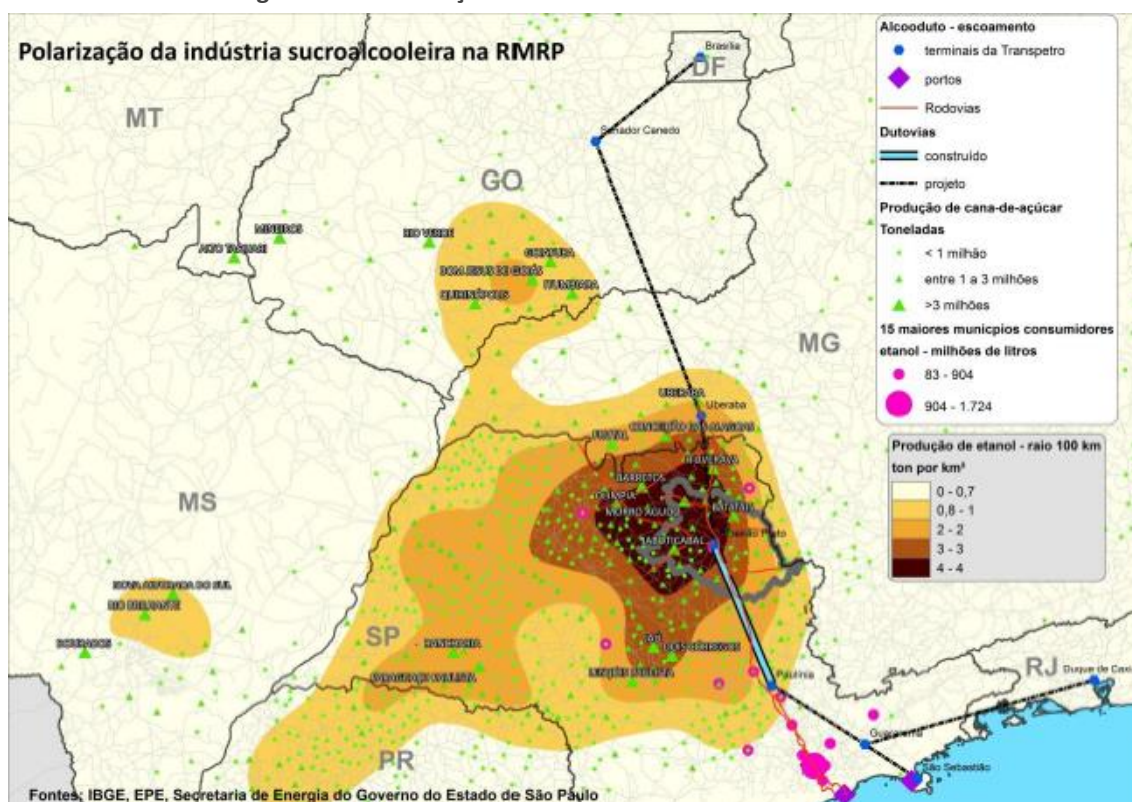
Tabela 1.5 - Área, população e densidade demográfica (2019) e PIB (2016)  
dos municípios da RMRP, por sub-região

MUNICÍPIO	ÁREA Km <sup>2</sup>	POPULAÇÃO hab.	DENSIDADE hab./km <sup>2</sup>	PIB milhões de reais
Barrinha	146,025	32.812	225	480
Brodowski	278,458	24.939	90	537
Cravinhos	311,423	35.292	113	1.037
Dumont	111,376	9.868	89	235
Guatapar	413,567	7.656	19	206
Jardinópolis	501,87	44.380	88	1.012
Luis Antônio	598,257	14.947	25	1.020
Pontal	356,371	49.961	140	1.034
Pradópolis	167,378	21.496	128	737
Ribeirão Preto	650,916	703.293	1.080	29.987
Santa Rita do Passa Quatro	754,141	27.557	37	622
São Simão	617,252	15.322	25	446
Serrana	126,046	45.107	358	144
Serra Azul	283,144	14.662	52	883
Sertãozinho	403,089	125.815	312	5.120
<b>Sub-Região 1</b>	<b>5.719,31</b>	<b>1.173.107</b>	<b>205</b>	<b>43.499</b>
Guariba	270,289	40.105	148	1.175
Jaboticabal	706,602	77.263	109	2.668
Monte Alto	346,95	50.498	146	1.748
Pitangueiras	430,638	39.719	92	1.028
Taiva	132,459	5.566	42	101
Taquaral	53,892	2.811	52	40
<b>Sub-Região 2</b>	<b>1.940,83</b>	<b>215.962</b>	<b>111</b>	<b>6.760</b>
Cajuru	660,088	26.167	40	547
Cssia dos Coqueiros	191,683	2.523	13	141
Mococa	855,156	68.885	81	1.938
Santa Cruz da Esperança	148,062	2.139	14	50
Santa Rosa do Viterbo	288,576	26.540	92	729
Tamba	561,788	23.207	41	489
<b>Sub-Região 3</b>	<b>2.706,15</b>	<b>149.461</b>	<b>55</b>	<b>3.895</b>
Altinpolis	928,956	16.184	17	462
Batatais	849,526	62.508	74	1.662
Morro Agudo	1.388,13	32.968	24	1.240
Nuporanga	348,265	7.432	21	469
Orlândia	291,765	44.028	151	1.599
Sales Oliveira	305,776	11.890	39	320
Santo Antônio da Alegria	310,311	6.929	22	150
<b>Sub-Região 4</b>	<b>4.422,73</b>	<b>181.939</b>	<b>41</b>	<b>5.903</b>
<b>RMRP</b>	<b>14.789,01</b>	<b>1.702.479</b>	<b>115</b>	<b>60.056</b>

Fonte: IBGE. Elaborao própria.

A RMRP caracteriza-se por intensa e diversificada atividade econômica. É líder do agronegócio nacional no setor sucroalcooleiro (que exerce papel relevante na política de segurança energética brasileira) e conta, no Polo Industrial de Sertãozinho, com a maior indústria de bens de capital voltada para este setor no Brasil. A polarização da indústria sucroalcooleira na RMRP está relacionada a fatores como a localização de áreas de maior concentração de cultivo de cana-de-açúcar, a integração viária com os municípios com maior demanda de consumo e a presença do etanolduto, que viabiliza escoamento de baixo custo ao mercado externo (**Figura 1.8**).

Figura 1.8 - Polarização da indústria sucroalcooleira na RMRP

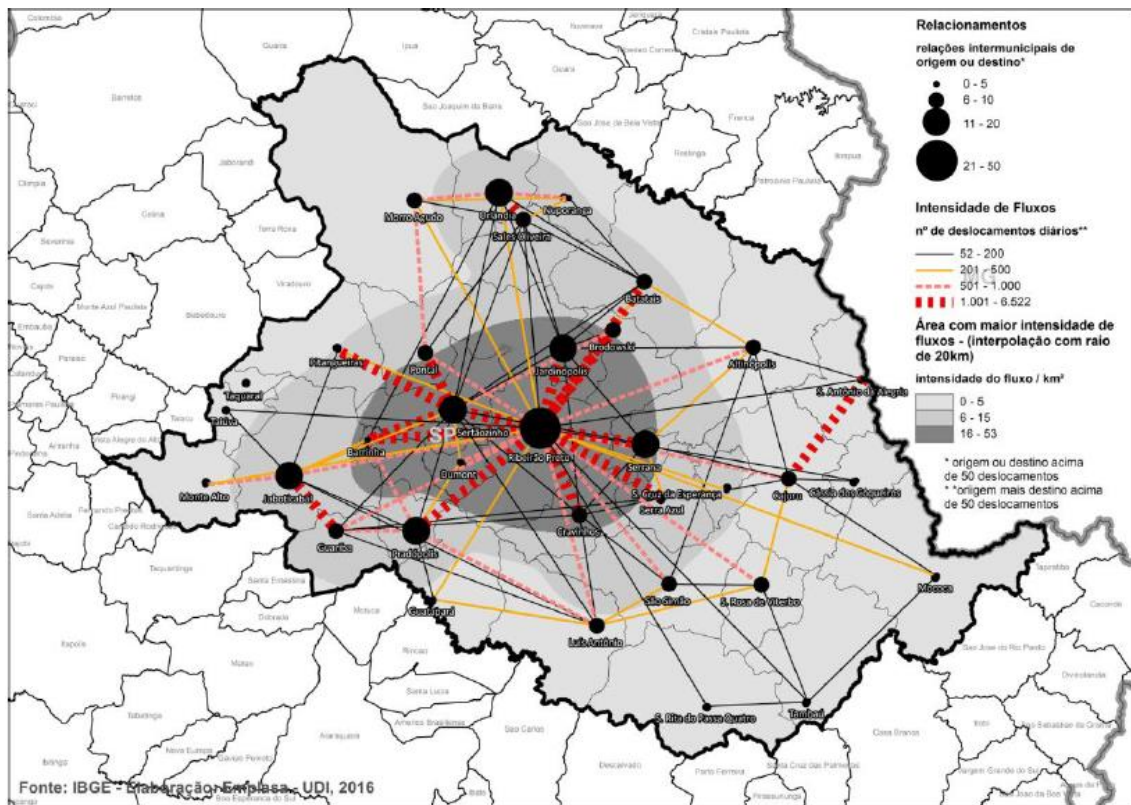


Fonte: EMLASA (2016).

De acordo com a EMLASA (2016), verifica-se uma “efetiva integração funcional entre os municípios, expressa por deslocamentos diários por motivos de trabalho e estudo. Os polos de atração mais significativos são os municípios de Ribeirão Preto e Sertãozinho, que, juntos, são responsáveis por 64% dos movimentos pendulares, recebendo diariamente cerca de 32 mil e 9 mil pessoas, respectivamente, segundo dados do IBGE em 2010” (**Figura 1.9**).

Além disso, a RMRP conta com diversas empresas de serviços de alta tecnologia – com destaque para a indústria de equipamentos médico-odontológicos de ponta – e abriga importantes equipamentos de referência nacional em serviços de alta complexidade de saúde, de educação e pesquisa. Em 2016, produziu 2,95% do Produto Interno Bruto (PIB) paulista, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Figura 1.9 - Intensidade de fluxos entre as cidades da RMRP – 2010



Fonte: EMLASA (2016).

Segundo o Índice de Competitividade Municipal (ICM-SP) desenvolvido por Porto e Rocha (2018) para os 645 municípios paulistas, “cidades com níveis de competitividade semelhantes tendem a se situar próximas umas das outras, o que demonstra a presença de clusters espaciais no Estado de São Paulo. O aglomerado de cidades com alta competitividade se estende da Região Metropolitana de São Paulo até a Região Metropolitana de Campinas, chegando a um cluster em torno de Ribeirão Preto” (PORTO; ROCHA, 2018). O índice, denominado ICM-SP, compreende cinco dimensões da competitividade, sendo uma delas a dimensão econômica, na qual Ribeirão Preto destaca-se na 6ª posição entre os municípios paulistas, em função da importância do agronegócio.

## **2. NECESSIDADES HABITACIONAIS**

Este capítulo está estruturado em três seções. A primeira delas apresenta informações sobre os assentamentos precários e irregulares existentes, estima o número de domicílios em tais assentamentos, com base em informações municipais, e agrupa os assentamentos por tipologia de intervenção demandada. A segunda seção contém o dimensionamento do déficit habitacional do Município de Ribeirão Preto, a partir da aplicação de metodologia que integra informações provenientes do Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2011) e informações municipais sobre assentamentos precários. A terceira e última seção apresenta as necessidades habitacionais priorizadas pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social.

### **2.1. ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E IRREGULARES: IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO**

De acordo com o Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2011), Ribeirão Preto possuía 42 setores censitários de aglomerados subnormais<sup>6</sup>, os quais abrigavam cerca de 3,7 mil domicílios. O Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ribeirão Preto (PLHIS-RP), elaborado no mesmo ano, baseando-se nas informações da Fundação João Pinheiro/IBGE, apontou a existência de 43 assentamentos precários, com cerca de 5,6 mil domicílios.

Como se sabe, os dados do IBGE sobre os denominados aglomerados subnormais são subestimados e as informações disponibilizadas pela Fundação João Pinheiro/IBGE e pelo Centro de Estudos da Metrópole/CEBRAP acerca do déficit habitacional e dos assentamentos precários existentes no país possuem limitações metodológicas que, em geral, resultam em números também subestimados, impondo aos municípios a necessidade de produzir sua própria informação sobre a precariedade e o déficit habitacional da localidade<sup>7</sup>.

Portanto, a atualização do PLHIS-RP iniciou-se pela atualização das informações relativas aos assentamentos precários, de modo a superar a limitação das informações produzidas a partir do Censo IBGE. Desse modo, verificou-se a existência de 87 assentamentos precários, onde residem cerca de 9,7 mil famílias.

---

<sup>6</sup> Aglomerado Subnormal: conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas etc.) carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais, ocupando, ou tendo ocupado até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e densa (IBGE, 2011).

<sup>7</sup> Ver Marques et al. (2008), Cardoso (2007), Denaldi et al. (2013), Pasternak (2008).

A **Tabela 2.1** apresenta o número atual de assentamentos precários, com base em informações municipais, e os números de 2010, de acordo com o Censo Demográfico do IBGE e com o PLHIS-RP, ambos referentes àquele ano.

**Tabela 2.1 - Número de Assentamentos Precários e de domicílios: 2010 e 2019**

	<b>Censo Demográfico 2010</b>	<b>PLHIS-RP 2010</b>	<b>Atualização PLHIS-RP 2019</b>
Assentamentos Precários	42	43	87
Domicílios	3.717	5.582	9.734

Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

Observa-se um aumento expressivo do número de domicílios em assentamentos precários no período de 2010 a 2019. A atual administração registra que em março de 2017 haviam 96 assentamentos precários, reduziu-se 19 (sendo dois deles o Jardim Progresso e Monte Alegre, que tiveram a regularização fundiária concluída) e foi acrescentado na lista no PLHIS outros 15 (destes, 12 já existiam mas não tinham sido antes registrados), além da combinação entre 10 núcleos contíguos dois a dois resultando em 5 núcleos, o que dá o total de 87 assentamentos precários.<sup>8</sup> Embora não haja estudos aprofundados a respeito, há indícios que esse aumento se relaciona com fatores tais como: subestimação do fenômeno pelo PLHIS-RP em 2010; ocupações de terra com deslocamento de população de outras regiões para o município; e excessiva valorização do preço da terra no período.

Em estudo sobre o mercado imobiliário em Ribeirão Preto, Abreu (2014, p. 118) evidencia que o aumento dos preços de terrenos nos últimos 40 anos foi mais significativo do que a variação dos preços de oferta de imóveis prontos, como apartamentos e casas. Por sua vez, Barcella (2018) aponta que houve um aumento de 246% no preço médio dos terrenos urbanos nos últimos 20 anos e que Ribeirão Preto tem os maiores preços imobiliários dentro do segmento de cidades médias.

### **2.1.1. CONCEITOS, FONTES E METODOLOGIA**

O conceito de Assentamento Precário e/ou Irregular que orienta a elaboração deste estudo é aquele apresentado pela Política Nacional de Habitação (PNH) descrita no manual do curso: Ações Integradas de Urbanização de Assentamentos Precários (BRASIL, 2009a).

Segundo Cardoso (2009), a denominação assentamentos precários faz referência às situações das áreas ocupadas irregularmente – do ponto de vista jurídico e/ou urbanístico – e que apresentem

---

<sup>8</sup> O comparativo da listagem de assentamentos precários entre o PLHIS-RP 2010, a listagem de março de 2017 e a atualização do PLHIS-RP de 2019 está detalhada no “Complemento II – Comparativo entre listagens de assentamentos precários: 2010 – 2017 – 2019”

deficiências de infraestrutura e de acessibilidade. O conceito de assentamentos precários engloba diversas tipologias habitacionais, que têm como características comuns a precariedade das condições de moradia e sua origem histórica. Definidos como uma categoria abrangente de inúmeras situações de inadequação habitacional e de irregularidade, seja urbanística (relativas ao descumprimento da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e em relação à edificação, com o descumprimento da legislação edilícia), seja ambiental (relativas à ocupação de áreas de risco e de proteção ambiental), seja fundiária (quanto à propriedade da terra), os assentamentos precários constituem as formas predominantes de moradia das pessoas e famílias de baixa renda no Brasil (CARDOSO, 2009).

A classificação dos assentamentos precários de Ribeirão Preto em tipologias baseou-se nas categorias propostas pelo Ministério das Cidades, que agrupa os assentamentos em consolidados, consolidáveis e não consolidáveis (BRASIL, 2009a).

- **Consolidados:** assentamentos que possuem infraestrutura básica e estão integrados à cidade formal. De maneira geral, possuem traçado urbano e lotes regulares, carecendo de regularização fundiária e demandas específicas (equipamentos públicos, serviços públicos e sociais);
- **Consolidáveis:** assentamentos que precisam de alguma intervenção física (abertura de vias, complementação de infraestrutura básica, parcelamento do solo) para consolidar a ocupação, podendo existir a necessidade de remoção de parte dos moradores para adequar a densidade ou para eliminar situações de risco ou, até mesmo, para desocupar áreas com restrição à ocupação;
- **Não Consolidáveis:** assentamentos que não podem ser consolidados, nos quais não há intervenção que não seja a “remoção”. São áreas sujeitas a situações de risco não solucionáveis, além das áreas de preservação ambiental e áreas *non aedificandi*<sup>9</sup>.

#### 2.1.1.1. ESTRATÉGIA DE LEVANTAMENTO DE DADOS

O número de domicílios de cada assentamento precário em Ribeirão Preto foi obtido a partir de duas estratégias:

- Campo

Informações obtidas por meio do cadastramento das famílias e contagem dos domicílios, trabalhos realizados pelos técnicos das equipes do Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária (NHRF) da

---

<sup>9</sup> Áreas *non aedificandi* são aquelas onde a ocupação não é permitida por questões de segurança, tais como faixas de domínio de rodovias e ferrovias, oleodutos, adutoras, coletores troncos e redes de alta tensão.

Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública, da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS) e da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP). Foram considerados os cadastros e contagens mais recentes (a partir de 2016), que registram a informação para 67 assentamentos (7.466 domicílios), do total de 87 assentamentos identificados.

- Estimativa a partir da Metodologia “Cota Bruta por Domicílio” (CBD)

Para os demais 20 perímetros de assentamentos precários, utilizou-se a “Cota Bruta por Domicílio” aplicada no estudo “Desenvolvimento e aplicação de metodologia para identificação, caracterização e dimensionamento de assentamentos precários”, desenvolvido por meio de parceria estabelecida entre a Universidade Federal do ABC (UFABC) e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), sob coordenação da Prof.<sup>a</sup> Flávia da Fonseca Feitosa (CDHU; UFABC; FEITOSA, 2019).

A metodologia de estimativa do número de domicílios por CBD em assentamentos precários baseia-se na identificação de tipologias de tecido urbano, para as quais são definidas as **cotas brutas por domicílio**.

A cota bruta por domicílio é um parâmetro representativo da densidade domiciliar, que corresponde à área aproximada que cada domicílio compartilha da área ocupada do assentamento. O resultado da cota bruta por domicílio é dado em m<sup>2</sup> a partir da divisão da área ocupada do assentamento pelo número de domicílios. (CDHU; UFABC; FEITOSA, 2019)

Ressalta-se que para aplicação da CBD em Ribeirão Preto foi necessário realizar a identificação dos padrões de ocupação dos assentamentos precários do Município e elaborar chaves de interpretações específicas para essa realidade.

O resultado da aplicação dessa metodologia aos 20 assentamentos precários resultou na estimativa de 2.383 domicílios. Para incorporar as situações de coabitação excessiva e não voluntária, o número total de domicílios obtidos por meio do trabalho de campo ou da aplicação da CBD foi acrescido em 5%.

Vale destacar que foram observadas algumas construções isoladas e em estágio inicial de ocupação, mas essas não foram registradas nesse plano como assentamentos precários. Em relação ao conjunto de assentamentos precários listados no PLHIS-RP foram excluídos os assentamentos removidos integralmente nos últimos 10 anos<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Não foram registradas as ocupações de edifícios públicos, tais como: BAC Marchesi, estação de trem São Paulo-Minas e Pronaica.

## 2.1.2. CARACTERÍSTICAS DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS SEGUNDO INFORMAÇÕES MUNICIPAIS

Os 87 assentamentos precários (APs), que abrigam cerca de 9,7 mil famílias, estão distribuídos espacialmente em todas as regiões do Município, mas predominantemente nas regiões Norte e Oeste, ocupando, principalmente, áreas públicas de loteamentos regulares mais antigos (décadas de 1960 a 1980), que não haviam sido urbanizadas.

Observa-se que na porção Norte, caracterizada pela forte presença de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social implantados pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP), os APs encontram-se localizados em áreas públicas e em Áreas de Preservação Permanente (APP), tais como:

- em APP de margens de córregos: Canta Sapo, Américas e Antônio Galão, localizados na APP do Córrego dos Campos; e Tanquinho, Rua México, Vila Zanetti, localizados na APP do Córrego do Tanquinho;
- em áreas públicas estaduais e federais da antiga malha ferroviária que cortava o município: Sete Curvas, Lafayette Costa Couto, FEPASA, Vila Mariana e CIRETRAN;
- em áreas públicas não urbanizadas de loteamentos regulares e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social implantados pela COHAB-RP: TRANSERP, Igrejas, Torre, Japurá, Tabatinga, Mercedes Rizzo, Porto Seguro, Magid, Via Norte, Reciclagem, Comunidade do Bem, Coca-Cola, Maria Casagrande, Linhão, Segundino Gomes e Ferro Velho – Vila União.

Também na porção Norte do município, formou-se um conglomerado de APs nas proximidades de três grandes equipamentos urbanos, como a seguir:

- no entorno imediato do Aeroporto Leite Lopes: Da Mata, João Pessoa, Nova Esperança da Família, Leão Leão/Recife e Campos do Jordão – Vitória;
- nas proximidades do Jockey Clube: Barbante Rosa, Hermelindo del Rosso, Jockey Club e Serra Negra (Geraldo Stuck);
- no entorno imediato do Parque Permanente de Exposições de Ribeirão Preto: Locomotiva e Flórida Paulista.

Na porção Leste, externamente ao Anel Viário no trecho formado pela Rodovia Anhanguera, localiza-se um conjunto de APs mais antigos: Nuporanga, Ubatuba, Trevo e Anhanguera I (nas proximidades da rodovia) e Anhanguera II, Tia-Anhanguera III, Dona Castorinha e Pedra Branca (mais afastados, em área limítrofe do tecido urbano). Um segundo conjunto, composto por dois assentamentos de dimensões



maiores, formou-se mais recentemente em áreas públicas não urbanizadas de loteamentos: Cidade dos Trabalhadores e Comunidade da Paz.

Na porção Oeste do município, os APs localizam-se, principalmente:

- em áreas públicas de loteamentos regulares: Mangueiras, Morro – Campo do Tupi, Cruz e Souza – Vila Esperança, Branca Salles, Teófilo Braga e Patriarca-Andorinha;
- em Áreas de Preservação Permanente (APPs) do Córrego Ribeirão Preto: Andradas, Andradas 2, Raphael de Léo, AIDS, Barragem/Vida, Nova/Lagoa e Armando Bó;
- em áreas públicas no entorno do Jardim Progresso, antigo AP que passou por processo de regularização fundiária: Campo do Maria da Graça, Campo do Horto, Cásper Líbero/Sta. Rita, Campo do Terrão, Escola – Vila Feliz, Manoel Antônio Dias e Floriano.

Na porção Sul existe apenas o AP Faiane, que foi urbanizado no contexto de implantação de um empreendimento residencial da empresa Alphaville, mas não teve a regularização fundiária concluída.

A **Figura 2.1** apresenta a distribuição espacial dos 87 assentamentos precários no Município de Ribeirão Preto.

**Figura 2.1 - Assentamentos Precários no Município de Ribeirão Preto**



Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

Para identificar, caracterizar e classificar os assentamentos precários e/ou irregulares utilizou-se uma base de dados do tipo questionário (planilha eletrônica) para registro das informações municipais sobre cada assentamento precário (**Complemento I - Assentamentos Precários e/ou Irregulares do Município de Ribeirão Preto**).

#### 2.1.2.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Os assentamentos precários, de forma geral, são de pequeno porte. Apenas quatro abrigam mais de 500 domicílios (**Tabela 2.2**)

**Tabela 2.2 - Assentamentos precários segundo o porte (número de domicílios)**

Porte do Assentamento (número de domicílios)	Total de Assentamentos Precários	%	Total de Domicílios	%
0- 50	34	39%	796	8%
51-100	25	29%	1.732	18%
101-500	24	27%	4.849	50%
>500	4	5%	2.357	24%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>	<b>9.734</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

A maioria dos assentamentos localiza-se em áreas públicas, como mostra a **Tabela 2.3**.

**Tabela 2.3 - Assentamentos precários segundo a titularidade da área**

Titularidade da Área	Total de Assentamentos Precários	%	Total de Domicílios	%
Pública	73	84%	7.871	81%
Particular	6	7%	277	3%
Mista (pública + particular)	8	9%	1.586	16%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>	<b>9.734</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

A **Tabela 2.4** apresenta informações sobre os seguintes aspectos ambientais: Área de Proteção Permanente (APP) de cursos d'água ou nascente; risco de inundação ou alagamento; riscos geotécnicos (escorregamento/solapamento). A informação sobre a presença das faixas de APP de cursos d'água e nascentes foi obtida a partir de base georreferenciada disponibilizada pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública do Município.

Tabela 2.4 - Assentamentos precários, gravames ambientais e risco

Tipo de risco ou gravame ambiental	Total de Assentamentos Precários	%	Total de Domicílios	%
APP	17	20%	3.043	31%
Risco de Inundação	6	7%	1.338	14%
Risco Geotécnico	2	2%	853	9%
Outros tipos de risco	17	20%	3.704	38%

Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

Foram considerados também ‘outros tipos de risco’: curva de ruído do Aeroporto, faixas de alta tensão e passivos ambientais (possível contaminação do solo).

Também foi identificada a interface dos assentamentos com obras viárias e de infraestrutura (Tabela 2.5).

Tabela 2.5 - Assentamentos Precários em interface com obras viárias e de infraestrutura

Tipo de interface com obras de infraestrutura e mobilidade	Total de Assentamentos Precários	Total de Domicílios
Diretriz Viária	14	1.360 (14%)
Barragem	5	267 (3%)
Aeroporto	2	949 (10%)
Outros*	3	1.045 (11%)

Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

\*Implantação de Habitação de Interesse Social (HIS), limites do Horto Florestal e limites do Parque Augusto Ruschi.

#### 2.1.2.2. CLASSIFICAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS POR TIPOLOGIAS

A análise dos dados obtidos no mapeamento dos APs demonstrou a existência de características similares entre assentamentos, quando considerada a infraestrutura implantada, o padrão das edificações e o grau/possibilidade de consolidação do parcelamento.

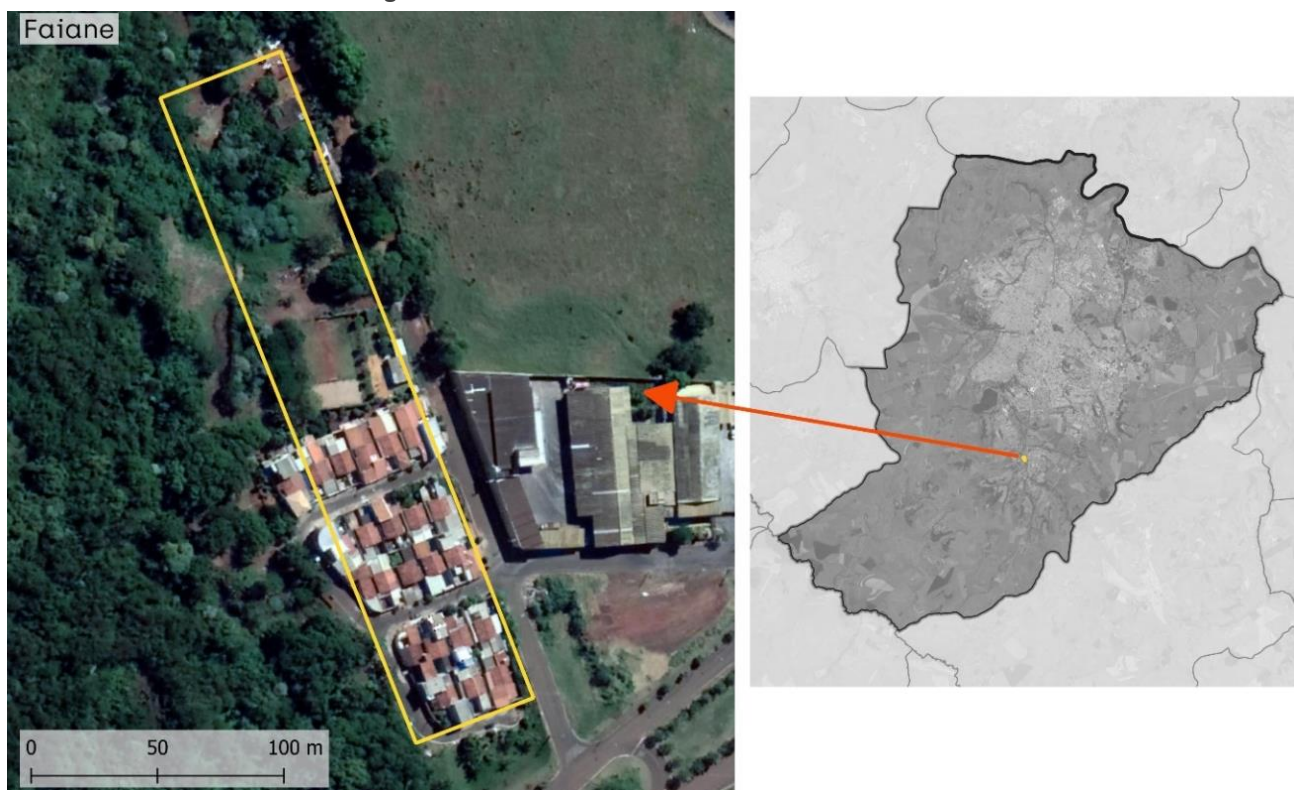
Para iluminar as intervenções demandadas, optou-se por classificar os assentamentos em tipologias de problema, às quais se associa a intervenção urbano-habitacional principal. A classificação adotada baseou-se na proposta de tipologias apresentadas nos seguintes estudos: Diagnóstico Habitacional da Região do Grande ABC (GIGABC, 2016); Plano Local de Habitação de Interesse Social de São Bernardo do Campo (São Bernardo do Campo, 2012); e Mapeamento Colaborativo de Assentamentos Precários em Regiões Metropolitanas Paulistas (CDHU; UFABC; FEITOSA, 2019).

Tomando como referência esses estudos e a partir das características específicas dos assentamentos precários do Município, foram estabelecidas quatro tipologias:

- **Tipologia 1 (T1):** assentamentos urbanizados, consolidados e irregulares, que demandam ações de regularização fundiária;
- **Tipologia 2 (T2):** assentamentos precários, irregulares e consolidáveis, que demandam obras de infraestrutura, podendo necessitar de alguma remoção. Para fins de dimensionamento do déficit, foi estimada remoção/reassentamento médio de 15% dos domicílios;
- **Tipologia 3 (T3):** assentamentos precários, irregulares e consolidáveis, com elevado índice de precariedade, para os quais se prevê elevado percentual de remoção ou substituição de tecido. Para fins de dimensionamento do déficit foi estimada remoção/reassentamento médio de 35% dos domicílios;
- **Tipologia 4 (T4):** assentamentos precários, irregulares e não consolidáveis, cuja solução é a remoção total dos domicílios e o reassentamento externo.

A seguir, são apresentados alguns exemplos representativos de cada tipologia de assentamento precário de Ribeirão Preto (Figuras 2.2 a 2.5).

Figura 2.2 - T1: Assentamentos Consolidados



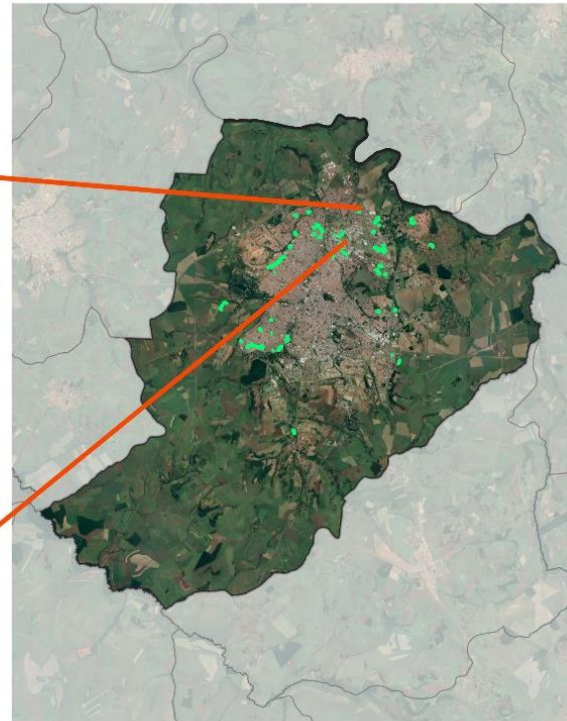
Fonte: Elaboração própria.

Figura 2.3 - T2: Assentamentos Consolidáveis

Avelino Palma



São Simão



Fonte: Elaboração própria.

Figura 2.4 - T3: Assentamentos Consolidáveis com maior percentual de remoção



Fonte: Elaboração própria.

Figura 2.5 - T4: Assentamentos não consolidáveis

Antônio Galão



Raphael de Léo



Fonte: Elaboração própria.

A distribuição do número de assentamentos precários por tipologia chama atenção por dois extremos: como T1, foi classificado apenas um assentamento – o Faiane; já a Tipologia 2 reúne quase dois terços dos APs do município (63% do total), como pode ser verificado na **Tabela 2.6**.

**Tabela 2.6 - Número de Assentamentos Precários e de domicílios, por tipologia**

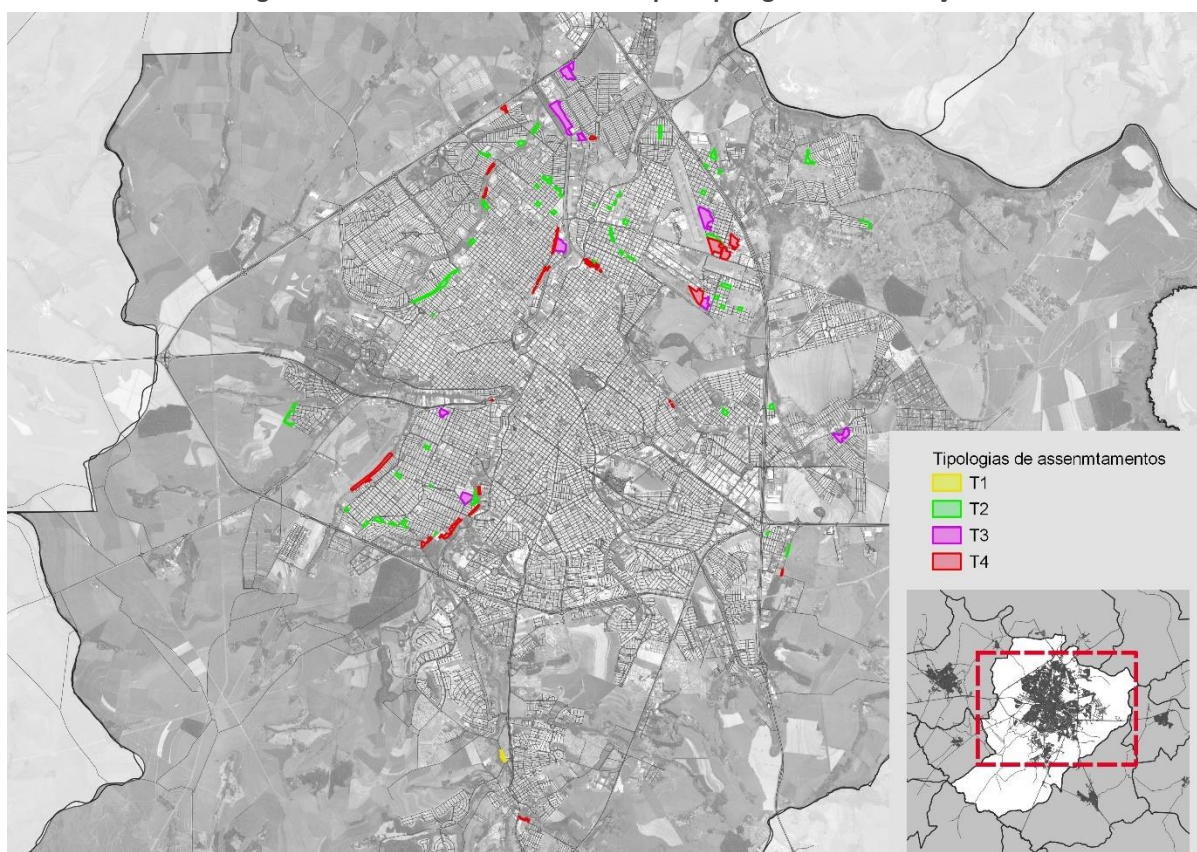
Tipologia dos Assentamentos Precários	Total de Assentamentos Precários	%	Total de Domicílios	%
T1	1	1%	44	0,5%
T2	54	63%	4.044	41,5%
T3	9	10%	3.596	37%
T4	23	26%	2.050	21%
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>100%</b>	<b>9.734</b>	<b>100%</b>

Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

A Tipologia 2 concentra não só o maior número de assentamentos, como também o maior percentual de domicílios (41,5%), embora, neste caso, em percentual muito próximo ao da Tipologia 3 (37%).

A **Figura 2.6** apresenta a distribuição dos 87 assentamentos precários no Município de Ribeirão Preto segundo tipologias de intervenção.

**Figura 2.6 - Assentamentos Precários por tipologias de intervenção**



Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.



Para estimar os percentuais de remoção por tipologia de assentamento, foram levados em consideração aspectos ambientais, características das habitações (grau de consolidação ou precariedade), situações de risco e a interface com obras viárias e de drenagem. Para tanto, os técnicos da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública produziram alguns estudos (ensaios) tomando como referência exemplares das Tipologias T2 e T3. Estimou-se um percentual médio de remoção de domicílios de 15% para T2 e 35% para T3, o que resultou na indicação de remoção e reassentamento de 1.867 domicílios/famílias e de consolidação de 5.773 domicílios/famílias. No caso de T4, prevê-se a remoção e reassentamento do total dos domicílios (2.050 domicílios) (**Tabela 2.7**).

**Tabela 2.7 - Domicílios em assentamentos precários, por tipologia e segundo a indicação de solução de intervenção (consolidação ou remoção e reassentamento)**

<b>Tipologia dos Assentamentos Precários</b>	<b>Total de Assentamentos Precários</b>	<b>Total de Domicílios</b>	<b>Domicílios com solução de consolidação</b>	<b>Domicílios com solução de remoção e reassentamento</b>
T1	1	44	44	0
T2	54	4.044	3.437	607
T3	9	3.596	2.336	1.260
T4	23	2.050	0	2.050
<b>TOTAL</b>	<b>87</b>	<b>9.734</b>	<b>5.817</b>	<b>3.917</b>

Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

## **2.2. DÉFICIT HABITACIONAL E CONDIÇÕES DE MORADIA**

Esta seção apresenta as estimativas do déficit habitacional elaboradas como parte do processo de atualização do PLHIS de Ribeirão Preto.

### **2.2.1. METODOLOGIA UTILIZADA PARA O DIMENSIONAMENTO DO DÉFICIT HABITACIONAL**

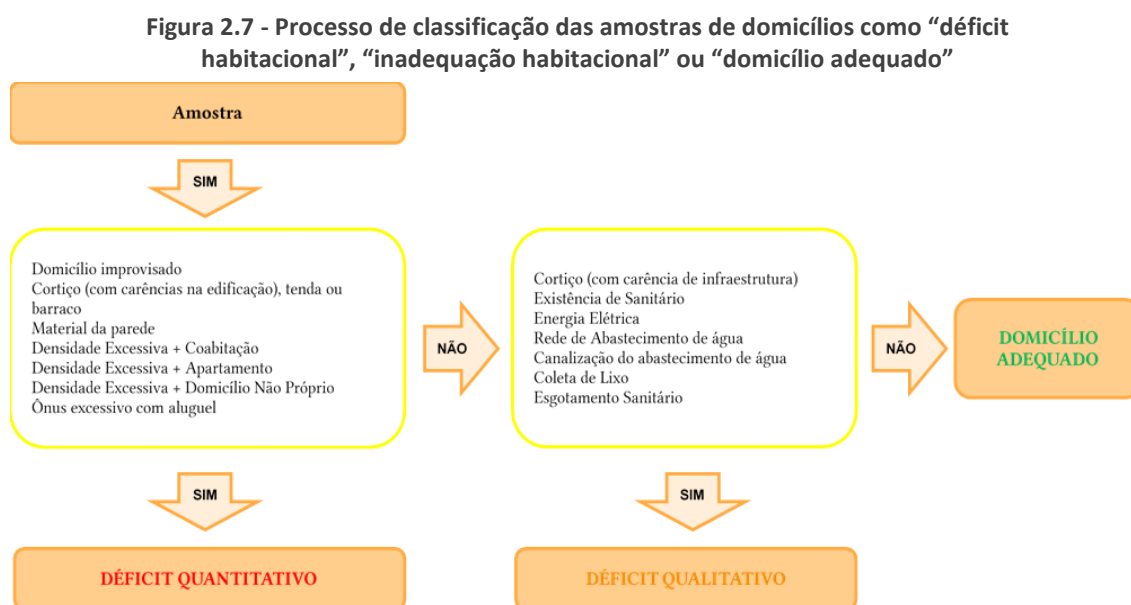
O presente estudo assenta-se em uma metodologia de compatibilização de dados inicialmente formulada para o Diagnóstico Habitacional do Grande ABC (CIGABC, 2016) por Jacovine e Feitosa (2016). Essa metodologia foi incorporada e aprimorada no âmbito do estudo **Metodologia para Identificação e Caracterização de Assentamentos Precários em Regiões Metropolitanas Paulistas (MAPPA)**, produzido para a CDHU. Tal estudo trata do dimensionamento do déficit habitacional, mas não se resume a ele (CDHU; UFABC; FEITOSA, 2019).<sup>11</sup>

<sup>11</sup> A MAPPA foi o resultado da contratação da UFABC pela CDHU para suprir uma das demandas de atualização do Plano Estadual de Habitação de São Paulo 2011-2023.

Dessa forma, obteve-se uma estimativa síntese, de caráter multidimensional, capaz de identificar, caracterizar e quantificar o **déficit quantitativo** (situação que demanda a produção de novos domicílios ou aquisição) e o **déficit qualitativo** (domicílios que demandam melhorias das condições de habitabilidade e/ou regularização fundiária) **dentro** e **fora** dos assentamentos precários, por meio da compatibilização de dois conjuntos de dados distintos sobre o déficit habitacional: (i) os que se referem exclusivamente ao universo dos assentamentos precários (abordagem territorial), obtidos a partir de informações municipais, e (ii) aqueles que abrangem o município como um todo, obtidos a partir dos microdados censitários (abordagem domiciliar). No primeiro caso (abordagem territorial), que retrata a inadequação habitacional dos domicílios dentro dos assentamentos precários, a forma, o procedimento e os resultados obtidos para o déficit habitacional já foram apresentados e podem ser revisitados na Seção 2.1.

Para produzir essa compatibilização, inicialmente definiu-se, a partir dos microdados censitários do IBGE (abordagem domiciliar), quais variáveis (dimensões e componentes) deveriam compor o **déficit quantitativo** e quais deveriam fazer parte do **déficit qualitativo**. Vale ressaltar que dentre as diferenças existentes na literatura sobre o assunto, a que talvez chame mais a atenção diz respeito ao ônus excessivo com aluguel, que trata dos casos das famílias que possuem renda de até três salários mínimos e comprometem mais de 30% desta com aluguel. A opção técnica adotada foi considerar o ônus excessivo como componente do **déficit quantitativo**, a exemplo do estabelecido no PLHIS de Ribeirão Preto de 2010, no Diagnóstico Habitacional do ABC e nos estudos sobre o déficit habitacional brasileiro da Fundação João Pinheiro (FJP, 2013).

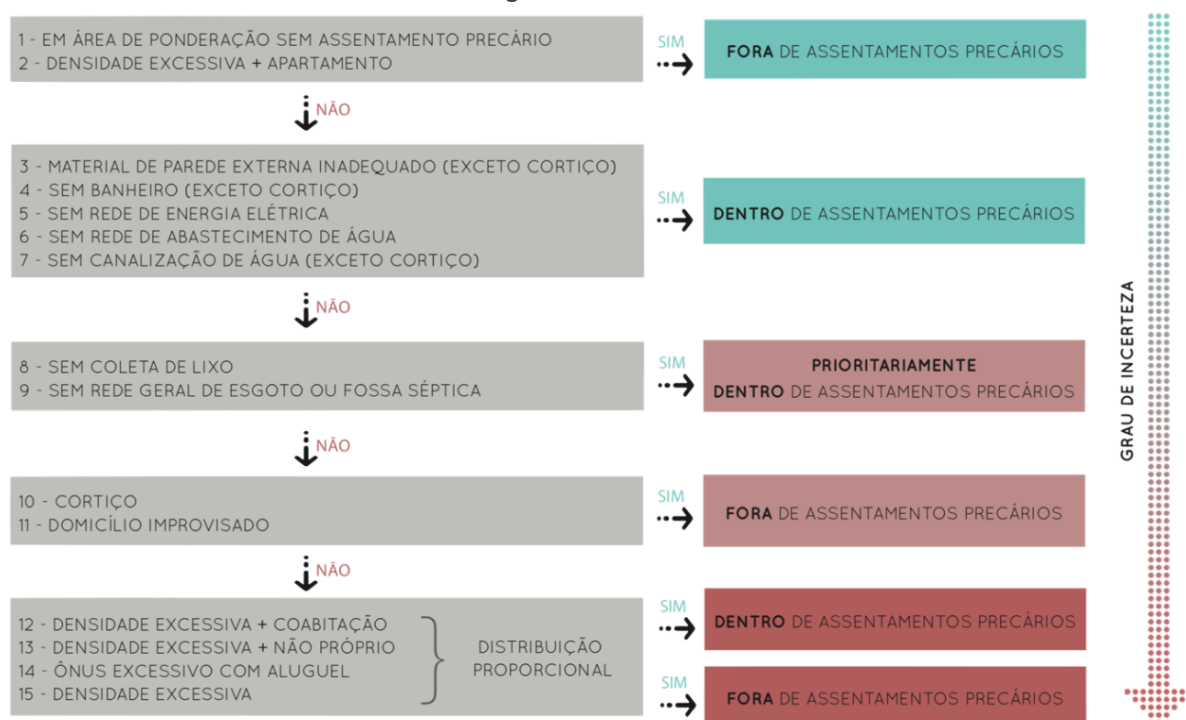
A **Figura 2.7** apresenta essa definição.



Fonte: CDHU; UFABC; FEITOSA (2019).

Após a definição dessas variáveis que comporiam o déficit quantitativo e qualitativo, buscou-se alocar os domicílios (microdados) dentro e fora dos assentamentos precários, segundo uma ordem que considera a presença ou não de assentamento precário nas áreas de ponderação (setores censitários); as variáveis do componente do déficit e graus de certeza/incerteza em relação à localização (dentro ou fora de assentamento precário). A **Figura 2.8** ilustra essa abordagem.

**Figura 2.8 - Ordem de alocação dos domicílios (microdados) em situação de déficit quantitativo ou qualitativo, dentro ou fora de assentamentos precários, conforme o grau de incerteza.**



Fonte: CDHU; UFABC; FEITOSA (2019).

## 2.2.2. RESULTADOS GERAIS SOBRE O DÉFICIT HABITACIONAL

Os resultados do estudo sobre o déficit habitacional de Ribeirão Preto são apresentados a seguir, considerando a diferenciação do déficit **dentro** e **fora** dos assentamentos precários e os resultados globais para a cidade.

Conforme registrado anteriormente, o dimensionamento do déficit habitacional proposto pela metodologia utilizada – MAPPa – baseia-se na compatibilização dos dados referentes aos assentamentos precários de Ribeirão Preto (9.734 domicílios, ou 4% do total de domicílios do Município) e nos microdados censitários de todo o território municipal, gerando novas estimativas.

A compatibilização entre os diferentes dados resultou no dimensionamento do **déficit habitacional total** de Ribeirão Preto: **30.423** domicílios (12,74% do total de domicílios do Município). O déficit habitacional total compõe-se pelo **déficit quantitativo** de **20.302** domicílios (8,50% do total municipal)

e pelo **déficit qualitativo** de **10.121** domicílios (4,24% do total municipal). O resultado deste trabalho está apresentado na **Tabela 2.8**, a seguir.

**Tabela 2.8 - Déficit Habitacional: abordagem territorial, abordagem domiciliar e compatibilização.**

<b>Abordagem</b>	<b>Déficit Quantitativo (DQT)</b>	<b>Déficit Qualitativo (DQL)</b>	<b>Déficit Habitacional Total (DQT + DQL)</b>
<b>Abordagem territorial</b> (Assentamentos Precários - informação municipal)	3.917	5.817	9.734
	1,64%	2,44%	4,07%
<b>Abordagem domiciliar</b> (Microdados Censitários - projeção 2019)	18.322	9.382	27.705
	7,67%	3,93%	11,60%
<b>Déficit Total - Compatibilização</b> (MAPPA)	<b>20.302</b>	<b>10.121</b>	<b>30.423</b>
	<b>8,50%</b>	<b>4,24%</b>	<b>12,74 %</b>
<b>Total de domicílios do Município</b> (Projeção 2019)	<b>238.787</b> <b>(100%)</b>		

Fonte: SEADE (2019) e dados municipais (2019). Elaboração própria.

Como pode ser visto na tabela em questão, o primeiro bloco de informações refere-se ao déficit habitacional **dentro** dos assentamentos precários, dimensionado a partir da análise realizada pela equipe técnica do Município. O segundo bloco de informações refere-se ao quadro obtido para o município como um todo, a partir dos microdados censitários (abordagem domiciliar), que indica um **déficit habitacional** de **27.705** domicílios (11,60% do total municipal). O terceiro bloco de informações refere-se ao resultado obtido a partir da compatibilização das duas fontes, levando ao dimensionamento do déficit habitacional total do município, correspondente a **30.423** domicílios.

O detalhamento da composição do déficit habitacional dimensionado é apresentado a seguir, considerando os componentes do déficit habitacional dentro e fora dos assentamentos precários.

#### **2.2.2.1. COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL DENTRO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**

Segundo a metodologia adotada, a totalidade dos domicílios localizados **dentro** dos assentamentos precários foi enquadrada como em situação de **déficit habitacional**, verificando-se, assim, um déficit habitacional total de **9.734** domicílios nesta porção do território, sendo **3.917** domicílios classificados como **déficit quantitativo** (o que corresponde a 40% do total de domicílios em APs e a 1,6% do total de domicílios de Ribeirão Preto) e **5.817** como **déficit qualitativo** (que representam 2,4% do total de domicílios do Município).

O dimensionamento dos domicílios classificados como déficit quantitativo e déficit qualitativo fez-se considerando a conceituação das tipologias de assentamentos já apresentadas, como detalhado a seguir.

**a) Déficit quantitativo DENTRO dos assentamentos precários**

Dentro dos assentamentos precários foi classificado como **déficit quantitativo** o número estimado de remoções por tipologia, levando em consideração: aspectos ambientais; características das habitações (grau de consolidação ou precariedade); e interface com obras viárias e de drenagem.

Para tanto, os técnicos da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública produziram alguns estudos (ensaios) tomando como referência exemplares das Tipologias T2 e T3. Estimou-se um percentual médio de remoção de domicílios de 15% para T2 e 35% para T3. No caso de T4, foi prevista remoção e reassentamento do total dos domicílios.

Aplicados estes critérios, obtém-se um **déficit quantitativo dentro** dos assentamentos precários de **3.873** domicílios, conforme **Tabela 2.9**:

**Tabela 2.9 - Déficit Quantitativo em Assentamentos Precários, por tipologia**

Tipologia dos Assentamentos Precários	Total de Domicílios	Referência de solução e Cálculo do déficit	Déficit Quantitativo (Domicílios a reassentar)
T1	44	Não há previsão de remoção/reassentamento	0
T2	4.044	Estimativa de reassentamento de 15% dos domicílios	607
T3	3.596	Estimativa de reassentamento de 35% dos domicílios	1.260
T4	2.050	Assentamento não consolidável. Reassentamento de 100% dos domicílios	2.050
<b>TOTAL</b>	<b>9.734</b>		<b>3.917</b>

Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

**b) Déficit qualitativo DENTRO dos assentamentos precários**

Dentro dos assentamentos precários foi classificado como **déficit qualitativo** o número de unidades estimadas como consolidáveis em cada tipologia. Considerando os parâmetros de remoção e consolidação já abordados, **5.817** domicílios foram considerados como **déficit qualitativo**, conforme **Tabela 2.10**:

Tabela 2.10 - Déficit Qualitativo em Assentamentos Precários, por tipologia.

Tipologia dos Assentamentos Precários	Total de Domicílios	Referência de solução e Cálculo do déficit	Déficit Qualitativo (domicílios a consolidar)
T1	44	100% dos domicílios com déficit de Regularização Fundiária	44
T2	4.044	85% dos domicílios classificados como consolidáveis, classificados como déficit qualitativo com componentes diversas: infraestrutura, regularização fundiária, etc	3.437
T3	3.596	65% dos domicílios classificados como consolidáveis, classificados como déficit qualitativo com componentes diversas: infraestrutura, regularização fundiária, etc	2.336
T4	2.050	100% dos domicílios classificados como não consolidáveis, classificados como déficit quantitativo	0
<b>TOTAL</b>	<b>9.734</b>		<b>5.817</b>

Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

Cabe registrar o entendimento de que outros componentes de déficit, semelhantes aos da cidade formal, podem ser verificados nos domicílios implantados nos assentamentos precários, porém não se está tratando disto uma vez que 100% deles já estão classificados como em situação de déficit habitacional, seja quantitativo, seja qualitativo.

#### 2.2.2.2. COMPONENTES DO DÉFICIT HABITACIONAL FORA DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Nos subitens a seguir são apresentados os componentes do **déficit habitacional fora** dos assentamentos precários, segundo a metodologia empregada.

##### *a) Déficit quantitativo FORA dos assentamentos precários*

A **Tabela 2.11**, a seguir, apresenta a composição **déficit quantitativo fora** dos assentamentos, por componente e faixa de renda, de acordo com a proposta de compatibilização da MAPPA.

Antes de se passar à análise das próximas tabelas, é importante registrar que nestes casos a soma dos valores de cada um dos componentes expostos não resulta, necessariamente, na totalização dos **déficits quantitativos e qualitativos**. Tal fato ocorre porque um domicílio pode apresentar mais de uma carência habitacional. Logo, a soma direta dos componentes levaria à contagem de um mesmo domicílio mais de uma vez (múltipla contagem). Assim, os números finais do déficit são gerados após a exclusão da sobreposição.

**Tabela 2.11 - Distribuição das componentes (número de domicílios) do déficit quantitativo FORA de Assentamentos Precários a partir da compatibilização (2019)**

Componentes	Total de Domicílios	Distribuição dos Componentes do Déficit Quantitativo por Faixa de Renda			
		Até 1,5 SM*	Acima de 1,5 SM até 3 SM	Acima de 3 SM até 6 SM	Acima de 6 SM
Ônus excessivo com aluguel	11.748	6.111	5.637	0	0
	100,00%	52,02%	47,98%	0,00%	0,00%
Material da parede externa	653	56	137	25	435
	100,00%	8,62%	20,92%	3,82%	66,64%
Cortiço	203	139	48	0	16
	100,00%	68,70%	23,76%	0,00%	7,54%
Domicílio improvisado	190	48	92	24	26
	100,00%	25,22%	48,45%	12,79%	13,53%
Densidade excessiva + apartamento	62	0	32	30	0
	100,00%	0,00%	51,64%	48,36%	0,00%
Densidade excessiva + Coabitação	1.547	142	270	755	380
	100,00%	9,21%	17,46%	48,82%	24,52%
Densidade excessiva + domicílio não próprio	3.536	567	1.255	1.467	247
	100,00%	16,03%	35,49%	41,49%	7,00%
<b>Soma dos componentes (com sobreposição de domicílios)</b>	<b>17.939</b>	<b>7.063</b>	<b>7.471</b>	<b>2.301</b>	<b>1.104</b>
	<b>100,00%</b>	<b>39,38%</b>	<b>41,64%</b>	<b>12,83%</b>	<b>6,15%</b>
<b>Déficit Quantitativo (sem sobreposição de domicílios)</b>	<b>16.385</b>	<b>6.429</b>	<b>7.110</b>	<b>1.910</b>	<b>936</b>
	<b>100,00%</b>	<b>39,24%</b>	<b>43,40%</b>	<b>11,65%</b>	<b>5,71%</b>

Fonte: SEADE (2019) e dados municipais (2019). Elaboração própria.

\* Adotado o salário mínimo de 2010, ano de levantamento do Censo Demográfico: R\$ 510,00.

\*\* O cálculo do déficit leva em consideração a existência de sobreposição entre as variáveis, de forma que um domicílio com acúmulo de inadequações não é contado mais de uma vez.

Observando-se a **Tabela 2.11**, a relação entre o **déficit quantitativo** e a faixa de renda merece destaque. Do total do **déficit quantitativo fora** dos assentamentos precários (16.385, o que corresponde a 83,8% de todo o déficit quantitativo identificado para Ribeirão Preto), aproximadamente 40% concentra-se na faixa de **um salário mínimo e meio**. Porém, a faixa que possui o maior número de domicílios assim classificados é a que vai de **um salário mínimo e meio a três salários mínimos** (43,40%). Essas duas faixas, somadas àquela que congrega os domicílios com renda de **três a seis salários mínimos**, respondem pela quase integralidade do **déficit quantitativo fora** dos assentamentos precários (94,29 %).

Analisando-se o **déficit quantitativo fora** dos assentamentos precários em relação aos seus componentes, o que mais se destaca em Ribeirão Preto é o *‘ônus excessivo com aluguel’*. Este

componente abrange **11.748** domicílios, estando todos inseridos na faixa de renda familiar de **até três salários mínimos**. Tal volume corresponde a 4,9% da totalidade do parque habitacional de Ribeirão Preto, constituindo-se em um desafio específico para a política habitacional. O segundo componente que mais se destaca é a *‘densidade excessiva associada a domicílios não próprios’*, que corresponde a **3.536** domicílios. Enquanto pouco mais da metade (51,52%) destes casos se concentra na faixa de **até três salários mínimos**, 93,01% de todos os domicílios com essa inadequação apresentam renda domiciliar de **até seis salários mínimos**. Por fim, a terceira característica mais relevante do **déficit quantitativo fora** dos assentamentos precários diz respeito aos domicílios com *‘densidade excessiva associada à coabitação’* (**1.547**). Neste caso, 75,49% dos casos possuem renda de **até seis salários mínimos**, com destaque para a faixa de **três a seis salários mínimos**, que responde, sozinha, por 48,8% do total dessa variável no município.

**b) Déficit qualitativo FORA dos assentamentos precários**

A Tabela 2.12, a seguir, expõe os resultados referentes à distribuição dos componentes do **déficit qualitativo fora** dos assentamentos precários em Ribeirão Preto.

Analisando-se a distribuição do déficit habitacional por faixa de renda, verifica-se que há um equilíbrio relativo entre os grupos de **1,5 a 3 salários mínimos**, de **3 a 6 salários mínimos** e **acima de 6 salários mínimos**, que correspondem a cerca de 30% do total dos domicílios, respectivamente. O destaque, assim, refere-se à faixa que corresponde ao menor percentual do **déficit qualitativo**, que é a faixa de menor renda: 10,20% dos domicílios deste tipo de déficit são ocupados por famílias com renda de **até 1,5 salários mínimos**. A **Tabela 2.12** mostra que quase 70% dos domicílios classificados como déficit qualitativo (68,80%) apresentam renda de **até seis salários mínimos**.

Analisando-se a composição do **déficit qualitativo fora** dos assentamentos precários por componentes, as três que mais se destacam são: *‘ausência de canalização de água em ao menos um cômodo’* (44,4%); *‘densidade excessiva’* não classificada como déficit quantitativo (situação verificada em 43,2% dos domicílios); e *‘cortiços’* (498 domicílios, 11,6% do total).



**Tabela 2.12 - Distribuição das componentes (número de domicílios) do déficit qualitativo FORA de Assentamentos Precários a partir da compatibilização (2019)**

Componentes	Total de Domicílios	Distribuição dos Componentes do Déficit Qualitativo por Faixa de Renda			
		Até 1,5 SM*	Acima de 1,5 SM até 3 SM	Acima de 3 SM até 6 SM	Acima de 6 SM
Existência de Sanitário	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cortiço	498	84	231	153	30
	100,00%	16,92%	46,49%	30,76%	5,83%
Densidade Excessiva**	1.859	284	860	639	76
	100,00%	15,29%	46,24%	34,36%	4,10%
Esgotamento sanitário	28	0	0	28	0
	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%
Rede de abastecimento de água	61	0	0	0	61
	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Canalização da água	1.912	97	179	431	1.205
	100,00%	5,09%	9,35%	22,57%	62,99%
Coleta de Lixo	0	0	0	0	0
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Energia elétrica	21	21	0	0	0
	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Soma dos componentes</b> (com sobreposição de domicílios)	<b>4.384</b>	<b>488</b>	<b>1.271</b>	<b>1.254</b>	<b>1.371</b>
	<b>100,00%</b>	<b>11,13%</b>	<b>28,99%</b>	<b>28,61%</b>	<b>31,27%</b>
<b>Déficit Qualitativo</b> (sem sobreposição dos domicílios)	<b>4.304</b>	<b>439</b>	<b>1.270</b>	<b>1.252</b>	<b>1.343</b>
	<b>100,00%</b>	<b>10,20%</b>	<b>29,51%</b>	<b>29,09%</b>	<b>31,20%</b>

Fonte: SEADE (2019) e dados municipais (2019). Elaboração própria.

\* Adotado o salário mínimo de 2010, ano de levantamento do Censo Demográfico: R\$ 510,00.

\*\* Excetuam-se, dessa inadequação, os casos de densidades excessivas associadas ao apartamento, à coabitação ou ao domicílio não próprio.

\*\*\* O cálculo do déficit leva em consideração a existência de sobreposição entre as variáveis, de forma que um domicílio com acúmulo de inadequações não é contado mais de uma vez.

Nos casos de ausência de canalização de água em ao menos um cômodo e de densidade excessiva (excetuados os casos em que existe associação com apartamentos, coabitação ou domicílios não próprios) **fora** de assentamentos precários, 14,44% e 61,53% encontram-se na faixa de renda de **até três salários mínimos**, respectivamente. Esses percentuais se elevam para 37,01% e 95,89% quando a renda passa a ser de **até seis salários mínimos**.

O grande número de domicílios sem canalização de água em ao menos um cômodo (podendo aqui ser incluídos os domicílios com material de parede externa inadequado) merece análise. Quando confrontados com a realidade do município, com as faixas de renda e com as demais variáveis de infraestrutura mensuradas, os números obtidos são, de certa forma, inesperados. Possíveis causas atreladas a esse dado não usual são:

- a) Problema de coleta e/ou publicização do dado censitário;
- b) Inclusão de todo o município na análise, abrangendo também domicílios rurais; ou
- c) Existência de algum assentamento precário ainda não diagnosticado, algo pouco provável, mas que não deve ser descartado.

### 2.2.2.3. DÉFICIT HABITACIONAL DENTRO E FORA DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Para a definição de estratégias e a adoção de políticas e ações mais adequadas pelo poder público, é importante que se identifique e se diferencie o déficit habitacional dentro e fora dos assentamentos precários, algo possibilitado pela MAPPA.

A partir dos dados expostos na **Tabela 2.13**, é possível notar que dos 30.423 domicílios classificados como déficit habitacional em Ribeirão Preto, cerca de um terço (9.734) corresponde ao déficit dentro dos assentamentos precários, estando os demais 20.689 domicílios localizados fora dos assentamentos.

**Tabela 2.13 - Distribuição do déficit habitacional DENTRO e FORA dos Assentamentos Precários**

Distribuição do Déficit Habitacional	Déficit Quantitativo (DQT)	Déficit Qualitativo (DQL)	Déficit Habitacional Total (DQT + DQL)
DENTRO dos Assentamentos Precários	3.917	5.817	9.734
FORA dos Assentamentos Precários	16.385	4.304	20.689
<b>TOTAL</b> (DENTRO e FORA dos Assentamentos Precários)	<b>20.302</b>	<b>10.121</b>	<b>30.423</b>

Fonte: SEADE (2019) e dados municipais (2019). Elaboração própria.

Analisando-se os resultados do estudo por tipo de déficit, verifica-se que a maior parte do déficit habitacional em Ribeirão Preto está classificada como **déficit quantitativo**, e soma **20.302** domicílios, sendo 80,70% deste total (16.385 domicílios) localizados fora dos assentamentos precários’.

No **déficit qualitativo** estimado, esta situação se inverte: tem-se **10.121** domicílios, cuja maioria (57,47%) encontra-se dentro dos assentamentos precários.

Os dados aqui apresentados sobre o déficit habitacional de Ribeirão Preto trazem os elementos necessários para o dimensionamento das necessidades habitacionais (tema da próxima Seção) e para a definição das prioridades do planejamento de ações e estratégias no âmbito do PLHIS.

### **2.3. NECESSIDADES HABITACIONAIS PRIORIZADAS**

Esta seção sistematiza os dados das Necessidades Habitacionais que nortearão a elaboração das próximas fases da atualização do PLHIS de Ribeirão Preto, tomando como base os dados do déficit habitacional apurado e as prioridades definidas com respeito à política habitacional.

#### **2.3.1. NECESSIDADES HABITACIONAIS PRIORIZADAS: CRITÉRIOS E RESULTADOS**

A definição de Necessidades Habitacionais desenvolvida pelo Governo Federal, tal como consta no manual para elaboração de Planos Locais de Habitação de Interesse Social (BRASIL, 2009b), engloba as necessidades habitacionais acumuladas (ou Déficit Habitacional) somadas à projeção futura de demanda por moradia, calculada com base em variações demográficas e fluxos de formação de novos domicílios.

Entretanto, considerando a dimensão do déficit em Ribeirão Preto e a limitada capacidade de investimento municipal, assim como o cenário nacional de austeridade fiscal (combinado com a metodologia de formulação do PLHIS que prevê a definição de metas de atendimento das necessidades mapeadas), concluiu-se pela impossibilidade de incorporar a este planejamento também o atendimento às necessidades habitacionais futuras e optou-se por priorizar as necessidades habitacionais acumuladas, da forma como será apresentada a seguir.

A partir da opção metodológica de classificar o componente '*ônus excessivo com aluguel*' como déficit quantitativo, o déficit habitacional total do Município de Ribeirão Preto, conforme registrado na seção anterior, abrange 30.423 domicílios, o que corresponde a 12,7% do total de domicílios do Município. Deste total, 10.121 domicílios (4,24% do total municipal) foram classificados como déficit qualitativo e 20.258 domicílios (8,50% do total municipal) como déficit quantitativo.

Estes números englobam o déficit dentro dos assentamentos precários, que soma 9.734 domicílios, dos quais 5.817 domicílios constituem déficit qualitativo e 3.917 domicílios classificam-se como déficit quantitativo.

A quantidade e diversidade das soluções habitacionais a serem viabilizadas em função destes números apontam a necessidade de priorização de atendimento por parte do Poder Público. Assim, definiu-se priorizar o conjunto formado pelos seguintes grupos de déficit/necessidades:

- Déficit dentro de Assentamentos Precários – foi considerada prioritária a totalidade das necessidades habitacionais encontradas no interior dos APs, abrangendo o Déficit Qualitativo e o Déficit Quantitativo;
- Déficit fora de Assentamentos Precários – foram priorizadas as necessidades habitacionais relativas ao Déficit Quantitativo correspondente a 100% dos domicílios com renda familiar de até 6 salários mínimos (**Tabela 2.14**).

**Tabela 2.14 – Necessidades habitacionais priorizadas FORA dos Assentamentos Precários**

<b>Necessidades Habitacionais Priorizadas por Faixa de Renda</b>	<b>Déficit Quantitativo</b>
Domicílios que possuem renda familiar <b>de até 1,5 salários mínimos</b>	6.429
Domicílios que possuem renda familiar <b>maior do que 1,5 salários mínimos e menor ou igual a 3 salários mínimos</b>	7.110
Domicílios que possuem renda familiar <b>maior do que 3 salários mínimos e menor ou igual a 6 salários mínimos</b>	1.910
<b>Total de Necessidades Habitacionais Priorizadas FORA dos Assentamentos Precários</b>	<b>15.449</b>

Fonte: Elaboração própria com base em dados municipais e/ou produzidos pela equipe.

A priorização conferida aos domicílios da cidade formal resultou numa redução de pouco mais de 17% quando se compara o déficit habitacional total (30.423 domicílios) e o déficit habitacional priorizado (25.183 domicílios), conforme se vê na **Tabela 2.15**, apresenta a seguir.

**Tabela 2.15 – Necessidades habitacionais priorizadas no âmbito da Política Habitacional**

<b>Déficit Habitacional Priorizado por Localização</b>	<b>Necessidades Habitacionais Priorizadas por Tipo de Déficit</b>		
	<b>Déficit Quantitativo (DQT)</b>	<b>Déficit Qualitativo (DQL)</b>	<b>Déficit Habitacional Total (DQT + DQL)</b>
DENTRO dos Assentamentos Precários	3.917	5.817	9.734
FORA dos Assentamentos Precários	15.449	-	15.449
<b>DÉFICIT PRIORIZADO (DENTRO e FORA dos Assentamentos Precários)</b>	<b>19.366</b>	<b>5.817</b>	<b>25.183</b>

Fonte: Elaboração própria com base em dados municipais e/ou produzidos pela equipe.

Diante desta priorização, vale ressaltar duas questões:

- Com relação ao déficit qualitativo fora dos assentamentos precários de 4.304, que se concentra prioritariamente na cidade regular/formal, entende-se que ele não é objeto

do PLHIS, compondo o escopo de ações de responsabilidade das Secretarias de Planejamento, Infraestrutura e DAERP;

- Com relação à demanda por produção de novas unidades, a COHAB de Ribeirão Preto possui um cadastro habitacional que contava, até julho de 2017, com 63.299 pessoas inscritas, conforme registrado no documento de justificativa técnica do plano diretor de 2018. Embora de grande importância para conhecimento da demanda habitacional de Ribeirão Preto e região, esse cadastro não foi utilizado como fonte de informação para estimar as necessidades habitacionais de Ribeirão Preto, uma vez que trata-se de uma demanda espontânea dos potenciais interessados em programas habitacionais a serem ofertados pelo município.

As necessidades habitacionais priorizadas correspondem a aproximadamente 11% do total de domicílios do município. Dos 11% priorizados, em torno de 4% constituem déficit qualitativo e por volta de 7% constituem déficit quantitativo. Ou seja, mesmo elegendo prioridades, o volume de necessidades habitacionais no Município é ainda muito elevado.

### **2.3.2. DIMENSIONAMENTO DE TERRA NECESSÁRIA PARA ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS PRIORIZADAS**

Concretizar o atendimento às necessidades habitacionais priorizadas no âmbito do PLHIS requer, no que se refere ao déficit quantitativo, que o município possua volume de terra urbanizada disponível para o atendimento de tais necessidades. Embora a disponibilização efetiva deva ser dimensionada em função das soluções de produção definidas pelo PLHIS, optou-se por trazer a este ponto do texto o cálculo do volume de terra urbanizada necessária ao atendimento das necessidades habitacionais priorizadas relativas à produção habitacional.

Para tanto, foram definidos, inicialmente, valores médios de consumo de terra por unidade habitacional (não só o tamanho do lote, mas também para áreas verdes e institucionais, sistema viário), segundo duas tipologias de atendimento habitacional largamente utilizadas em Ribeirão Preto: Tipologia Horizontal e Tipologia Vertical.

Definiu-se a fração ideal de 80 metros quadrados de terra por unidade habitacional para a Tipologia Vertical. Essa definição baseou-se na observação do “consumo de terra” em empreendimentos viabilizados pela CDHU e pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) Faixa 1, estabelecendo-se uma média. A **Tabela 2.16** apresenta a fração ideal de terra em 12 empreendimentos produzidos nos últimos anos.

**Tabela 2.16 – Empreendimento habitacional de tipologia vertical, por programa e fração ideal de terra.**

<b>Nome do empreendimento</b>	<b>Programa</b>	<b>Ano</b>	<b>Nº de Unidades Habitacionais</b>	<b>Área Bruta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fração Ideal de Terra (m<sup>2</sup>)</b>
Wilson Toni	PMCMV_Faixa 1	2011	704	66.534,77	94,51
Itajubá	PMCMV_Faixa 1	2012	224	28.321,46	126,44
Palmiro Bim	PMCMV_Faixa 1	2012	312	19.292,86	61,84
Ribeirão I	CDHU	2013	186	15.144,92	81,42
Ribeirão J	CDHU	2013	186	15.563,66	83,68
Zana	PMCMV_Faixa 1	2014	192	14.894,22	77,57
Lessa Mantovani	PMCMV_Faixa 1	2016	96	8.907,77	92,79
Mendes Batista	PMCMV_Faixa 1	2016	96	8.919,34	92,91
Rio Negro	PMCMV_Faixa 1	2017	256	28.510,35	111,37
Rio Tapajós	PMCMV_Faixa 1	2017	288	18.532,51	64,35
Rio Tocantins	PMCMV_Faixa 1	2017	192	12.779,57	66,56
Ribeirão Preto	CDHU	2017	170	14.128,52	83,11

Fonte: Elaboração própria com base em dados municipais.

Para a Tipologia Horizontal, adotou-se a fração ideal de terra de 300 metros quadrados por unidade habitacional. Essa definição levou em conta os parâmetros estabelecidos pela Lei de Habitação de Interesse Social ou Lei de HIS (Lei Complementar nº 2.927, de 13 de dezembro de 2018), que admite lote urbanizado com área mínima de 100 metros quadrados e lote de 80 metros quadrados com construção vinculada, e, também, os parâmetros de exigência de infraestrutura, equipamentos e serviços adotados pelo município.

Considerando o contexto de elevado preço da terra, a experiência recente de produção habitacional do município, a cultura local e o cenário do investimento em produção habitacional, estimou-se que 50% do atendimento habitacional será viabilizado com tipologia vertical e 50% com tipologia horizontal ou lote urbanizado. O cálculo da quantidade de terra urbanizada necessária considerou a totalidade do déficit quantitativo priorizado, que demanda a provisão de 19.366 unidades habitacionais.

A **Tabela 2.17** sintetiza os parâmetros adotados para o cálculo da necessidade de terra urbanizada e apresenta os valores encontrados para cada tipologia, bem como a quantidade total de terra urbanizada necessária, o que resultou no cômputo de cerca de 3,67 milhões de metros quadrados para atendimento às necessidades habitacionais priorizadas.

**Tabela 2.17 – Terra necessária para atendimento das necessidades habitacionais prioritizadas**

<b>Tipologia</b>	<b>Fração Ideal de Terra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unidades</b>	<b>Quantidade Total de Terra (m<sup>2</sup>)</b>
Horizontal	300	9.683	2.904.900
Vertical	80	9.683	774.640
<b>Horizontal + Vertical</b>		<b>19.366</b>	<b>3.679.540</b>

Fonte: Elaboração própria com base em dados municipais e/ou produzidos pela equipe.

No dimensionamento final da terra necessária, este cálculo será adequado às tipologias de solução efetivamente propostas neste PLHIS e dele será subtraído o número de unidades em construção no município, para as quais a terra já está viabilizada, o que significa dizer que o número efetivamente necessário para solucionar o déficit acumulado será menor.

A disponibilização de terras se relaciona com as condições de financiamento e regulação urbana. Verificou-se que o Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 2.866, de 3 de maio de 2018) demarcou mais de 52 milhões de metros quadrados de terra como ZEIS-1, ou ZEIS de vazios.

O cálculo de terra que, deste total, estaria reservada para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) destinada a famílias com renda até 6 salários mínimos não é simples, uma vez que a Lei de HIS (Lei Complementar nº 2.927/2018) adota um grande número de variáveis.

Porém, utilizando parâmetros simplificados de cálculo, com base na Lei de HIS, foi considerado tão somente que “os parcelamentos do solo em áreas demarcadas como ZEIS 1 deverão destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área útil do parcelamento (área de lotes) para a produção de soluções de HIS” (art. 4º, § 3º), o que nos permite concluir que 5,2 milhões de metros quadrados (do total de 52 milhões), estão destinados à produção de HIS, incluindo HIS-1 (renda familiar mensal bruta de até 1,5 salário mínimo), HIS-2 (renda familiar mensal bruta de 1,5 até 3 salários mínimos) e HIS-3 (renda familiar mensal bruta de até 6 salários mínimos). Ou seja, a disponibilidade de terra, mesmo nominalmente superior aos 3,6 milhões de metros quadrados dimensionados, pode ser aquém do necessário, se levar em conta o que resta líquido para produção de moradias e, também, a perspectiva de realização de empreendimentos nestas áreas ao longo de dez anos. Se for considerado um aproveitamento de 45% ter-se-á 2,35 milhões de metros quadros.

A experiência em outros municípios mostra que muitas vezes leva mais de uma década para que parte destas áreas sejam utilizadas o que indicaria a necessidade de se elevar o percentual mínimo destinado a ZEIS. A característica de espraiamento de Ribeirão Preto, enseja que isso pode acontecer. O acompanhamento da execução do Plano de Habitação dará elementos objetivos para avaliar tendências para mais ou para menos.

### **3. CONDIÇÕES NORMATIVAS E INSTITUCIONAIS**

Este capítulo dedica-se à análise das condições normativas e institucionais de desenvolvimento da Política Municipal de Habitação. Inicia-se com a análise da legislação urbana, apresenta o modelo de gestão desta política e registra as ações habitacionais desenvolvidas e em desenvolvimento pelo Município de Ribeirão Preto desde a aprovação do primeiro Plano de Habitação de Interesse Social em 2010, seja aquelas de execução direta, seja aquelas de gestão técnica compartilhada.

Os elementos que serão apresentados no capítulo mostram como evoluíram as condições normativas e institucionais, em especial no que se refere à atualização da legislação urbana. Os aprimoramentos necessários à gestão da Política de Habitação serão objeto dos próximos capítulos, que tratarão do planejamento habitacional, notadamente no que diz respeito (i) à conclusão da revisão dos itens da legislação com impacto na política habitacional e (ii) à consolidação de um novo patamar de organização institucional para a implementação do PLHIS, tanto em termos da organização administrativa, quanto no tocante à atualização de normativos operacionais, inclusive a atualização do conjunto de instrumentos de gestão integrada e participativa à luz do conjunto de peças da legislação recentemente revisadas.

#### **3.1. REGULAÇÃO URBANA**

Esta Seção apresenta uma leitura sucinta da política habitacional definida no novo Plano Diretor, detendo-se em seguida no exame da Lei de Habitação de Interesse Social (LHIS), instrumento legal que ordena a provisão de habitação de interesse social e de outras peças legais que têm interface com a política habitacional.

##### **3.1.1. PLANO DIRETOR E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

O Município de Ribeirão Preto conta com um Plano Diretor recente, aprovado há pouco mais de um ano<sup>12</sup>. O novo Plano Diretor – Lei Complementar nº 2.866, de 3 de maio de 2018 – busca compatibilizar-se com o Estatuto da Cidade, ao indicar, entre seus princípios básicos, (i) o ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana; (ii) a universalização do direito à cidade; e (iii) a gestão democrática e o controle social; igualmente, ao incluir como um dos objetivos da política de produção e organização do espaço físico-territorial “garantir a implantação de projetos que visem à produção e à melhoria de habitação de interesse social, à recuperação urbanística,

---

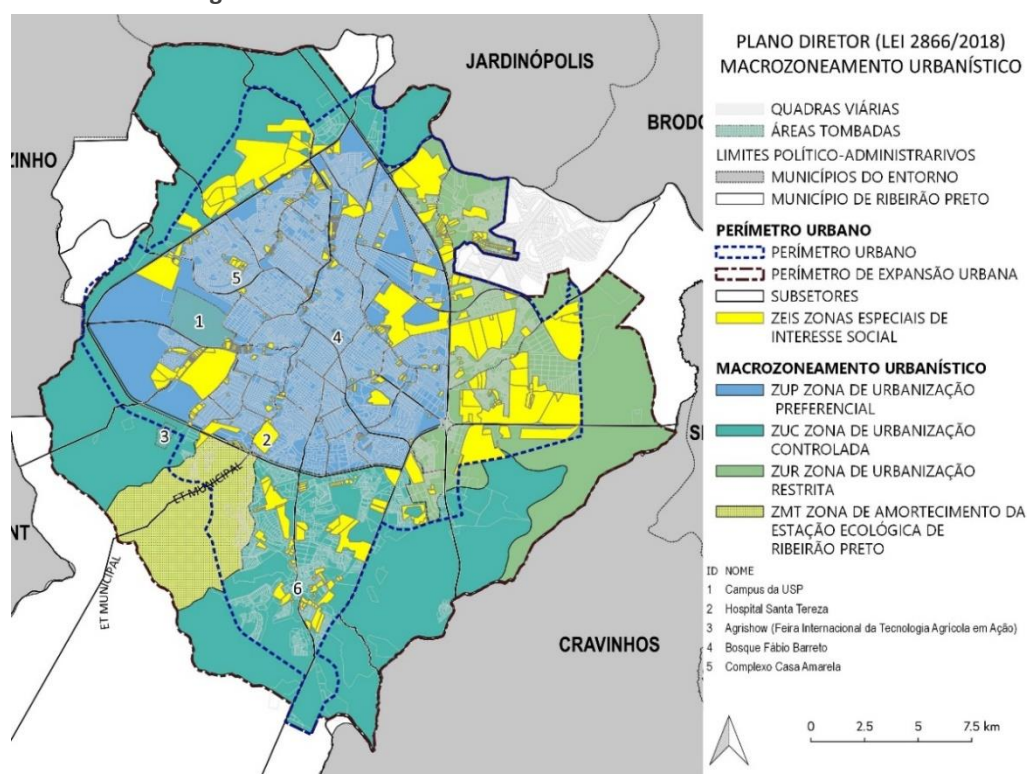
<sup>12</sup> O Plano Diretor atual revisa a Lei Complementar nº 1.573/2003.



à provisão de equipamentos sociais e culturais e à regularização fundiária nas áreas de interesse social” (art. 52, VII).

O Plano Diretor divide o território em zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural (art. 54). O zoneamento do território urbano foi organizado em cinco categorias básicas relativas ao uso e ocupação do solo: Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), Zona de Urbanização Controlada (ZUC), Zona de Urbanização Restrita (ZUR), Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (ZMT) e Zona de Proteção Máxima (ZPM).

Figura 3.1 - Macrozoneamento Urbanístico do Plano Diretor



Fonte: Lei Complementar nº 2.866/2018.

Além destas, o zoneamento inclui Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), ou “áreas especiais cuja destinação deve contemplar a produção de moradia voltada à população de baixa renda”. As ZEIS se sobrepõem a três das zonas anteriormente relacionadas, as quais foram assim definidas (LC 2.866/2018, art. 56, II):

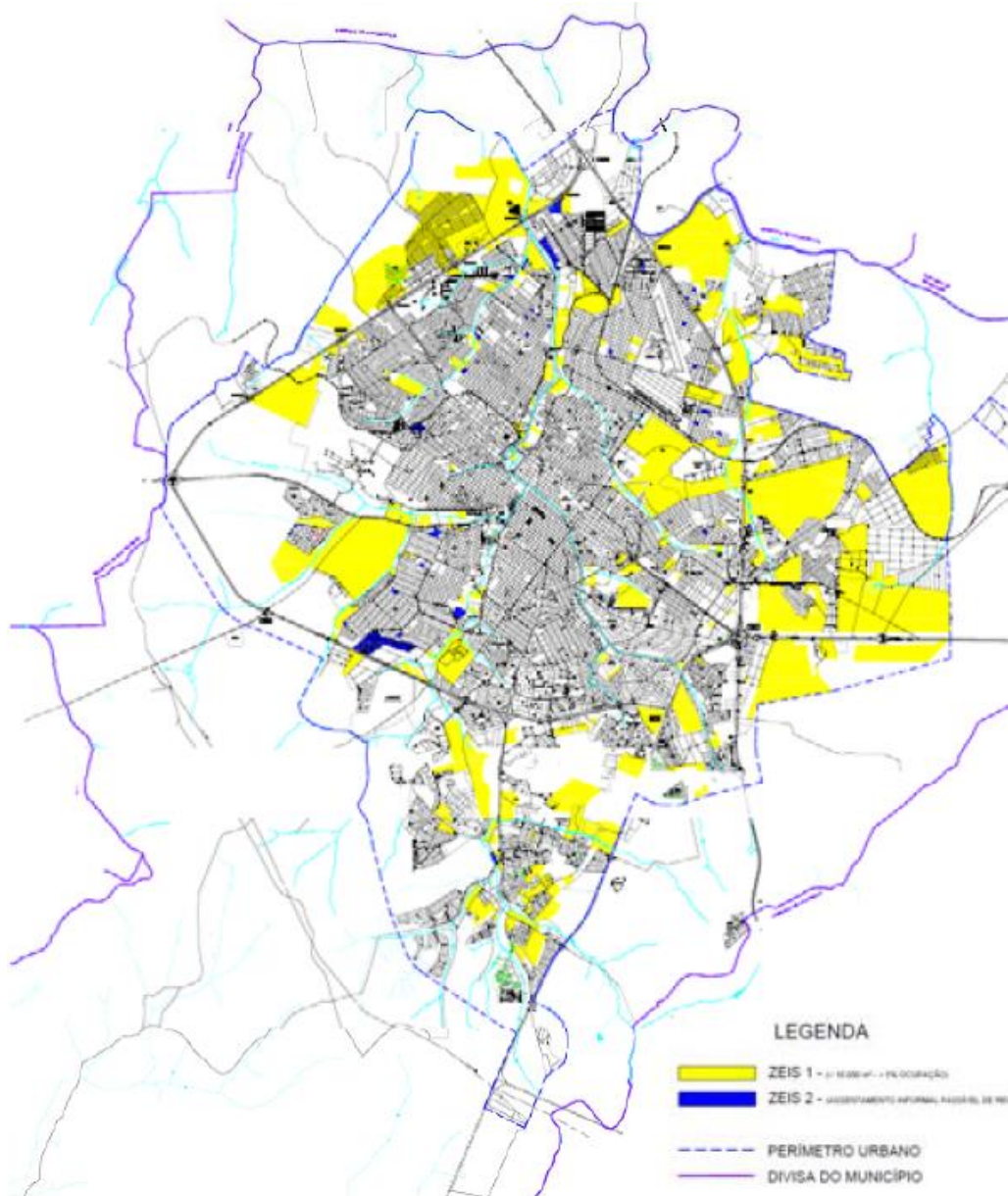
- **Zona de Urbanização Preferencial (ZUP)**, onde “o uso e a ocupação do solo urbano deverão ser incentivados considerando o potencial de sua infraestrutura urbana existente ou a implantar”;
- **Zona de Urbanização Controlada (ZUC)**, “onde o uso e a ocupação do solo deverão ter atenção especial, considerando a baixa densidade de urbanização e reduzida

infraestrutura existentes e seu potencial de impacto na Zona de Urbanização Preferencial”; e,

- **Zona de Urbanização Restrita (ZUR)**, “onde as restrições urbanísticas devem promover amplo controle sobre o uso e a ocupação do solo considerando sua configuração geofísica e seu potencial impacto ambiental”.

As ZEIS foram classificadas em ZEIS-1, constituídas por imóveis urbanos não edificados ou subutilizados, e ZEIS-2, correspondentes às áreas ocupadas por assentamentos precários e irregulares. Foram delimitados mais de 52 milhões de metros quadrados como ZEIS-1 (ZEIS de vazios), distribuídos espacialmente conforme a **Figura 3.2**.

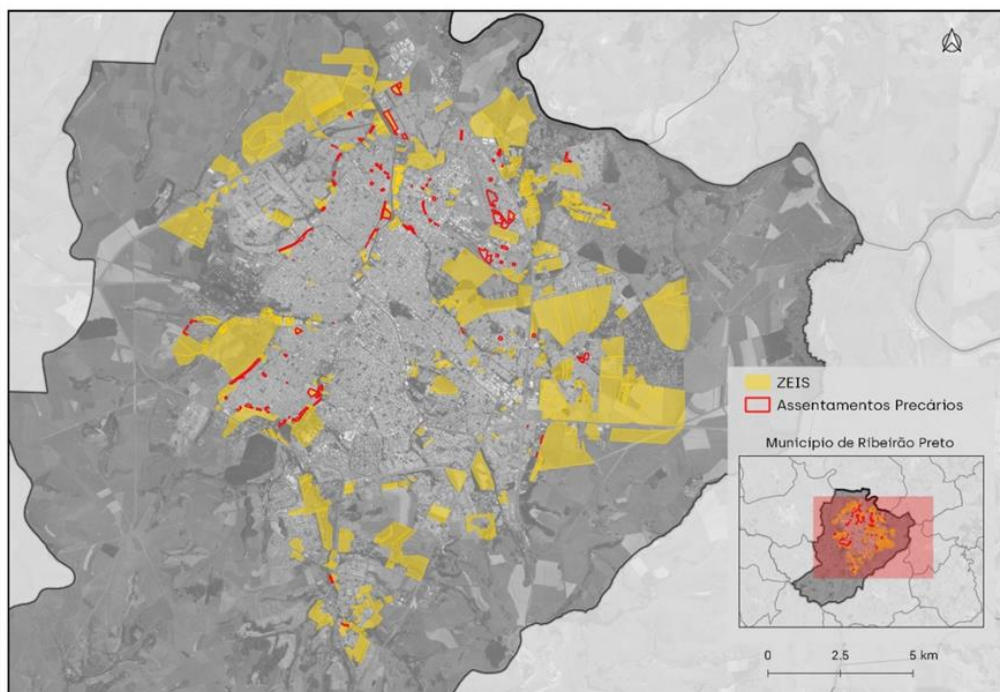
Figura 3.2 - ZEIS Previstas no Plano Diretor



Fonte: Lei Complementar nº 2.866/2008.

Os estudos de revisão do PLHIS identificaram 87 Assentamentos Precários (APs), como demonstrado no Capítulo 2. Destes, 35 APs, com um total de 4.364 domicílios, estão sobrepostos às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) definidas pelo Plano Diretor do Município, conforme **Figura 3.3**.

**Figura 3.3 - Assentamentos Precários e ZEIS: sobreposição de perímetros**



Fonte: Elaboração própria com base em informações municipais e/ou produzidas pela equipe.

A **Tabela 3.1** apresenta o total de APs demarcados como ZEIS-2 no Plano Diretor, por tipologia, e informa quantos APs carecem de tal demarcação. Considerando que os APs de “Tipologia 4 - Não Consolidáveis” não serão configurados como ZEIS-2, restam, portanto, 29 APs a serem gravados como ZEIS-2<sup>13</sup>.

**Tabela 3.1 - Total de Assentamentos Precários, por tipologia, demarcados e a demarcar como ZEIS-2**

Tipologia dos APs	Total de APs	Total de Domicílios	Total de APs (e domicílios correspondentes) demarcados como ZEIS-2 no PD				Total de APs a demarcar como ZEIS-2
			Nº de APs	%	Nº de Domicílios	%	
T1	1	44	1	100%	44	100%	0
T2	54	4.044	30	56%	2.474	61%	24
T3	9	3.596	4	44%	1.846	51%	5
T4	23	2.050	0	0%	0	0%	0
<b>Total</b>	<b>87</b>	<b>9.734</b>	<b>35</b>	<b>41%</b>	<b>4.364</b>	<b>45%</b>	<b>29</b>

Fonte: PMRP.

<sup>13</sup> Os APs Tipologia 4 (T4) serão integralmente atendidos por meio de reassentamento.

O Plano Diretor determina a elaboração de várias leis complementares, cuja quase totalidade relaciona-se direta ou indiretamente à política habitacional. O **Quadro 3.1** informa o estágio de elaboração em que se encontram.

**Quadro 3.1 - Estágio de elaboração da legislação complementar ao Plano Diretor**

<b>Estágio</b>	<b>Leis Previstas no Plano Diretor</b>	<b>Observação</b>
<b>Leis aprovadas</b>	Lei de Habitação de Interesse Social - LHIS	LC 2.927/2018
	Revisão do Código de Obras	LC 2.932/2019
	Código Sanitário Municipal	LC 2.963/2019
	Plano Municipal de Turismo	Lei 14.236/2018
<b>Leis em elaboração</b>	Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS	
	Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS	
	Revisão do Código Municipal do Meio Ambiente	
	Código de Posturas Municipais	
	Plano de Mobilidade Urbana	
	Plano de Macrodrenagem	
	Revisão do Plano Viário	
	Revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico	
	Plano de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos	
<b>Leis e planos a elaborar</b>	Lei do Mobiliário Urbano	
	Plano Estratégico do Sistema de Áreas Verdes e Arborização Urbana	

Fonte: Lei Complementar nº 2.866/2018; portal eletrônico da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto; Imprensa Oficial do Município.

À Lei de Habitação de Interesse Social <sup>14</sup>, o Plano Diretor atribuiu a definição das normas para produção de Habitação de Interesse Social (HIS), nos seguintes termos:

Art. 56. ....

§ 1º A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e/ou a Lei de Habitação de Interesse Social (HIS) estabelecerão regramento para a política de utilização das ZEIS como garantia de produção e oferta de habitação destinada à população de baixa renda, conforme definição estabelecida na Lei de Habitação de Interesse Social.

Por sua vez, o Código de Obras mantém interface direta com a política habitacional. Aprovado em janeiro de 2019, este Código reserva um capítulo à Habitação de Interesse Social (Capítulo XI), que

<sup>14</sup> A próxima seção será dedicada exclusivamente à LHIS – Lei Complementar nº 2.927, de 13 de dezembro de 2018.

consolida os parâmetros edílios constantes da LHS e condiciona a Unidade Evolutiva em HIS, entre outros elementos, à “oferta de assistência técnica” para sua execução (art. 189, III, d).

Dentre as leis em elaboração, a revisão da LPUOS é fundamental para o complemento das disposições relativas à política habitacional de interesse social. A esta lei compete, além da identificação de novas ZEIS, estabelecer o “regramento para a política de utilização das ZEIS como garantia de produção e oferta de habitação destinada à população de baixa renda”, como define o Plano Diretor (Lei nº 2.866/2018, art. 56, § 1º).

Três normas relativas à regularização fundiária foram editadas na atual gestão municipal: o Decreto 360/2017, a Lei Complementar nº 2858/2018, que autoriza a realizar os projetos do programa de regularização fundiária, conforme especifica e dá outras providências, e o Decreto 150/2019. Embora constituam peças da legislação relacionadas à habitação de interesse social, serão tratadas no tópico 3.2.2, destinado às ações de regularização fundiária.

### **3.1.2. A LEI DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - LHS**

A Lei Complementar nº 2.927, de 13 de dezembro de 2018, ou LHS, aprovada pouco depois do Plano Diretor, tem como objetivos fomentar a produção habitacional, estimulando a iniciativa privada a produzir HIS dentro e fora de ZEIS<sup>15</sup>, e incentivar o mix de faixas de renda e de usos do solo nas ZEIS<sup>16</sup>.

A LHS define três classes de HIS, em função da renda familiar mensal, medida em salários mínimos (art. 3º, § 1º):

- **HIS-1:** destinada a famílias com renda mensal de até 1,5 salários mínimos;
- **HIS-2:** destinada a famílias com renda mensal entre 1,5 e 3 salários mínimos;
- **HIS-3:** destinada a famílias com renda mensal entre 3 e 6 salários mínimos.

A faixa de renda superior a HIS-3, até o limite de 10 salários mínimos, enquadra-se como HMP ou Habitação de Mercado Popular (art. 3º, § 2º).

A LHS também define as modalidades de produção destinadas a HIS (art. 6º), sendo que todas elas permitem outros usos do solo, além do residencial, desde que observados os parâmetros constantes da LHS:

---

<sup>15</sup> O Plano Diretor autoriza a produção de HIS fora de ZEIS (art. 56, § 5º).

<sup>16</sup> A LHS foi regulamentada pelo Decreto 089/2019.

- **Parcelamento do Solo de Interesse Social (PIS)**, visto que as ZEIS-1 constituem glebas a serem parceladas, produzindo-se lotes destinados, predominantemente, à HIS;
- **Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS)**, que compreende a construção de edificações unifamiliares ou plurifamiliares, destinadas, predominantemente, à HIS;
- **Empreendimento de HMP e HIS (EHMP/HIS)**, que compreende a construção de edificações unifamiliares ou plurifamiliares, destinadas a HIS e HMP;
- **Plano Integrado Habitacional de Interesse Social (PI-HIS)**, que consiste no parcelamento do solo conjugado à habitação, reunindo as modalidades PIS e EHIS num mesmo empreendimento.

### 3.1.2.1. PREVISÃO DE HIS NO PARCELAMENTO DO SOLO EM ZEIS

Nos PIS e nos PI-HIS devem ser destinados, no mínimo, 10% (dez por cento) da área útil do parcelamento<sup>17</sup> para a produção de HIS (art. 4º, § 3º). Esse percentual varia conforme a zona onde o imóvel se localiza, como estabelece o Anexo II da LHS (**Tabela 3.2**)<sup>18</sup>.

**Tabela 3.2 - Percentual mínimo de lotes destinados a HIS em PIS e PI-HIS**

Macrozoneamento	Distribuição mínima dos lotes resultantes da área parcelada para HIS		
	HIS-1	HIS-2	Total de HIS
ZUP	15%	20%	55%
ZUC Setor Sul	10%	15%	
ZUC Setores Norte e Oeste e ZUR	10%	20%	65%

Fonte: LHS, Anexo II.

Verifica-se que a somatória de HIS-1 e HIS-2 é sempre inferior ao percentual total de HIS, de forma que a diferença pode ser completada com a produção de HIS-3 (renda familiar mensal bruta de 3 até 6 salários mínimos). A LHS prevê a possibilidade de que esses percentuais de terra destinados a HIS em ZEIS sejam convertidos em contrapartida financeira para ações e programas habitacionais destinados à população de baixa renda, tais como regularização fundiária, urbanização, implantação de infraestrutura e equipamentos públicos.

<sup>17</sup> A área útil do parcelamento do solo corresponde à área de lotes, isto é, à área líquida destinada aos mesmos, descontadas as áreas públicas objeto de doação (áreas verdes e de lazer, áreas institucionais e sistema viário).

<sup>18</sup> Observa-se, como fator positivo, que o percentual de lotes destinados a HIS é maior na Zona de Urbanização Preferencial – porção central do município, com maior disponibilidade de infraestrutura.

### 3.1.2.2. PREVISÃO DE HIS EM EHIS E EHMP/HIS

Com relação aos empreendimentos habitacionais que prescindem de parcelamento do solo – EHIS e EHMP/HIS –, o cálculo de área construída destinada a HIS leva em conta três fatores: primeiramente, deve ser considerado se o imóvel é uma ZEIS ou não, exigindo-se percentuais mínimos de HIS maiores no primeiro caso; a seguir, a zona em que o imóvel está situado; e, por fim, o nível de urbanidade (URB) do local, dado em função da distância do imóvel em relação a áreas regularmente urbanizadas, o que os distingue em URB 1, imóveis localizados em até 300 metros de áreas regularmente urbanizadas e URB 2, além dos 300 metros.

Em função desses fatores é estabelecido o percentual mínimo do Coeficiente de Aproveitamento Básico que deve ser destinado a HIS-1 e HIS-2, ou seja, quanto do total da área a ser construída (sem outorga onerosa do direito de construir e descontadas as áreas não computáveis) deve ser destinado à HIS 1 e 2. A área mínima de HIS assim obtida é convertida, então, em um percentual mínimo de unidades de HIS, distribuído nas classes HIS-1 e HIS-2. O Anexo I da LHS estabelece os parâmetros para cada uma das situações possíveis (**Tabela 3.3**).

Tabela 3.3 - Área mínima de construção e percentual mínimo de lotes para HIS em EHIS

Destinação compulsória para HIS e distribuição de unidades por classe de HIS Coeficiente de Aproveitamento (min compulsório e gratuito) e Taxa de Ocupação										
Macro Zoneamento	URB*	Destinação área	Distribuição do número de unidades HIS					Tx Ocupação Lotes		
			CA mínimo	% min de unidades por classe de HIS para CAB**		% min de unidades por classe de HIS para usufruto de gratuidade de CA acima do CAB***			≤ 1.000 m <sup>2</sup>	> 1.000m <sup>2</sup>
				HIS-1	HIS-2	HIS-1	HIS-2	% do CA		
ZEIS	ZUP	URB 1	75%	10%	50%	10%	50%	100%	0,85	0,8
						70%	70%			
		URB 2	65%	10%	50%	5%	65%	60%		
						80%	50%			
	ZUC Setor Sul	URB 1	65%	10%	40%	5%	60%	100%	0,8	0,75
						70%	70%			
		URB 2	65%	10%	40%	5%	65%	60%		
						80%	50%			
	ZUC - Setor Norte e Oeste - e ZUR	URB 1	70%	20%	40%	15%	65%	100%	0,75	0,7
						80%	70%			
		URB 2	65%	20%	40%	10%	70%	60%		
						90%	50%			
Áreas não demarcadas como ZEIS	ZUP	URB 1	70%	50%		10%	50%	100%	0,85	0,8
				60%	80%					
		URB 2	60%	50%		5%	55%	70%		
				70%	60%					
	ZUC Setor Sul	URB 1	60%	40%		5%	55%	100%	0,8	0,75
				65%	80%					
		URB 2	55%	40%		5%	50%	60%		
				70%	50%					
	ZUC - Setor Norte e Oeste - e ZUR	URB 1	65%	20%	40%	10%	60%	100%	0,75	0,7
			60%			80%				
		URB 2	55%	20%	40%	5%	65%	70%		
			55%			90%	60%			

Fonte: LHS, Anexo I.

Resumindo, se o imóvel for ZEIS, que é o objeto de interesse deste PLHIS, a variação dos percentuais de HIS comporta-se da seguinte forma (**Tabela 3.4**):

**Tabela 3.4 - Variação do percentual do CAB destinado a HIS – EHIS em ZEIS**

HIS-1	HIS-2	HIS-1 + HIS-2	HIS-3	HIS Total
10% a 20%	40% a 50%	65% a 75%	5% a 15%	65% a 75%

Fonte: LHIS, Anexo I.

Deve ser observado que os percentuais de HIS-1 e HIS-2 (que formam a faixa de renda familiar de até 3 salários mínimos, cujo atendimento é considerado prioritário por este Plano de Habitação de Interesse Social) são os mínimos obrigatórios, tanto quanto o percentual total de HIS. Já os percentuais de HIS-3 não são obrigatórios; perfazem a diferença entre o mínimo total de HIS e a somatória de HIS-1 e HIS-2, que pode ser igual ao percentual total de HIS, dispensando-se a construção de HIS-3.

A lei busca seguir uma lógica inclusiva ao estabelecer maiores percentuais de HIS 1 e 2 para as zonas mais centrais e infraestruturadas (ZUP e ZUC), qualquer que seja a modalidade de produção.

Da mesma forma, ao introduzir o nível de urbanidade, para fins de EHIS, que garante maior volume de área construída aos imóveis URB-1 por estarem mais próximos de áreas já urbanizadas, notadamente aos imóveis URB-1 em ZEIS localizadas na ZUP, onde 75% do Coeficiente de Aproveitamento Básico deve se destinar a HIS<sup>19</sup>.

De modo inusual, a LHIS fixa percentuais de HIS também para ZEIS-2, que constituem ZEIS ocupadas por assentamentos precários.

Art. 5º No caso de edificações os seguintes percentuais mínimo do potencial construtivo total relativo ao CAB deverão ser destinados para HIS, conforme estabelecido no Anexo I:

I - .....

II – em ZEIS-2:

50% da produção de novas unidades HIS destinadas ao reassentamento de famílias cadastradas no âmbito do Plano de Urbanização;

70% do excedente de novas unidades produzidas.

### **3.1.2.3. PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELA LHIS**

A LHIS define parâmetros de parcelamento do solo em ZEIS-1 e de uso e ocupação do solo, bem como parâmetros edifícios para construção de HIS. Com relação ao parcelamento do solo (PIS e PI-HIS), exige lote mínimo de 100m<sup>2</sup>, que pode ser reduzido para 80 metros quadrados em PI-HIS em caso de produção de unidades habitacionais unifamiliares de HIS-1 e HIS-2. A doação de áreas públicas é da

---

<sup>19</sup> Por outro lado, a conjugação de todos esses parâmetros torna complexa a operação do cálculo de terra efetivamente disponível para HIS 1 e 2 nas ZEIS-1. Como salientaram os técnicos do Município na 2ª Oficina Técnica do PLHIS-RP, realizada em 22 de julho de 2019, somente se saberá exatamente a quantidade de terra a partir dos projetos.



ordem de 20%, sendo 15% destinados a áreas verdes e de lazer e 5% a áreas institucionais, o que pode ser flexibilizado<sup>20</sup>. Em não havendo parcelamento do solo, os conjuntos habitacionais horizontais ou verticais podem ser implantados em lotes com no mínimo 200 metros quadrados e no máximo 20 mil metros quadrados, admitindo-se, no máximo, 500 unidades habitacionais.

Com relação aos parâmetros edílios, a lei estabelece dois padrões para a unidade de HIS: a unidade padrão e a unidade evolutiva.

A unidade padrão deve ter área útil mínima de 38 metros quadrados, composta, pelo menos, por dois dormitórios, sanitário, sala, cozinha e área de serviço, sendo admitidas variações (art.8º, inciso I da LHS). A área útil mínima pode ser reduzida para 36 metros quadrados se a área de serviço for externa (§ 2º do art.8º), e admite-se que a unidade tenha 30 metros quadrados de área útil mínima em três situações: em unidades unifamiliares, desde que seja apresentado projeto de ampliação prevendo um segundo dormitório.

Já a unidade evolutiva, admitida somente para HIS-1 e HIS-2 em PI-HIS, terá área útil mínima de 18 metros quadrados, sendo composta por, pelo menos, um cômodo de uso múltiplo e um banheiro, desde que o projeto contemple previsão de ampliação e a unidade seja entregue com instalações elétricas e hidráulico-sanitárias dimensionadas para a ampliação (art. 8º, II).

A LHS admite outorga onerosa do direito de construir, concedendo gratuidade ao potencial construtivo adicional, desde que seja obedecida a destinação mínima de unidades por classes de HIS, conforme Anexo I da Lei (art. 38)<sup>21</sup>. Além disso, a LHS inova ao introduzir o crédito de outorga como estímulo à produção de HIS em EHS e EHMP/HIS fora de ZEIS, gerando um Certificado de Potencial Construtivo (CEPAC-HIS) passível de ser utilizado em outro empreendimento, sem prejuízo da já comentada gratuidade da outorga. O mecanismo assemelha-se ao instrumento da transferência do direito de construir.

A LHS ainda oferece uma série de incentivos fiscais para a produção de HIS (art. 46 a 50), que alcançam os impostos municipais, as taxas e os emolumentos.

---

<sup>20</sup> As áreas institucionais podem ser compensadas pela construção de equipamento público e/ou HIS-1 e 2 (art. 27, §2º). Glebas com menos de 15 mil metros quadrados podem ser parcial ou integralmente isentas de doação (i) de áreas institucionais, mediante contrapartida destinada ao Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular (FIN-MORAR); e (ii) de áreas verdes e de lazer, mediante compensação ambiental (art. 28).

<sup>21</sup> Ver Tabela 3.3.

### 3.2. AÇÕES HABITACIONAIS (2010-2019)

Esta Seção apresenta as ações habitacionais desenvolvidas e em desenvolvimento pelo Município de Ribeirão Preto a partir de 2010, período considerado no PLHIS anterior. Trata tanto as ações executadas pela administração direta e pela COHAB-RP, como aquelas que têm órgãos externos à Prefeitura Municipal como agente executor, como nos casos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do Programa Cidade. A Seção descreve e analisa o conjunto das ações, organizadas por linha programática, quais sejam: urbanização de assentamentos precários, regularização de assentamentos precários, produção habitacional e outras ações relacionadas à política habitacional.

#### 3.2.1. URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Desde a aprovação do primeiro PLHIS de Ribeirão Preto até o momento atual foram urbanizados três assentamentos precários – Jardim Progresso, Monte Alegre e Vila Faiane<sup>22</sup> –, totalizando 2.276 unidades habitacionais (UH), como segue na **Tabela 3.5**.

**Tabela 3.5 - Assentamentos Precários Urbanizados (2010-2019)**

<b>Assentamento Precário</b>	<b>Nº de UH</b>
Jardim Progresso	1.917
Monte Alegre	315
Vila Faiane	44
<b>TOTAL</b>	<b>2.276</b>

Fonte: PMRP.

Jardim Progresso, que nasceu de uma ocupação organizada pelo Movimento Livre em 1996, começou a ser urbanizado na década de 2000. Em 2010, quando da elaboração do primeiro PLHIS encontrava-se em processo de urbanização, que envolveu obras de infraestrutura básica (redes de água e esgoto, pavimentação e iluminação pública) e exigiu remanejamento interno de algumas famílias.

As obras de urbanização do núcleo Monte Alegre, um dos mais antigos de Ribeirão Preto, realizadas entre os anos 2007 e 2009, exigiram o reassentamento de cerca de 90 famílias no conjunto habitacional Paulo Gomes Romeo para dar lugar à implantação de infraestrutura básica. Sua regularização fundiário, com concessão de títulos aos moradores, só aconteceu em 2019 no Programa de Regularização criado em 2018.

---

<sup>22</sup> Uma vez que foram urbanizados, estes núcleos não mais se enquadram como assentamentos precários. Esta observação é importante, já que os núcleos Jardim e Progresso e Monte Alegre foram relacionados como APs pelo Plano Diretor vigente.

A urbanização do Vila Faiane, o primeiro núcleo a surgir no setor sul da cidade, foi feita por meio do remanejamento de todas as famílias e da construção de novas unidades habitacionais, entregues, com toda a infraestrutura no ano de 2012, com recursos de uma empresa privada interessada em adequar o assentamento. O núcleo, com 44 unidades habitacionais<sup>23</sup>, encontrava-se parcialmente em área particular, no acesso a um grande empreendimento imobiliário em fase de aprovação, do qual exigiu-se, como medida mitigadora de impacto socioambiental, que assumisse as obras de infraestrutura e construção das habitações, ficando a cargo da Prefeitura e da COHAB-RP o fornecimento dos projetos. Sua regularização fundiária está incluída no Programa de Regularização criado pelo Decreto 360/2017.

### **3.2.2. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**

As ações de regularização fundiária tiveram início em 2009 com a celebração de convênio entre a Prefeitura e o Governo do Estado para implantação do “Cidade Legal”, programa estadual de regularização de núcleos habitacionais. Doze assentamentos precários foram incluídos no programa, totalizando 4.276 unidades habitacionais. Dos 12 AP, os núcleos Jardim Progresso e Monte Alegre tiveram a regularização fundiária iniciada no ano de 2015 e 2016, respectivamente, mas foram efetivamente concluídos em 2018, com o Programa de Regularização criado pelo Decreto 360/2017, que junto com a Lei Complementar nº 2858/2018, eliminou a exigência de pagamento pelo terreno público concedido, e viabilizou a titulação de 2.232 famílias até julho/2019.

O **Quadro 3.2** informa a posição atual do Programa Cidade Legal em Ribeirão Preto, identificando os assentamentos precários por tipologia de intervenção e número de unidades habitacionais. Observa-se que dos dez assentamentos precários em processo de regularização por meio do Programa, um enquadra-se como Tipologia 3 (Magid, com 640 UH) e todos os demais como Tipologia 2 (1.404 UH).

Em 2017 foi instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária, por meio do Decreto 360/2017 e com a Lei Complementar nº 2858/2018, com base na Lei Federal nº 13.465/2017, disciplina as modalidades de regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e de interesse específico (REURB-E). Referido decreto fixa critérios, instrumentos e procedimentos a serem adotados nos processos de regularização fundiária e apresenta duas relações de núcleos a serem regularizados, uma por meio de REURB-S e outra por meio de REURB-E.

---

<sup>23</sup> O núcleo Faiane comparece com 47 UH no Anexo I do Decreto 360/2017, porém levantamento atual indica a existência de 44 unidades habitacionais.

A norma em questão relaciona 35 assentamentos precários para regularização fundiária, dentre eles os 12 inscritos no Programa Cidade Legal, e determina que a priorização de REURB-S obedeça a critérios aprovados pelo Conselho Municipal de Moradia Popular (CMMP), com base em proposta apresentada pelo Executivo.

O Decreto 360/2017 criou o Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária (NHRF) e a Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF). Ao NHRF foi atribuída a função de planejar, propor diretrizes, coordenar e monitorar as ações de regularização fundiária de assentamentos precários e conjuntos habitacionais, em articulação com as demais unidades da Prefeitura Municipal, inclusive da administração indireta, podendo proceder à análise técnica e fundiária dos processos administrativos de regularização fundiária.

A Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF), composta por servidores da Administração Pública Direta e Indireta, tem como funções analisar os projetos de REURB-S e REURB-E dar parecer aos encaminhamentos técnico-administrativos do NHRF. Recentemente, o Decreto 150/2019 elencou outros 14 AP para fins de REURB-S. Este decreto possibilitou que o processo de regularização fundiária seja desenvolvido em etapas, abrangendo total ou parcialmente o AP, como prevê a Lei Federal nº 13.465/2017.

**Quadro 3.2 - Situação Atual do Programa Cidade Legal – 14/09/2019**

<b>Assentamento Precário</b>	<b>UH</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Situação atual</b>
Jd. Progresso	1.917	--	Regularização concluída com entrega de títulos em 13 de junho de 2019
Monte Alegre	315	--	Idem
<b>UH regularizadas</b>	<b>2.232</b>		
Campos do Jordão	180	T2	Cumpridas todas as etapas técnicas. Aguardando Programa Cidade Legal encaminhar a documentação.
Nuporanga	96	T2	Realizados todos os trabalhos técnicos, porém NHRF apontou que a planta apresentada não condiz com a realidade fática do núcleo urbano. Projeto está em revisão.
Ubatuba	90	T2	Entregue todos os produtos ao NHRF. NHRF apontou que a planta apresentada não condiz com a realidade fática do núcleo urbano. Projeto está em revisão.
Magid	640	T3	Realizados análise preliminar, diagnóstico e levantamento topográfico. O projeto urbanístico de regularização e os memoriais justificativos e descritivos para registro imobiliário estão passando por revisão, uma vez que foram constatadas inconsistências em campo.
Trevo	188	T2	Idem

Avelino Palma	192	T2	Realizados análise preliminar, diagnóstico, levantamento topográfico, projeto urbanístico de regularização e memoriais justificativos e descritivos para registro imobiliário. Produtos entregues ao NHRF, que os está conferindo.
Zara	189	T2	Idem
Serra Negra	180	T2	Idem
Cruz e Souza	140	T2	Idem
Anhanguera	149	T2	Realizados análise preliminar, diagnóstico e levantamento topográfico.
<b>UH em processo de regularização</b>	<b>2.044</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>4.276</b>		

Fonte: PMRP.

A **Tabela 3.6** resume os números de APs e de domicílios em processo de regularização fundiária, por decreto e tipologia de intervenção. Considerando os dois decretos mencionados, há um total de 47 APs e 4.622 domicílios em processo de regularização.

**Tabela 3.6 - Total de Assentamentos Precários e de domicílios em processo de regularização fundiária, por tipologia**

Decreto	Total de APs	Total de Domicílios	Domicílios em processo de regularização*							
			T1		T2		T3		T4	
			Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
360/17	33**	3.496	47	1%	2.768	80%	681	19%	0	0%
150/19	14	1.126	0	0%	1.126	100%	0	0%	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>47 (100%)</b>	<b>4.622 (100%)</b>	<b>47</b>	<b>1%</b>	<b>3.894</b>	<b>84%</b>	<b>681</b>	<b>15%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

Fonte: PMRP.

\* Os números de domicílios obedecem aos registros constantes nos anexos dos decretos de regularização.

\*\* O Decreto 360/2017 relaciona 35 APs, porém como dois deles (Monte Alegre e Progresso) não constam desta tabela por já estarem regularizados.

Com relação aos critérios de priorização de REURB-S, a que faz referência o Decreto 360/2017, o Conselho Municipal de Moradia Popular aprovou proposta do Executivo que estabelece ponderação entre aspectos de ordem administrativa, financeira, jurídica e, com relação ao núcleo propriamente, a proposta aprovada leva em conta basicamente o número de unidades habitacionais e o tempo de existência do assentamento, conforme **Quadro 3.3**.

**Quadro 3.3 - Critérios de Priorização do Decreto 360/2017**

Característica Avaliada	Pontuação
Ano de implantação do núcleo (pontos = 2016 menos o ano de implantação)	
Número de habitações no núcleo (= pontos do núcleo)	
Existem recursos do Cidade Legal para Regularização do núcleo (1000 pontos)	

Não existem recursos do Cidade Legal para Regularização do núcleo (100 pontos)	
Existe processo judicial determinando a Regularização do núcleo (1000 pontos)	
Não existe processo judicial determinando a Regularização do núcleo (100 pontos)	
Possui processo administrativo junto à SPGP contendo projetos necessários (2000 pontos)	
Não possui processo administrativo junto à SPGP contendo projetos necessários (0 pontos)	
<b>Pontuação Final do Núcleo</b>	

Fonte: PMRP.

Como pode ser visto, a dimensão física dos assentamentos não foi considerada nos critérios em vigor. Com a presente revisão do PLHIS e a lógica de tipificação dos assentamentos adotada, estes critérios de priorização serão aprimorados, de modo a incorporar a dimensão física dos assentamentos e as intervenções necessárias por Assentamento Precário.

### 3.2.3. PRODUÇÃO HABITACIONAL

No intervalo considerado – 2010-2019 – foram contratadas 33.410 unidades habitacionais pelo PMCMV em Ribeirão Preto (**Complemento IV - Relação de Empreendimentos do PMCMV em Ribeirão Preto (2010-2019)**), cuja maior parte encontra-se concluída (65% do total). A **Tabela 3.7** apresenta a distribuição das unidades habitacionais – em construção e concluídas – por faixa de atendimento do Programa.

**Tabela 3.7 - Produção do PMCMV (2010-2019)**

Faixa	UH em construção		UH concluídas		Total de UH	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Faixa 1	0	0	1.880	9%	1.880	6%
Faixa 1,5	2.419	24%	471	2%	2.890	10%
Faixa 2	7.380	72%	10.324	51%	17.704	58%
Faixa 3	392	4%	7.686	38%	8.078	26%
<b>TOTAL</b>	<b>10.191</b>	<b>100%</b>	<b>20.361</b>	<b>100%</b>	<b>30.552</b>	<b>100%</b>

Fonte: CEF.

A análise da tabela acima mostra que Ribeirão Preto reproduz, em certa medida, a realidade das contratações do PMCMV. Mais da metade do total de unidades (58%) corresponde a empreendimentos do Faixa 2, destinado a famílias com renda familiar mensal entre três e seis salários mínimos, o que corresponde ao HIS-3. As faixas 1 e 1,5 (correspondentes a HIS-1 e HIS-2), somadas, contam com 16% da produção, percentual inferior ao da Faixa 3 (HMP), que responde por 26% do total da produção.

A grande dificuldade em atender as famílias que está em situação de déficit habitacional, sobretudo com renda até três salários mínimos, é a comprovar formalmente a renda necessária e, também, a capacidade de pagamento, o que significa que o fato de haver produção para a mencionada faixa de renda ela não reduz o déficit na mesma proporção. Esta é a razão da necessidade de programas alternativos ao PMCMV e, mesmo com ele, associar outras políticas de subsídios para reduzir o valor da prestação e apoiar soluções para pendências de documentos e de capacidade de crédito.

De acordo com a Lei Federal nº 11.977/2009, cabe ao município a regulamentação de critérios próprios para a seleção da demanda dos empreendimentos Faixa 1, de modo compatível com a norma federal. Assim, os critérios de hierarquização, priorização e seleção da demanda para o PMCMV - Faixa 1 foram disciplinados por diferentes decretos ao longo dos anos. Na regulamentação vigente, que deverá ser ajustado na lei de aprovação do PLHIS, o Decreto 177/2015 fixa os critérios municipais de priorização: (i) famílias residentes em Ribeirão Preto há, pelo menos, sete anos; (ii) famílias com filhos ou dependentes legais com idade inferior a 18 anos; e (iii) com renda per capita de até meio salário mínimo (Decreto 177/2015, art. 4º, II). Como regulado pelo PMCMV, o Decreto prevê a indicação de demanda fechada no caso de famílias em situações de risco ou outros motivos justificados em projetos de regularização fundiária (art. 3º, §1).

Dentre os atendidos como demanda fechada registra-se o atendimento de famílias residentes em oito APs (Maria Casagrande, Vila Carvalho, Ciretran, Vila Mariana, Vila Zanetti, Fepasa, Rua México e Itaú), as quais foram remanejadas para três empreendimentos do PMCMV (Palmiro Bim, Wilson Toni e Américas)<sup>24</sup>.

Após o Decreto 177/2015, a LHS dispôs sobre a matéria, definindo que a indicação da demanda é prerrogativa da municipalidade, ressaltando que “projetos e programas que contêm com recursos ou subvenção de programas da União, Estado ou Município devem respeitar as normas específicas de indicação, seleção e priorização estabelecidas em cada caso” (art. 42, §6º). Os critérios dispostos na LHS para justificar demanda fechada são os mesmos do Decreto 177/2015, acrescidos da necessidade de apreciação da matéria pelo Conselho Municipal de Moradia Popular (art. 42, §8º, I).

Além do PMCMV, a COHAB-RP foi responsável pela produção de 1.779 unidades em conjuntos habitacionais e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) por outras 1.505 unidades habitacionais. No total, somada a produção do PMCMV à da COHAB-RP e à da CDHU, computam-se 33.836 unidades produzidas/em produção em Ribeirão Preto (**Tabela**

---

<sup>24</sup> Os núcleos Maria Casagrande e Vila Carvalho foram objeto de reassentamento total. Nos demais, o reassentamento foi parcial.

**3.8).** Cabe registrar que a análise e aprovação de empreendimentos habitacionais é realizada pela Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social (CT-HIS).

**Tabela 3.8 - Produção Habitacional – HIS e HMP (2010-2019)**

<b>Faixa</b>	<b>PMCMV</b>	<b>COHAB-RP</b>	<b>CDHU</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
Faixa 1	1.880	103	1.505	3.488	10%
Faixa 1,5	2.890	0	0	2.890	9%
Faixa 2	17.704	1.676	0	19.380	57%
Faixa 3	8.078	0	0	8.078	24%
<b>TOTAL</b>	<b>30.552</b>	<b>1.779</b>	<b>1.505</b>	<b>33.836</b>	<b>100%</b>

Fonte: CEF, PMRP.

### **3.3. CAPACIDADE INSTITUCIONAL**

Esta Seção trata da organização atual da gestão da política habitacional da Prefeitura de Ribeirão Preto e sua capacidade institucional, no que tange à estrutura administrativa responsável pela coordenação dos programas e ações habitacionais, bem como no que diz respeito às instâncias de gestão técnica compartilhada. As instâncias de participação e controle social da política municipal de habitação de interesse social também são objeto da análise empreendida.

#### **3.3.1. ORGANIZAÇÃO INSTITUCIONAL**

##### **3.3.1.1. ÓRGÃOS EXECUTORES**

A Prefeitura de Ribeirão Preto não conta com um órgão específico para a gestão da política de habitação, situação já existente quando da elaboração do primeiro PLHIS.

Na Administração atual a coordenação das ações habitacionais é exercida pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública (SPGP). De acordo com a Lei Complementar nº 826/1999, alterada pela Lei Complementar nº 2.257/2008, a SPGP tem como objetivos planejar e promover ações voltadas ao crescimento físico e desenvolvimento social, econômico e ambiental do município, assim como analisar e aprovar empreendimentos públicos e privados. Para tanto, conta com três departamentos: Urbanismo, Desenvolvimento Socioeconômico e Análise e Controle de Projetos.

Uma das diretrizes do Plano Diretor atual é a “criação de um órgão técnico/administrativo na administração direta para gestão e implementação da Política de Habitação, adotando o Plano Local de Habitação de Interesse Social como orientador das ações a serem realizadas” (art. 128, VIII).

Além da SPGP, é importante destacar o papel da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP), Sociedade de Economia Mista Municipal, que tem como objetivo o desenvolvimento de



programas habitacionais e a construção de conjuntos habitacionais, realiza a comercialização de terrenos e glebas com finalidade de provisão habitacional.

A atual gestão decidiu descontinuar a atuação da COHAB\_RP como agente promotor de programas habitacionais alocando as atribuições da Política de Habitação à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública, o que foi instituído na Lei de HIS (LC 2927/2018)

Como se sabe, a gestão da política habitacional na esfera municipal não se encerra em apenas um organismo. É necessário que a administração como um todo compartilhe a preocupação e os cuidados com a política habitacional, especialmente as áreas mais diretamente relacionadas com as várias dimensões da política. Assim é em Ribeirão Preto, onde os vários órgãos municipais que têm interface com a questão habitacional compartilham e integram a gestão. O **Quadro 3.4** enumera os vários órgãos envolvidos, descrevendo suas atribuições e atividades.

**Quadro 3.4 - Atribuições dos órgãos envolvidos na gestão habitacional**

<b>Órgão</b>	<b>Atribuições/Atividades</b>
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública	Responsável pelo planejamento urbano municipal, destacadamente a política de ordenamento territorial e a análise e aprovação de projetos. Exerce a gestão da política habitacional.
Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP)	(Estas atribuições estão em fase de migração na SPGP) Desenvolve programas e projetos habitacionais e promove a construção de unidades habitacionais. da demanda habitacional do município. Apoia a Semas no cadastramento de famílias em APs. Promove a comercialização de empreendimentos habitacionais.
Secretaria Municipal de Assistência Social (Semas)	Atendimento social e cadastramento dos moradores de APs, para inclusão nos diversos programas sociais, bem como para as ações de reassentamento e reintegração de posse.
Secretaria do Meio Ambiente	Responsável pelo licenciamento ambiental municipal. Exerce a fiscalização ambiental.
Secretaria Municipal de Obras	Fiscaliza a execução das obras públicas e serviços de drenagem de águas pluviais.
Departamento de Água e Esgoto de Ribeirão Preto (DAERP)	Fiscaliza e administra as obras e os serviços de abastecimento de água e coleta e afastamento de esgoto sanitário.
Empresa de Trânsito e Transporte Urbano de Ribeirão Preto (TRANSERP)	Atua na aprovação de projetos, operação e na fiscalização do tráfego nas vias urbanas do município.
Secretaria de Negócios Jurídicos	Atua em processos de reintegração de posse e em processos judiciais envolvendo questões habitacionais.
Guarda Civil Municipal de Ribeirão Preto	Atua no apoio às ações de reintegração de posse.

Fonte: PMRP.

### 3.3.1.2. PROPOSTA DE REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

O novo Plano Diretor trouxe como uma das diretrizes da política habitacional “a criação de um órgão técnico/administrativo na administração direta para gestão e implementação da Política de Habitação” (Lei Complementar nº 2.866/2018, art. 128, VIII). Está em estudo a ampliação na estrutura da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, a criação do Departamento de Habitação.

O Departamento de Habitação, de acordo com a proposta, terá uma Divisão de Programas e Gestão de Projetos Habitacionais, uma Divisão de Regularização Fundiária e uma Seção de Apoio Social.

### 3.3.1.3. INSTÂNCIAS DE GESTÃO TÉCNICA COMPARTILHADA

Com o objetivo de integrar efetivamente as ações habitacionais, foram instituídos os seguintes grupos de trabalho técnico, que desempenham o papel de facilitar o fluxo matricial das análises e encaminhamentos entre unidades da Administração:

- **Câmara Técnica de Regularização Fundiária (CTRF):** Instituída pelo Decreto 360/2017, e pela LC 2927/2018, a CTRF é composta com 4 membros: dois do Departamento de Urbanismo e dois do Departamento de Análise e Controle de Projetos, da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. A CTRF tem como funções analisar os projetos de Reurb-S e Reurb-E e dar parecer aos encaminhamentos técnico-administrativos do NHRF.
- **Grupo de Acompanhamento de Ações de Reintegração de Posse:** Este GT, criado pelo Decreto 045/2016, tem como finalidade organizar e coordenar a participação das diversas Secretarias Municipais e a Guarda Civil Municipal nas ações de reintegração de posse do desfavelamento, prestando o atendimento necessário à população em situação de vulnerabilidade social. De sua composição constam um membro de cada um dos seguintes órgãos e grupos: Secretaria Municipal da Saúde, Secretaria Municipal de Assistência Social, Secretaria Municipal da Fazenda, Guarda Civil Municipal (GCM), Conselho Municipal de Moradia Popular, Conselho Municipal da Criança e do Adolescente, Conselho Municipal do Idoso, Conselho Municipal dos Direitos da Mulher e Grupo Técnico de Habitação de Interesse Social (GTHIS)<sup>25</sup>.
- **Núcleo de Fiscalização Territorial Integrada:** O Núcleo, criado pelo Decreto 098/2017, “tem por objetivo operacionalizar as prioridades de controle de território e mitigação da desordem urbana no município, conforme diretrizes definidas pelo Comitê Gestor

---

<sup>25</sup> O GTHIS foi extinto posteriormente pelo Decreto 098/2017. Este GT fora criado pelo Decreto 031/2013.

[da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação], adotando as sistemáticas previstas na legislação, inclusive na Lei nº 2.773/2016 e demais normativos vigentes” (Dec. 098/2017, art. 4º, §1º)<sup>26</sup>. O Núcleo é formado por representantes de oito áreas da administração municipal, cada uma delas com um representante, a saber: o diretor do Departamento de Fiscalização Geral (coordenador), GCM, Secretaria do Meio Ambiente, Secretaria da Saúde, DAERP, TRANSERP, COHAB-RP e Defesa Civil. A este Núcleo, segundo o Plano de Preservação do Patrimônio Público Municipal (Lei Complementar nº 2.773/2016), compete a proposição de ações de reintegração de posse, caso ocorram ocupações. Na atual gestão municipal foram propostas pelo Município 33 ações dessa natureza, resultando em dezoito reintegrações de próprios municipais. As demais 24 ações de reintegração de posse foram sobrestadas, algumas delas com base em nova análise técnica que concluiu pela possibilidade de urbanização e regularização dos assentamentos em questão.

- **Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social (CT-HIS):** A CT-HIS foi criada pelo Decreto 089/2019, que regulamenta a Lei Complementar nº 2.927/2018 de Habitação de Interesse Social (LHIS), com a finalidade de coordenar a análise dos projetos de HIS, promover o enquadramento dos processos segundo os requisitos estabelecidos pela LHIS, orientar e acompanhar os processos administrativos relacionados. Diferentemente dos grupos anteriores, a CT-HIS é composta apenas por técnicos da SPGP: o coordenador do Núcleo de Habitação e Regularização Fundiária (NHRF), que também exerce a coordenação desta CT-HIS; dois técnicos do Departamento de Urbanismo e dois técnicos do Departamento de Análise e Controle de Projetos.

### 3.3.2. PARTICIPAÇÃO E CONTROLE SOCIAL

O Plano Diretor aponta o Conselho Municipal de Habitação como instrumento de consolidação da gestão democrática da política habitacional (art. 127, V), nova denominação dada ao Conselho Municipal de Moradia Popular (CMMP), criado pela Lei Complementar nº 1.311/2002 e reformulado pela Lei 2.351/2009, mantém-se como a instância de gestão participativa da política habitacional.

---

<sup>26</sup> O Comitê Gestor da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação, é formado por secretários e dirigentes municipais, tendo como objetivo “promover a reflexão, formulação e implementação de medidas setoriais e integradas dispostas no Plano Diretor, nos Planos Setoriais e Leis Complementares conexas, em consonância com o Plano Plurianual, Plano de Metas e o Planejamento Estratégico da Administração” (Dec. 098/2017, art. 1º). A Lei nº 2.773/2016 instituiu o Plano de Preservação do Patrimônio Municipal, anteriormente comentado.

Trata-se de um conselho paritário, composto por 22 membros, coordenado pela SPGP. As 11 vagas da sociedade civil são distribuídas entre movimentos de moradia (3 representantes), associações de bairro (3 representantes) e, com um representante cada, os seguintes segmentos: entidade religiosa que desenvolva projetos de habitação de interesse social, sindicato de trabalhadores, sindicato patronal, entidade acadêmica e entidade profissional, cuja composição deverá ser objeto de ajuste e inserção no Projeto de Lei que trata do PLHIS.

O CMMP realiza reuniões trimestrais, cuja pauta é encaminhada pela presidência do Conselho, exercida pelo Secretário da SPGP. O mandato dos conselheiros é de 2 anos, sendo que a eleição é realizada durante a Conferência Municipal da Habitação, com periodicidade bienal. A VIII edição da Conferência, prevista para ocorrer no mês de novembro de 2019, está sendo organizada por uma comissão especial formada por conselheiros da sociedade civil e do governo.

Conselho com mais de 15 anos de existência, o CMMP vem acompanhando a trajetória da política habitacional do município, ao longo da qual atuou em diferentes questões, tais como, no acompanhamento da entrega e pós-ocupação de empreendimentos do PMCMV, bem como dos procedimentos de sorteio da demanda aberta junto à COHAB-RP/SEMAS.

Ao CMMP vincula-se o Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular (FIN-MORAR), cuja gestão encontra-se entre as competências do Conselho, conforme artigo 2º da Lei Complementar nº 2.351/2009:

**Art. 2º - Compete ao Conselho Municipal de Moradia Popular:**

- I – propor as diretrizes para a formulação e implementação da Política e do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, bem como acompanhar e avaliar a sua execução;
- II – sugerir programas de habitação de interesse social;
- III – convocar e implementar a Conferência Municipal de Habitação, que será aberta à população e aos órgãos e entidades participantes do Conselho e terá periodicidade bienal;
- IV – responder pela gestão do patrimônio do FIN-MORAR – Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular – a ele vinculado;
- V – aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do FIN-MORAR;
- VI – emitir parecer sobre assuntos de sua competência, especialmente quanto às contas e relatórios de gestão do FIN-MORAR;
- VII – estabelecer limites máximos de financiamento, a título oneroso ou a fundo perdido, para a devida aplicação dos recursos do FIN-MORAR;
- VIII – acompanhar e fiscalizar a gestão econômica, financeira e social dos recursos e o desempenho dos programas realizados;
- IX – definir a política de subsídios na área de financiamento habitacional e as condições de retorno dos investimentos;
- X – definir a forma de repasse a terceiros dos recursos sob a responsabilidade do FIN-MORAR;
- XI – definir critérios e formas para as transferências dos imóveis vinculados ao FIN-MORAR;
- XII – suspender o desembolso dos recursos, caso sejam constatadas irregularidades em sua aplicação;

XIII – elaborar e aprovar seu regimento interno.

Novas competências deverão ser objeto de tratativas em reunião do Conselho de Habitação, nas audiências públicas e no Projeto de Lei que trata do PLHIS.

O FIN-MORAR foi recepcionado pelo Plano Diretor que o aponta, no artigo 7º, como um dos instrumentos financeiros da política urbana, juntamente com vários outros fundos municipais, dentre eles o Fundo de Desenvolvimento Urbano. Este último foi instituído pelo próprio Plano Diretor, nos seguintes termos:

**Art. 51** - Fica instituído o Fundo de Desenvolvimento Urbano, cuja receita será formada pelos recursos oriundos da outorga onerosa da alteração de uso, das mitigações e contrapartidas dos procedimentos de licenciamentos, de doações e de multas e taxas emitidas pela Fiscalização do município decorrentes de temas e questões ligadas ao desenvolvimento urbano do município.

Os recursos deste Fundo devem ser destinados, entre outras finalidades, à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e à regularização fundiária (Lei Complementar nº 2.866/2018, art. 51, § 1º).

O Decreto nº 190, de 07 de agosto de 2019, regulamentou o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), estabelecendo, no artigo 7º, que sua administração ficará a cargo da Comissão de Controle Urbanístico (CCU)<sup>27</sup>, a qual foi atribuída a análise das demandas e a aprovação da destinação dos recursos do Fundo, com base nas diretrizes do Comitê Gestor da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação<sup>28</sup>. A norma delegou ao Secretário de Planejamento e Gestão Pública a publicação de portaria de regulamentação dos procedimentos operacionais para solicitação de recursos ao FUNDURB.

---

<sup>27</sup> Cabe esclarecer que a CCU foi criada pela lei de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente (Lei Complementar nº 2.157/2007), sendo composta por técnicos de várias unidades e órgãos da administração municipal.

<sup>28</sup> O Comitê Gestor da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação, criado pelo Decreto nº 098/2017, tendo como objetivo, conforme o artigo 1º, “promover a reflexão, formulação e implementação de medidas setoriais e integradas dispostas no Plano Diretor, nos Planos Setoriais e Leis Complementares conexas, em consonância com o Plano Plurianual, Plano de Metas e o Planejamento Estratégico da Administração”. É formado pelos secretários municipais e dirigentes de organismos de administração indireta relacionados à política de desenvolvimento urbano.

## **4. CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL NO CONTEXTO DA ATUALIZAÇÃO DO PLHIS**

A Constituição Federal estabelece o direito à moradia como um direito social (art. 6º)<sup>29</sup>, cuja efetivação é responsabilidade compartilhada da União, Estados e Municípios (art. 23, IX). O PLHIS é o instrumento de planejamento que viabiliza a implementação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) na escala do município e orienta a efetivação do direito à moradia.

De modo coerente com a definição constitucional, as condições de financiamento do PLHIS são, portanto, decorrentes do investimento dos três entes federados e de sua articulação com o setor privado e a população beneficiária. As ações desenvolvidas pelos demais entes públicos em termos de política habitacional são, assim, decisivas na definição do contexto de atualização do PLHIS, já que a política local está lastreada no conceito de habitação como responsabilidade compartilhada da União, Estados e Municípios.

A presente atualização do PLHIS tem um horizonte de planejamento de 10 anos, com revisão intermediária a cada Plano Plurianual (PPA). Logo, tem peso importante a avaliação do atual cenário econômico do país, que abrange o déficit fiscal em todos os níveis de governo e o contingenciamento dos recursos para as políticas de interesse social, inclusive para as políticas de habitação.

Este capítulo apresenta dados relativos ao financiamento da política habitacional, considerando as fontes de recursos dos governos federal e estadual e a possibilidade de sua mobilização para a implementação do PLHIS no cenário brasileiro atual.

### **4.1. FINANCIAMENTO DE AÇÕES DE POLÍTICA HABITACIONAL DO GOVERNO FEDERAL**

O Plano Nacional de Habitação em vigor organiza sua ação nas seguintes Linhas Programáticas: i) Integração Urbana de Assentamentos Precários; ii) Produção e Aquisição da Habitação; iii) Melhoria Habitacional; iv) Assistência Técnica; e, v) Desenvolvimento Institucional.

Em termos de investimento, entretanto, nas últimas duas décadas houve uma grande concentração em duas destas linhas, quais sejam, a Integração Urbana de Assentamentos Precários e a Produção Habitacional, esta última com grande prioridade a partir da criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

---

<sup>29</sup> Originalmente, o artigo 6º da Constituição Federal não incluía o direito à moradia como direito social, o que veio a ocorrer a partir da Emenda Constitucional no 26/2000, posteriormente alterada pela EC nº 90/2015.

O cenário atual no nível do Governo Federal, que foi o grande financiador dos projetos habitacionais de interesse social, é distinto da última década, não estando clara a estratégia a ser adotada e as prioridades de investimento.

Assim, optou-se por trazer aqui as informações sintéticas dos programas que continuam ativos em termos orçamentários, agrupados por Linhas Programáticas.

#### **4.1.1. INTEGRAÇÃO URBANA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**

Os programas de Urbanização Integrada vigentes têm como objetivo promover a urbanização, a prevenção de situações de risco e a regularização de assentamentos precários. Isso é realizado por meio da articulação de ações que atendam às necessidades básicas da população para, assim, melhorar sua condição de habitabilidade e inclusão social.

Esta linha programática direcionada aos assentamentos precários, além dos Programas de Urbanização, conta, também, com o Programa de Regularização Fundiária. Eles são operados de formas diferentes, em função da fonte de recursos, conforme segue.

##### **4.1.1.1. PROGRAMAS COM RECURSOS DO ORÇAMENTO GERAL DA UNIÃO E DO FUNDO NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FNHIS**

Os programas de habitação operados com recursos do orçamento são acessados por meio de seleção de operações realizadas pela pasta responsável ou por emendas parlamentares.

Não houve seleção em 2019 e não há previsão de nova seleção no âmbito do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), nem da modalidade Programa Prioritário de Investimento (PPI), que foi associada ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). As duas modalidades, entretanto, podem ser acessadas por emenda parlamentar, se houver recursos.

##### **4.1.1.2. PROGRAMAS COM RECURSOS DO FGTS**

O Pró-Moradia, financiado com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), é o Programa voltado a Assentamentos Precários e destinado ao setor público, que está ativo e com previsão de realização de seleção de projetos.

Os programas operados com recursos do FGTS são acessados por meio de contratação de financiamento, pressupondo o cumprimento das exigências para tanto e a contrapartida do solicitante (mínima de 5%). Dependem da demonstração de capacidade de endividamento e pagamento pelo município.

#### **4.1.2. PRODUÇÃO E AQUISIÇÃO DA HABITAÇÃO**

Estes programas têm como objetivo executar obras e serviços para construção de unidades habitacionais inseridas em parcelas legalmente definidas de áreas que possuam padrões mínimos de moradia, salubridade e segurança definidos pela legislação municipal.

O Governo Federal tem programas de produção habitacional destinados ao poder público, mas desde a criação do Programa Minha Casa Minha Vida a quase totalidade das unidades contratadas o foram por meio do programa, que contrata diretamente com as empresas construtoras.

As condições atuais dos programas de produção e aquisição de moradia são as seguintes:

##### **4.1.2.1. PROGRAMAS DIRECIONADOS AO PODER PÚBLICO**

Existem programas operados com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e do FNHIS, mas não há seleção prevista. Ambos podem ser acessados por emenda parlamentar.

Por meio do Pró-Moradia/FGTS também é possível a contratação de financiamento para produção habitacional, desde que atendidas as exigências para tanto. Não está prevista seleção para esta modalidade. Entretanto, na modalidade urbanização é possível destinar recursos também para a produção habitacional para viabilização das soluções de reassentamento necessárias à concretização dos projetos de urbanização.

##### **4.1.2.2. PROGRAMAS CONTRATADOS DIRETAMENTE COM AGENTES PRIVADOS E MOVIMENTOS SOCIAIS**

Trata-se basicamente do Programa Minha Casa Minha Vida em suas diversas modalidades. O Programa define valores-limite por faixa de empreendimentos de interesse social. Sua implementação, em muitos casos, pressupõe investimento complementar de agentes locais, seja Estado, seja município.

Considerando as condições em vigor e o cenário de implementação, as modalidades com impacto no PLHIS de Ribeirão Preto são as seguintes:

###### **a) *MCMV Faixa 1/ EMPRESAS/ FAR***

- Financiado com recursos do OGU, por meio do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), com contratação direta das empresas proponentes. Não há previsão de novas contratações em 2019;



- Valor máximo aportado pelo FAR em Ribeirão Preto: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) para apartamento e casa sobreposta; R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais) para casa térrea;
- Destinado a famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais);
- Financiamento de até 120 meses, subsidiado com recursos do FAR, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 (oitenta reais) a R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais), conforme a renda bruta familiar.

**b) MCMV Faixa 1/ ENTIDADES/ FDS**

- Financiado com recursos do OGU, por meio do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), com seleção de entidades. Não há previsão de novas contratações em 2019;
- Valor máximo aportado pelo FDS em Ribeirão Preto: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) para apartamento e casa sobreposta; R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais) para casa térrea;
- Destinado a famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais);
- Financiamento de até 120 meses, subsidiado com recursos do FDS, com prestações mensais que variam de R\$ 80,00 (oitenta reais) a R\$ 270,00 (duzentos e setenta reais), conforme a renda bruta familiar.

**c) MCMV Faixa 1,5**

- Financiado diretamente com empresas, com recursos do FGTS e subsídio complementar do OGU;
- Valor máximo aportado pelo FGTS em Ribeirão Preto: R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais);
- Famílias com renda mensal de até R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais);
- Financiamento com taxas de juros de, apenas, 5% ao ano, com até 30 anos para pagar, e subsídios de até R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais);
- Operando normalmente, no limite do orçamento.

**d) MCMV Faixa 2**

- Financiado diretamente com empresas com recursos do FGTS e subsídio complementar do OGU;

- Valor máximo aportado pelo FGTS em Ribeirão Preto: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais);
- Famílias com renda mensal de até R\$ 4.000,00 (quatro mil reais);
- Financiamento com taxas de juros de, apenas, 6% a 7% ao ano, com até 30 anos para pagar e subsídios de até R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais);
- Operando normalmente, no limite do orçamento.

***e) MCMV Faixa 3***

- Financiado diretamente com empresas com recursos do FGTS;
- Valor máximo aportado pelo FGTS em Ribeirão Preto: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais);
- Famílias com renda mensal de até R\$ 9.000,00 (nove mil reais);
- Taxas de juros de 8,16% ao ano;
- Operando normalmente, no limite do orçamento.

**4.1.3. AÇÕES NAS DEMAIS LINHAS PROGRAMÁTICAS**

Neste momento não há ação ou programa ativo no âmbito federal com relação às demais linhas programáticas de intervenção, como segue:

***a) Melhoria Habitacional***

O programa Cartão Reforma, que tinha este objetivo, foi suspenso e, no momento, não há ação com relação a esta linha programática, exceto como item de financiamento dentro dos programas de urbanização de assentamentos precários.

***b) Assistência Técnica***

No momento, não há seleção aberta ou prevista com relação a esta linha programática, exceto como item de financiamento dentro de programas de urbanização de assentamentos precários.

***c) Desenvolvimento Institucional***

No momento, não há qualquer ação com relação a esta linha programática, embora o Pró-Moradia permita financiamento de Desenvolvimento Institucional para aumentar a eficácia na gestão urbana e na implantação de políticas públicas no setor habitacional.

Concluindo a análise das condições de financiamento do PLHIS, no que diz respeito ao agente Governo Federal, é importante registrar que declarações do Ministro da pasta responsável, do Secretário Nacional de Habitação e, mesmo de gestores da Caixa Econômica Federal (CEF), registradas pela imprensa<sup>30</sup>, indicam que haverá alterações no Programa Minha Casa Minha Vida, o programa de maior impacto nos últimos anos (em especial em Ribeirão Preto). Mas, até agosto de 2019, tais alterações ainda não foram divulgadas ou efetivadas. As alterações anunciadas propõem um foco maior no MCMV que recebe recursos do OGU para famílias de baixíssima renda e na redução do subsídio do OGU para as faixas contratadas com recursos do FGTS.

Além de alterações no PMCMV, há declarações de intenção de mudanças nas estratégias de utilização do FGTS, de criação de um programa de locação social financiada e de redesenho da ação de Melhoria Habitacional, conjugando material de construção e Assistência Técnica. Mas, em todos os casos, não há definições efetivas.

De qualquer forma, considerando as políticas de ajuste fiscal em curso no Governo Federal, não é provável haver recursos para novas contratações do MCMV Faixa 1 (ou similar que seja criado) no curto prazo. As declarações e decisões já tomadas apontam para a manutenção de contratações do MCMV Faixa 1,5 (embora com alterações em relação ao formato anterior). Nesse sentido, há uma janela de oportunidade para o Município atender uma parcela da classe HIS-2 da legislação municipal, para famílias com renda mensal entre R\$ 1.800 (mil e oitocentos reais), que é o teto do MCMV Faixa 1, e R\$ 2.600 (dois mil e seiscentos reais), que é o teto do MCMV faixa 1,5, inclusive com apoio do Casa Paulista/Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS). A classe HIS-2 de Ribeirão Preto atende famílias com renda entre R\$ 1.497 (mil, quatrocentos e noventa e sete reais) e R\$ 2.994 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais).

Em resumo, o cenário atual é de indefinição quanto à participação do Governo Federal no repasse ou financiamento de recursos para projetos habitacionais de interesse social, tanto os executados diretamente pela Caixa Econômica Federal, quanto os realizados em parceria com os estados e municípios. Por essa razão, o Município optou por trabalhar com os programas federais ativos, para ter um parâmetro de ação e orçamento.

---

<sup>30</sup> <https://g1.globo.com/politica/noticia/2019/05/30/ministro-diz-que-anunciara-mudancas-e-novo-nome-para-o-minha-casa-minha-vida.ghtml>  
<https://g1.globo.com/economia/noticia/2019/06/04/minha-casa-minha-vida-sera-dividido-em-dois-programas-habitacionais-diz-ministro.ghtml>  
<http://abc.habitacao.org.br/recursos-para-minha-casa-vaio-cair-50/>  
<http://abc.habitacao.org.br/governo-quer-quebrar-monopolio-da-caixa-no-fgts-e-mudar-o-minha-casa/>  
<https://www.camara.leg.br/radio/programas/559245-ministro-anuncia-mudancas-no-programa-minha-casa-minha-vida>

## **4.2. FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE POLÍTICA HABITACIONAL DO GOVERNO ESTADUAL**

No âmbito do governo estadual, alguns programas foram mantidos, apesar das notícias de uma eventual criação de novos programas e de revisão de programas em curso. Porém, embora em patamares abaixo dos aportes históricos realizados, o cenário é de que sejam assegurados recursos para regularização fundiária e parceria com os municípios para produção habitacional e, eventualmente, para urbanização de interesse social.

O quadro atual de programas habitacionais do Estado de São Paulo é apresentado a seguir, também por linhas programáticas.

### **4.2.1. INTEGRAÇÃO URBANA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS**

#### ***a) Regularização Fundiária***

A Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo mantém o Programa de Regularização Fundiária Urbana Cidade Legal. Conforme já abordado no Capítulo 3, o Município de Ribeirão Preto já mantém convênio com o governo estadual para execução deste programa.

Por meio do Programa, e sem custo para os moradores, a prefeitura recebe o apoio técnico especializado, contratado pelo Estado, para a regularização de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais, localizados em área urbana ou de expansão urbana. Eventualmente, para dar agilidade e/ou prioridade ao processo, em algumas situações os custos com levantamentos e documentos podem ser contratados diretamente pelo município ou pela comunidade, independentemente do Cidade Legal.

#### ***b) Urbanização de Assentamentos Precários***

As ações do governo estadual em Programa de Urbanização são focadas em temas estratégicos de responsabilidade do Estado, a exemplo do Programa Serra do Mar ou em áreas de sua propriedade.

Assim, as possibilidades de parceria em situações distintas destas têm ocorrido com a negociação de composição do investimento em projetos com agentes financiadores principais de outras fontes (Governo Federal ou organismos internacionais). Nesses casos, o governo estadual aporta contrapartida complementar nas intervenções. São exemplo, as parcerias desse tipo na Região Metropolitana de São Paulo.

#### 4.2.2. PRODUÇÃO E AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

O governo estadual teve um peso importante na viabilização dos empreendimentos do Programa Minha Casa Vida no Estado de São Paulo, com o disciplinamento de aporte complementar ao MCMV por meio do Programa Casa Paulista/FPHIS (Fundo Paulista de HIS), vinculado à Secretaria de Habitação estadual.

No início de 2019, o governo estadual anunciou o programa 'Nossa Casa'<sup>31</sup>, visando ampliar a oferta de casas, apartamentos e lotes de interesse social. O novo programa, instituído pelo Decreto nº 64.388, de 14 de agosto de 2019, deve ser operado pela Secretaria de Habitação, mas sua regulamentação ainda não foi divulgada.

O governo estadual, antes da edição do referido decreto, anunciou que disponibilizará um bilhão de reais nos próximos quatro anos, buscando beneficiar 60 mil famílias. Conforme declarações do Secretário de Habitação, o programa contará com a cessão de terrenos pelo município e participação da iniciativa privada, que construirá os empreendimentos e disponibilizará parte das unidades a preços sociais. O governo estadual alocará subsídios financeiros por meio do Casa Paulista/FPHIS para as famílias de baixa renda, que poderão contar, também, com apoio de outros programas habitacionais, como o MCMV do Governo Federal.

Atualmente, a ação do governo estadual em relação à produção habitacional está organizada com distintos instrumentos, cujas ações, provavelmente, serão recepcionadas e readequadas no âmbito no programa 'Nossa Casa':

***a) Casa Paulista - Parceria com o governo federal e o município em projetos contratados diretamente com agentes privados e movimentos sociais***

O Programa Casa Paulista/FPHIS, vinculado à Secretaria de Habitação estadual, atua viabilizando o aporte de recursos complementares ao MCMV para possibilitar a contratação de empreendimentos cujos valores excedem os limites de aporte do programa federal.

***b) Programa 'Morar Bem Viver Melhor'***

Trata-se de programa operado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), que viabiliza parceria com os municípios para atendimento da demanda de habitação de interesse social, com prioridade de atendimento de famílias oriundas de áreas de risco.

---

<sup>31</sup><http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/programa-nossa-casa-oferecera-moradia-para-60-mil-familias-de-baixa-renda/>

O município oferece o terreno, recebe recursos para licitar, elaborar e aprovar projetos e a CDHU licita e executa as obras de infraestrutura e edificações.

Posteriormente, o município organiza o cadastro dos interessados elegíveis para atendimento pelo programa, os quais participarão de sorteio organizado pela CDHU.

#### ***c) Parceria com entidades da sociedade civil***

Está em vigor o Edital de Credenciamento de Entidades Cíveis, sem fins lucrativos, que tenham em seu objeto permissão para celebração de convênios com órgãos da administração pública, visando à produção habitacional em terrenos inseridos na malha urbana dos municípios das regiões metropolitanas do Estado.

Para o credenciamento, as entidades cíveis devem estar inscritas nos registros competentes, conforme a Lei Federal nº 6.015/1973, que dispõe sobre registros públicos. O credenciamento será válido durante a vigência do Programa de Provisão de Moradias, na modalidade Parceria com Entidades.

### **4.2.3. AÇÕES NAS DEMAIS LINHAS PROGRAMÁTICAS**

A CDHU vem desenvolvendo ação de apoio ao Desenvolvimento Institucional na área habitacional em regiões metropolitanas do Estado, situação em que se enquadra o Município de Ribeirão Preto. Esta ação está estruturada com objetivo principal de qualificar o diagnóstico habitacional das regiões, incorporando informações territoriais sobre necessidades habitacionais, instrumentos de planejamento de programas, linhas de ação e prioridades. A CDHU dá suporte técnico e financeiro aos municípios, tendo iniciado essa ação institucional com a Agência Metropolitana da Baixada Santista – considerada área-piloto – e com a RMSP.

### **4.3. FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE POLÍTICA HABITACIONAL DE RIBEIRÃO PRETO**

A realidade orçamentária e financeira do Município impõe severos limites tanto aos investimentos, quanto ao custeio.

Embora a cidade tenha concretizado diversos empreendimentos e intervenções habitacionais no período recente, tais ações estiveram sempre lastreadas em fontes externas, com destaque para as fontes federais, em especial o Programa MCMV, contando, também, com ações realizadas por meio de programas estaduais, como o Cidade Legal.

Neste sentido, e frente às suas restrições orçamentárias, a estratégia central do Município para investimento em HIS, desenhada no Plano Diretor e na Lei de HIS, refere-se à concessão de incentivos fiscais e urbanísticos para fomento a empreendimentos, os quais poderão ser viabilizados por recursos de autofinanciamento ou por meio de programas vinculados aos governos federal e estadual. Dentre os incentivos urbanísticos, destaca-se a destinação compulsória de parte dos empreendimentos para HIS (lotes, nos casos de PIS e PI-HIS; e potencial construtivo, nos casos de EHIS e EHMP/HIS), como contrapartida a parâmetros especiais que permitem maior aproveitamento do solo. Além dos incentivos, a legislação de HIS define percentuais obrigatórios de produção habitacional para esta faixa de renda nas áreas gravadas como ZEIS no município.

Outra estratégia para a obtenção de recursos consiste na criação e regulamentação de fundos municipais que têm na habitação uma de suas prioridades de investimento. Como foi visto no Capítulo 3, por meio do Decreto nº 190/2019, o Município regulamentou o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), tornando-o apto à recepção dos recursos de outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, os quais, juntamente com recursos de outras fontes<sup>32</sup>, contribuirão para a execução de programas e projetos habitacionais e para a regularização fundiária de interesse social.

Os fundos são um meio estratégico para a viabilização das ações propostas nesta atualização do PLHIS. Também do ponto de vista dos recursos financeiros, o Município definiu usar a sua capacidade para tomar financiamento de recursos do FGTS, o que implica no aporte da contrapartida exigida. No entanto, trata-se de recursos limitados face à necessidade de investimentos.

Complementarmente, o Município planeja o aporte de terrenos públicos para viabilização de empreendimentos, sempre que possível.

Nesta atualização do PLHIS, o Município trabalhará com suas próprias limitações, canalizando os recursos próprios e dos fundos municipais nas contrapartidas necessárias à efetivação da contratação de recursos dos demais agentes, sem prejuízo da realização direta do programa como lotes urbanizados e unidades evolutivas e urbanização de assentamentos precários no Programa de Regularização.

A forma de cobrar dos beneficiários os recursos municipais alocados deverá ser objeto de regulamentação específica, conforme o caso.

---

<sup>32</sup> Constituem recursos do FUNDURB, além da outorga onerosa, os provenientes das mitigações e contrapartidas dos procedimentos de licenciamentos, de doações e de multas e taxas emitidas pela Fiscalização do município decorrentes de temas e questões ligadas ao desenvolvimento urbano do município, tal como previsto no Plano Diretor.

Concluindo esta análise acerca das condições de financiamento de PLHIS, fica evidente que o cenário de planejamento é de grandes indefinições e impõe restrições no curto prazo. Apesar disso, é definição do Município que o planejamento do PLHIS considere um cenário em que, ao longo do tempo, os governos federal e estadual cumpram sua responsabilidade de apoio financeiro à execução de projetos habitacionais no Município. Caberá a este articular e cobrar o cumprimento da definição constitucional registrada no início, sem a qual as metas do PLHIS não serão alcançadas nos prazos planejados.

## 5. O PLHIS ATUALIZADO E SUAS ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO

Conforme definido no Manual de Orientação federal, “o PLHIS constitui um conjunto articulado de diretrizes, objetivos, metas, ações e indicadores que caracterizam os instrumentos de planejamento e gestão habitacionais” (BRASIL, 2011, p. 2). O mesmo Manual orienta que sua elaboração ou atualização deve se dar de forma compatível com outros instrumentos de planejamento local, como os Planos Diretores e os Planos Plurianuais Locais.

O primeiro PLHIS de Ribeirão Preto foi elaborado em 2010 e a presente atualização, quase dez anos depois, se dá em um contexto que combina iniciativas do município em torno do tema e mudanças no contexto nacional quanto ao desenvolvimento de programas e ações, aspectos que impactam fortemente na atualização ora proposta, conforme já tratado.

O Município tem importantes desafios no que diz respeito à questão habitacional, como abordado no processo de atualização do PLHIS. Um dado muito representativo de tais desafios diz respeito ao déficit habitacional do município, com o recorte de priorização das necessidades habitacionais da população de baixa renda.

O déficit habitacional priorizado para as ações do PLHIS abrange dois grandes grupos: a totalidade da população residente em Assentamentos Precários, com o déficit quantitativo e qualitativo verificado nestas áreas; e o déficit quantitativo, aquele que exige a produção de novas moradias e que afeta a população residente fora de assentamentos precários, com renda de até 6 salários mínimos. Como pode ser visto na **Tabela 5.1**, a seguir, estas necessidades priorizadas abrangem 25.183 domicílios/famílias, o que corresponde a 10,53% do total de domicílios da cidade<sup>33</sup>:

---

<sup>33</sup> De acordo com as projeções da Fundação SEADE para o ano de 2019, Ribeirão Preto possui 238.787 domicílios.



Tabela 5.1 – Síntese do déficit priorizado para atendimento

Necessidades habitacionais priorizadas por tipo de déficit	Localização		Total
	DENTRO dos Assentamentos	FORA dos Assentamentos	
QUALITATIVO	5.817	--	<b>5.817</b>
QUANTITATIVO	3.917	15.449	<b>19.366</b>
<b>TOTAL PRIORIZADO</b>	<b>9.734</b>	<b>15.449</b>	<b>25.183</b>

Fonte: CEF, PMRP.

Este perfil de necessidades, junto com a análise das capacidades dos agentes intervenientes, é elemento norteador do conjunto de propostas aqui apresentadas, assim como as definições gerais acerca da política habitacional do Município.

### 5.1. AS DEFINIÇÕES DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

O recém aprovado Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 2.866/2018) é o documento que estabelece os objetivos e diretrizes da Política Habitacional do município para enfrentar as suas necessidades habitacionais prioritárias.

O Plano Diretor estabelece os seguintes objetivos para a Política Municipal de Habitação, os quais são, portanto, elemento constitutivo do PLHIS atualizado:

**Art. 127.** A política municipal de habitação tem por objetivos:

I - assegurar à população ribeirão-pretana, sobretudo as de mais baixa renda, moradia adequada, atendendo os padrões de sustentabilidade, segurança e habitabilidade;

II - amenizar o fenômeno da segregação econômico-social, especialmente no que se refere ao acesso à moradia e ao uso do espaço urbano, estimulando a integração física e humana no processo de desenvolvimento das funções sociais da cidade utilizando, quando necessário, os instrumentos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade);

III - garantir a diversidade de programas e recursos relacionados à produção e melhoria das habitações e dos agentes promotores da política de habitação de interesse social, buscando a diversificação de projetos de forma a atender à demanda habitacional nas suas diferentes modalidades e características;

IV - estimular a produção de habitações de interesse social, para venda ou aluguel, dando preferência para o atendimento de famílias com renda de até 3 salários mínimos;

V - consolidar a gestão democrática da política municipal de habitação, garantindo a participação dos diferentes segmentos da sociedade civil organizada por meio do Conselho Municipal de Habitação;

VI - promover o controle urbano com a finalidade de evitar novas ocupações e o adensamento dos assentamentos precários existentes;

VII - integrar a política habitacional a outros programas, planos e ações públicas principalmente àqueles que promovam o desenvolvimento social;

VIII - ampliar os recursos municipais e de contrapartidas para fundos que favoreçam a política de habitação de interesse social;

IX - promover a redução do déficit habitacional e a melhoria da habitabilidade do espaço coletivo por meio de contrapartidas solidárias de empreendimentos que provocam impactos

urbanístico, ambiental ou social, utilizando-se a relação entre o dimensionamento do empreendimento e a contrapartida de interesse social, cujos instrumentos e procedimentos serão definidos na regulamentação específica.

As diretrizes para a Política Municipal de Habitação são tratadas no artigo 128 do Plano Diretor. Elas são instrumento balizador da presente atualização do PLHIS, e estão assim definidas:

**Art. 128.** São diretrizes da Política de Habitação:

I - produção de unidades habitacionais de interesse social em áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, assegurando a implantação de equipamentos sociais e dos serviços públicos necessários para o atendimento da população;

II - promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos ou edificações subutilizados, priorizando sua utilização para fins habitacionais, utilizando os instrumentos do Estatuto da Cidade, quando necessário;

III - articulação entre as instâncias municipal, estadual e federal na implantação de políticas e programas que visem à produção habitacional, garantindo a captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos;

IV - ampliação das modalidades de programas e de projetos de habitação de interesse social para o atendimento das diferentes demandas que melhor atendam aos usuários;

V - adoção de padrões diferenciados de exigências urbanísticas desde que asseguradas as condições de segurança, higiene, habitabilidade e mobilidade dos empreendimentos de interesse social visando estimular e viabilizar a produção de loteamentos e empreendimentos de interesse social em ZEIS e, ainda, em outras áreas em que o uso residencial seja permitido;

VI - estabelecimento de procedimentos que facilitem a aprovação de projetos habitacionais de interesse social estabelecendo acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos e o estímulo a medidas que impliquem em incentivos fiscais e redução de encargos para a produção destes projetos;

VII - estímulo às iniciativas de associações ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais, incentivando a autogestão ou gestão compartilhada sobre o processo produtivo;

VIII - criação de um órgão técnico/administrativo na administração direta para gestão e implementação da Política de Habitação, adotando o Plano Local de Habitação de Interesse Social como orientador das ações a serem realizadas, mantendo-o atualizado inclusive revisando metas, ações e estratégias;

IX - implantação de sistema de fiscalização e monitoramento do município, no sentido de evitar novas ocupações e o adensamento dos assentamentos existentes;

X - estímulo a programas de produção de habitações de interesse social através de lotes urbanizados, unidade habitacional evolutiva, mutirões e financiamento de cestas básicas de materiais de construção;

XI - implantação do programa de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, para construção e melhoria de habitações de interesse social;

XII - priorização da utilização das áreas patrimoniais do município para programas de habitação de interesse social, se compatível para esta finalidade;

XIII - promoção da urbanização e da regularização fundiária dos assentamentos irregulares existentes e consolidados, sempre que possível, respeitando suas características, integrando-os física e socialmente à cidade, reforçando e aproveitando os vínculos com a estrutura do entorno;

XIV - implementação do trabalho social pré e pós-ocupação nos programas habitacionais de interesse social e regularização fundiária ou outros programas de habitação de interesse social;

XV - adoção de procedimentos para priorização da análise de projetos para habitação de interesse social.

As definições do Plano Diretor se inserem em um processo de atualização normativa que compõe o contexto da atualização do PLHIS. Como tal processo de atualização é recente, seus impactos na implementação da Política Municipal de Habitação ainda não podem ser verificados. Algumas das definições do Plano Diretor estão em fase de regulamentação ou organização para implementação, como é o caso da criação de órgão na administração direta para a implementação e gestão da Política de Habitação.

## **5.2. ATUALIZAÇÃO DAS BASES DO PLHIS: OBJETIVOS, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES OPERACIONAIS E PROGRAMAS**

Esta seção apresenta a atualização dos objetivos, princípios e diretrizes que norteiam o PLHIS, bem como das linhas programáticas e programas por meio dos quais o PLHIS será implementado.

Esta atualização foi formulada considerando: i) os dados atualizados das necessidades habitacionais do município; ii) as definições do município quanto à Política Habitacional, com ênfase na atualização de instrumentos legais realizada pelo município nos dois últimos anos, com destaque para as definições do Plano Diretor (Lei Complementar nº 2.866/2018), da Lei de HIS (Lei Complementar nº 2.927/2018) e da Lei de Regularização Fundiária (Lei Complementar nº 2.858/ 2018); e, iii) os objetivos, princípios e diretrizes do Plano Nacional de Habitação em vigor.

As bases do PLHIS atualizado estão apresentadas a seguir.

### **5.2.1. OBJETIVOS**

São objetivos do PLHIS:

#### **5.2.1.1. OBJETIVO GERAL**

Planejar as ações do setor habitacional no município com vistas à promoção de soluções de moradia digna, adequada e regular para o enfrentamento das necessidades habitacionais da população do município e estabelecer metas para os próximos 10 anos, considerando o cenário atual e a necessidade de integração das ações e recursos dos três níveis de governo.

As necessidades habitacionais priorizadas abrangem a totalidade das famílias residentes em assentamentos precários e irregulares e o déficit quantitativo que atinge famílias com renda de até seis salários mínimos.

#### **5.2.1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- a) Dimensionar as necessidades habitacionais da população residente no município, com suas diversas características, e estabelecer prioridades;
- b) Identificar e planejar diferentes soluções de acesso à moradia digna, em conformidade com as necessidades habitacionais mapeadas, com prioridade para as populações de baixa renda e em conformidade com as potencialidades do município, com ênfase em:
  - estimular e promover a produção de novas unidades habitacionais, em distintas modalidades;
  - urbanizar os assentamentos precários passíveis de regularização socio urbanística, ambiental e fundiária; e,
  - promover a regularização fundiária sustentável dos assentamentos informais.
- c) mapear os meios necessários para implementação das ações e estratégias de articulação de recursos dos três níveis de governo na implementação dos programas e projetos habitacionais;
- d) mapear a capacidade institucional instalada e a adequação organizacional da ação do setor público municipal para implementação do Plano;
- e) analisar e propor atualização do quadro legal-normativo, caso seja necessária para a implementação do PLHIS;
- f) apoiar e manter em funcionamento o sistema de gestão democrática da política habitacional;
- g) propor mecanismos de articulação institucional do conjunto de atores públicos, privados e demais agentes sociais afetos ao setor habitacional, com vistas ao enfrentamento das necessidades mapeadas; e,
- h) avaliar os cenários de ação e investimento e formular metas para os próximos 10 anos.

#### **5.2.2. PRINCÍPIOS E DIRETRIZES OPERACIONAIS**

Além dos objetivos e diretrizes definidos no Plano Diretor para a Política Municipal de Habitação, a elaboração e implementação do PLHIS está norteada pelos seguintes princípios e diretrizes operacionais:

##### **5.2.2.1. PRINCÍPIOS**

- a) Direito à moradia, como direito individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988, norteador da elaboração dos planos, programas e ações;

- b) Moradia digna como vetor de inclusão social e de garantia de padrão de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- c) Política Habitacional como responsabilidade comum entre União, Estado e Município, o que inclui o investimento compartilhado das três esferas governamentais na solução das necessidades;
- d) Política Habitacional como instrumento de melhoria da qualidade de vida da cidade e dos cidadãos e de preservação e recuperação ambiental;
- e) Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade nas decisões e procedimentos da política e do Plano;
- f) Articulação das ações de habitação à política urbana, incluindo o cumprimento da função social da propriedade urbana e o adequado planejamento do uso e ocupação do território.

#### **5.2.2.2. DIRETRIZES OPERACIONAIS**

Para a consecução dos objetivos e diretrizes da Política Habitacional, serão observadas as seguintes diretrizes operacionais na atualização e implementação do PLHIS:

- a) concepção de programas e projetos de forma articulada às fontes de recursos externos existentes e acessíveis ao município, potencializando a capacidade de investimento;
- b) aproveitamento dos investimentos populares, urbanizando e regularizando os assentamentos existentes, sempre que a manutenção das famílias seja compatível com a segurança, salubridade e sustentabilidade ambiental;
- c) garantia de sustentabilidade ambiental e territorial nas soluções habitacionais planejadas, fomentando a produção de soluções de Habitação de Interesse Social (HIS) no entorno dos eixos de circulação, reduzindo a necessidade de deslocamento, bem como nas áreas desocupadas ou subutilizadas localizadas na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP);
- d) utilização, na formulação e implementação dos projetos de intervenção, do conceito de moradia como habitat, o que envolve a garantia do acesso à infraestrutura, aos serviços públicos e à inserção da habitação na cidade legal, de forma sustentável;
- e) fomento à sustentabilidade financeira dos projetos, com a adoção de soluções de menor custo;
- f) fomento à sustentabilidade social nas soluções habitacionais planejadas e composição de diferentes faixas de renda e de tipologias em um mesmo empreendimento;

- g) estímulo e indução à ampliação da oferta de HIS, por meio de instrumentos previstos na Legislação Municipal, em especial os instrumentos urbanísticos e os dispositivos de benefício fiscal, trabalhando em conjunto com diferentes agentes na implementação do Plano;
- h) articulação das intervenções habitacionais aos demais programas de desenvolvimento urbano e social do Município;
- i) estímulo e favorecimento à participação social na implementação de ações habitacionais e instrumentos de gestão e execução da política habitacional.

### **5.2.3. LINHAS PROGRAMÁTICAS E PROGRAMAS PROPOSTOS**

As Linhas Programáticas e programas propostos para o PLHIS do Município estão agrupadas em função da natureza das necessidades mapeadas, nos moldes previstos no Plano Nacional de Habitação, sendo que duas delas são relacionadas às necessidades habitacionais da população e uma à necessidade de organização institucional para implementar o PLHIS:

- **LPA 1** – Integração Urbana de Assentamentos Precários e/ou Informais;
- **LPA 2** – Provisão Habitacional;
- **LPA 3** – Desenvolvimento Institucional

Estas três linhas programáticas estão apresentadas a seguir com os programas e/ou ações propostos para cada uma delas. Cabe registrar que o detalhamento dos Programas e suas modalidades de ação será apresentado na seção 5.3 deste documento, que trata da estratégia de implementação do PLHIS.

#### **5.2.3.1. LPA 1 – INTEGRAÇÃO URBANA DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E/OU INFORMAIS**

Esta Linha Programática abrange dois programas, que se destinam ao atendimento das necessidades existentes no universo dos assentamentos precários e irregulares, a seguir conceituados:

##### **5.2.3.1.1. PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Tem como objetivo garantir a segurança jurídica na posse dos imóveis implantados nos assentamentos, por meio do desenvolvimento de ações de natureza urbanística, ambiental e jurídico-legal, abrangendo áreas públicas ou particulares e considerando a legislação aplicável a cada situação, bem como a dinâmica de participação e parceria estabelecida com a população.

- a) **Público-Alvo** - Destinado a todos os assentamentos passíveis de regularização, caracterizados pelo mapeamento do município como Tipologias 1, 2 e 3.

- b) **Modalidades** – O programa não está dividido em modalidades de intervenção, mas será implementado com diferentes estratégias, podendo, ou não, ser desenvolvido de forma simultânea às obras de urbanização, conforme as características do assentamento.

#### 5.2.3.1.2. PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E IRREGULARES

Tem como objetivo promover a urbanização de ocupações precárias e irregulares passíveis de consolidação, implantando infraestrutura urbana (sistema viário, rede de água, rede de esgoto, coleta de lixo, rede de energia e iluminação pública), serviços e, sempre que possível, equipamentos públicos.

- a) **Público-Alvo** - Destinado aos assentamentos consolidáveis, mas precários, caracterizados pelo mapeamento do município como de Tipologias 2 e 3.
- b) **Modalidades** - Será implementado por meio de quatro diferentes modalidades de intervenção, que se diferenciam pela abrangência, a saber:
- Urbanização Integrada;
  - Urbanização Progressiva;
  - Urbanização Simples;
  - Melhorias Urbanas com Parcerias.

Sempre que possível, será associado à intervenção nos assentamentos o serviço de orientação técnica de arquitetura e engenharia para construção, reforma e ampliação de moradias autoconstruídas pela população, a ser estruturado internamente à Prefeitura ou por meio de parcerias com instituições técnicas e acadêmicas.

#### 5.2.3.2. LPA 2 – PROVISÃO HABITACIONAL

Esta linha programática abrange o conjunto de ações que visam à produção de novas unidades habitacionais destinadas ao atendimento do déficit quantitativo do município. Será implementada por meio de dois Programas, com diferentes modalidades de intervenção, conforme sintetizado a seguir.

##### 5.2.3.2.1. PROGRAMA PRODUÇÃO HABITACIONAL

O objetivo deste Programa é a produção e oferta de novas unidades habitacionais por meio de empreendimentos promovidos pelo poder público, pela iniciativa privada ou em parceria com agentes públicos ou movimentos sociais.

- a) **Público-Alvo** - Destina-se ao atendimento do déficit habitacional quantitativo acumulado, tanto o resultante da necessidade de reassentamentos em assentamentos precários (percentual das famílias que habitam em assentamentos das Tipologias 2 e 3 e toda a Tipologia

4), quanto o que resulta das situações de déficit quantitativo de domicílios situados fora dos assentamentos irregulares (coabitação, ônus excessivo com aluguel, e outros), que afetam famílias com renda de até 6 salários mínimos.

b) **Modalidades** – O programa será implementado em duas diferentes modalidades de intervenção, a saber:

- Produção Habitacional/ Unidade Pronta;
- Produção Habitacional/ Unidade Evolutiva em lote urbanizado.

A provisão através de Locação Social não é proposta como um programa específico, ou uma modalidade de produção, mas como uma forma alternativa de acesso às soluções de provisão habitacional, além da aquisição com transferência de propriedade.

#### 5.2.3.2.2. PROGRAMA LOTE URBANIZADO

O objetivo deste Programa é a provisão de soluções por meio da oferta de lotes regularizados, providos de infraestrutura e inseridos na malha urbana, para viabilização de construção de moradias pelos próprios beneficiários, seja com recursos próprios, seja com financiamento para a construção.

- a) **Público-Alvo** - É destinado às situações de déficit habitacional quantitativo para famílias de diversas faixas de renda abrangidas pelo PLHIS, residentes fora dos assentamentos precários.
- b) **Modalidades** – O Programa não será dividido em modalidades, embora tenha diferentes possibilidades de implementação previstas conforme o agente (público, privado ou por movimentos sociais).

As ações deste Programa poderão ser complementadas com orientação técnica de arquitetura e engenharia para construção das moradias, nos termos definidos pela lei municipal de HIS.

#### 5.2.3.3. LPA 3 – DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Esta linha programática abrange o conjunto de ações de gestão necessárias à implementação do Plano de Habitação de Interesse Social no município.

Não foi estruturada em programas, mas em grupo de ações, dividido conforme a natureza da gestão para seu desenvolvimento. Orçamentariamente, a LPA 3 foi concebida como ações que se viabilizam por meio do custeio das áreas.

##### 5.2.3.3.1. AÇÕES DA ESFERA DA HABITAÇÃO

Grupo de ações cujo objetivo é planejar e estruturar a ação institucional do município para a coordenação e implementação do PLHIS. Tem como ações principais mapeadas:



a) Organização da estrutura institucional do setor habitacional do município

Abrange:

- estruturar, na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, o Departamento de Habitação previsto para a coordenação da execução do PLHIS, aprimorando a proposta inicial que contempla instâncias técnicas da dimensão físico-urbanística e jurídico-fundiária, por meio do acréscimo da área responsável pela outra dimensão técnica indispensável, que é o trabalho técnico social;
- dimensionar e viabilizar quadro funcional compatível com as metas e ações consolidadas no PLHIS e com a gestão integrada daí decorrente;
- promover ações continuadas de atualização técnica e desenvolvimento da equipe;
- fazer o planejamento operacional das ações propostas no PLHIS.

b) Atualização/ formulação da normativa operacional dos Programas a partir das definições do PLHIS e do Plano Diretor.

Abrange:

- no caso do Programa de Regularização, a atualização normativa dos critérios de priorização adotados para fins de seleção de áreas para regularização fundiária, incorporando as diretrizes atualizadas do PLHIS, com critérios que reflitam a dimensão física e levem em conta o nível de consolidação do assentamento;
- no caso do Programa de Produção, a atualização dos critérios e processos de organização da demanda para os empreendimentos habitacionais, inclusive quanto à demanda fechada, incorporando as diretrizes atualizadas do PLHIS e compatibilizando-as com o Plano Diretor, em uma ação que deve ser complementada pela organização do cadastro de atendidos e dos cadastrados para atendimento;
- a formulação e regulamentação do Programa de Assistência Técnica previsto no Plano Diretor, a partir do estabelecimento de parcerias com entidades técnicas e acadêmicas.

c) Apoio e fortalecimento às Instâncias de Gestão Participativa da área de Habitação

Abrange:

- promover a capacitação e o fortalecimento das instâncias de participação com vistas à implementação do PLHIS;

- por meio da LPUOS, em elaboração, ou da Lei do PLHIS, regulamentar o Conselho Municipal de Habitação, previsto no Plano Diretor, vinculando a ele o Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular (FIN-MORAR).

d) Sistema de Monitoramento e Avaliação do PLHIS

- formular e implementar sistema de monitoramento e avaliação do PLHIS, para a consolidação e atualização periódica das informações sobre as ações.

**5.2.3.3.2. AÇÕES CONJUNTAS E DE ARTICULAÇÃO INSTITUCIONAL**

Grupo de ações cujo objetivo é integrar as ações dos diferentes órgãos do município e de agentes parceiros na implementação do PLHIS. Tem como ações principais mapeadas:

- a) Medidas de controle da expansão da ocupação irregular no território, em articulação com a GCM e o Departamento de Fiscalização Geral da Secretaria Municipal da Fazenda;
- Fortalecer a ação continuada e integrada de controle da ocupação irregular no território.
- b) Incorporação dos temas apontados pelo PLHIS no processo de atualização da legislação urbana municipal em curso
- por meio da LPUOS ou da Lei do PLHIS, demarcar como ZEIS-2 os 29 assentamentos precários consolidáveis que não foram gravados como tal, como prevê o art. 56, § 6º do Plano Diretor;
  - também por meio da LPUOS ou da Lei do PLHIS, estabelecer que as intervenções de remoção dos assentamentos precários não consolidáveis identificados neste PLHIS garantirão solução de reassentamento da totalidade das famílias moradoras no local.
- c) Aprimoramento do processo de licenciamento urbanístico e aprovação de projetos habitacionais de interesse social
- investir no aprimoramento dos processos de aprovação, inclusive em relação às intervenções em assentamentos precários, se necessário, atualizando as instâncias e atribuições.
- d) Reestruturação da ação integrada das políticas sociais e urbanas para a implementação do PLHIS

- atualizar o arranjo institucional de integração das ações das diversas políticas, após a constituição da área técnica responsável pela coordenação da política de habitação e implementação do PLHIS.

e) Monitoramento do Plano Diretor, da LPUOS e do PLHIS

- incluir no sistema de monitoramento do Plano Diretor o acompanhamento da conversão do percentual de terra destinado à HIS em ZEIS (em caso de parcelamento do solo) em contrapartida financeira, de modo a assegurar que o estoque de terra potencialmente destinado à habitação de interesse social se mantenha compatível com o déficit.

Os elementos apresentados aqui resumem as bases que nortearão a implementação do PLHIS, cuja estratégia operacional está detalhada em termos de programas e modalidades de intervenção na seção a seguir.

### **5.3. ESTRATÉGIAS DE INTERVENÇÃO DO PLHIS: ESTRATÉGIA GERAL E ESTRATÉGIAS POR PROGRAMA E AÇÕES GOVERNAMENTAIS NECESSÁRIAS**

Esta seção detalha a estratégia proposta para enfrentamento das necessidades habitacionais e implementação do PLHIS, considerando as Estratégias Gerais, que são transversais a todos os programas e ações, e as Estratégias por Programa e suas modalidades de intervenção.

#### **5.3.1. ESTRATÉGIAS GERAIS DE IMPLEMENTAÇÃO DAS AÇÕES**

A estratégia adotada para o desenho da forma de implementação dos Programas tem três componentes básicos:

- responder às necessidades habitacionais mapeadas, apresentando soluções compatíveis com a realidade da região;
- atender aos parâmetros técnicos adequados e compatíveis com os programas e fontes de financiamento da política habitacional, tanto públicos como privados, com pouca dependência direta de recursos do município;
- considerar soluções de menor custo, frente às limitações impostas pelo cenário nacional e pelos limites locais.

Frente a estes parâmetros, consolidaram-se as seguintes estratégias gerais:

- a) estruturar diferentes programas e modalidades de ação voltados aos assentamentos precários, incluindo alternativas que possam captar recursos não onerosos ou serem implementadas por execução direta de agentes dos demais níveis de governo, a exemplo do Cidade Legal para a Regularização Fundiária e do DAERP ou de concessionárias de energia para implantação de itens de infraestrutura;
- b) priorizar programas de produção habitacional com desenho semelhante aos da Política Nacional e Estadual de Habitação, que possam captar recursos para a sua execução, em que pese as indefinições existentes;
- c) utilizar, como instrumento estratégico, os mecanismos de incentivo urbanísticos e tributários para a produção pela iniciativa privada de unidades habitacionais voltadas à produção de habitação de interesse social e de mercado popular (a participação do município se dá por meio dos incentivos, que resultam em renúncia fiscal, mas não dependem de aporte direto do Tesouro);
- d) estruturar Programa de Lotes Urbanizados, em áreas públicas e privadas, para viabilizar a moradia por autoconstrução, prática observada historicamente na cidade;
- e) buscar a integração de ações e a construção de parcerias com as concessionárias de serviços públicos, as quais são responsáveis e remuneradas pela provisão de serviços, com ênfase para água e esgoto e de energia elétrica; e,
- f) adotar critérios de priorização das intervenções habitacionais demandadas, levando em conta o perfil da população, de modo a nortear a implementação das ações frente aos diferentes cenários possíveis, em termos de financiamento de ações e do volume do déficit acumulado no Município.

### **5.3.2. ESTRATÉGIAS E PRIORIDADES POR PROGRAMAS E AÇÕES**

Nesta seção está sintetizada a estratégia proposta para enfrentamentos das necessidades habitacionais a partir dos Programas e suas modalidades de ação considerando: os objetivos dos programas e/ou modalidades; as necessidades habitacionais a serem abordadas em cada um deles e os critérios de priorização de intervenção; os parâmetros técnicos de cada ação; e os agentes e fontes de recursos considerados para sua consecução.

### **5.3.2.1. PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS IRREGULARES CONSOLIDADOS**

O Programa de Regularização Fundiária do município tem regramento já definido, coerente com o novo marco legal brasileiro de regularização fundiária.

#### **5.3.2.1.1. MODALIDADE ÚNICA**

O Programa de Regularização Fundiária será executado em modalidade única. O município já mantém convênio com o 'Programa Estadual de Regularização Fundiária Urbana Cidade Legal' da Secretaria de Habitação do Governo do Estado, de modo que a proposta é desenvolver o Programa sobretudo através dessa parceria. Por meio do Cidade Legal, a prefeitura recebe apoio técnico para a regularização de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais, públicos ou privados, para fins residenciais.

##### **a) Necessidades Habitacionais que abrange e Critérios de Priorização de Intervenção**

Abrange a totalidade dos assentamentos irregulares consolidáveis, caracterizados como Tipologia 1, 2 e 3 e a sua meta refere-se aos domicílios consolidáveis.

Os Assentamentos já inseridos no Cidade Legal se mantêm em andamento, com prioridade. Para novas seleções devem ser priorizadas as seguintes situações:

- assentamentos que têm parte das ações de regularização já cumpridas; e
- assentamentos com melhores níveis de consolidação – aqueles menos precários, que contam com traçado regulador e divisão de lotes (mesmo que irregulares e condominiais) e não apresentam situações de risco –, nos quais, portanto, as ações de regularização não dependem de obras prévias, demandando, apenas, intervenções com baixo percentual de remoção ou execução de obras complexas de drenagem ou consolidação geotécnica.

Conforme o nível de demanda e limite de recursos, devem ser considerados ainda como critérios de priorização:

- titularidade da área - com prioridade para as áreas públicas, as quais tem o poder público, necessariamente, como o promotor da regularização;
- Imposição Judicial/ Obrigação de Fazer - com prioridade para as áreas que contam com Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmados pelo poder público ou para aquelas cujas ações judiciais determinam intervenção;
- porte do assentamento - com prioridade para os de maior porte;

- tempo de existência do assentamento - com prioridade para os mais antigos.

#### **b) Parâmetros do Programa**

- a regularização considerará as condições físico-urbanístico das áreas, as características do tecido urbano e o tipo de intervenção necessária, não sendo regularizáveis os setores sem condições de consolidação como moradia adequada;
- será implementado com diferentes estratégias e, sempre que possível, com simultaneidade entre a ação de regularização e as intervenções físico-urbanística;
- os recursos financeiros previstos para o programa de regularização referem-se basicamente às ações de natureza técnica, jurídica, urbanística e administrativa. Além disso, no caso das regularizações de assentamentos implantados em áreas públicas municipais, com o aporte do terreno originariamente patrimônio municipal;
- os casos em que haja necessidade de obras serão atendidos no âmbito do Programa de Urbanização.

#### **c) Agentes e Fontes de Recursos mobilizáveis**

Nos termos do marco legal em vigor, a regularização fundiária pode se dar por iniciativa pública ou comunitária/ privada. Porém, o Programa concebido está lastreado em agente públicos, a saber:

- Governo do Estado, que aporta os recursos de apoio técnico para a regularização, por meio do Programa Cidade Legal;
- Governo Municipal, com aporte de recursos de custeio e, quando indispensável, de recursos de fundos municipais, além do aporte do terreno originariamente patrimônio municipal, quando da regularização.

#### **5.3.2.2. PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E IRREGULARES**

Este programa abrange as ações de natureza físico-urbanístico e ambiental de melhoria das condições de habitabilidade dos assentamentos precários consolidáveis. Além das obras e ações de regularização, pressupõe a implementação de Trabalho Social ao longo das intervenções. Pela forma como vêm sendo desenvolvidas as ações da política habitacional no Município, e em função da limitação de recursos, o programa foi dividido em quatro modalidades de ação. O detalhamento da estratégia de implementação do programa será apresentado a seguir, dentro de cada modalidade.

#### **5.3.2.2.1. MODALIDADE URBANIZAÇÃO INTEGRADA**

É a modalidade de intervenção mais completa, cuja implementação responde às situações mais complexas mapeadas.

##### ***a) Objetivos da Modalidade***

Promover a urbanização integrada de ocupações precárias e irregulares, implantando a infraestrutura urbana (sistema viário, rede de água, rede de esgoto, coleta de lixo, rede de energia, iluminação pública e equipamentos públicos) de forma coordenada com a operacionalização de remoções e reassentamentos necessários e com as medidas necessárias à regularização fundiária do assentamento.

##### ***b) Necessidades habitacionais que abrange e critérios de priorização de intervenção***

Abrange parte dos Assentamentos Precários e Irregulares caracterizados como Tipologia 3, aqueles com características mais complexas.

Trata-se da modalidade de intervenção com maior investimento per capita e que, por isso, deve priorizar os assentamentos que apresentem as seguintes características:

- situações de risco associadas à moradia;
- interface com obras de intervenções urbanas, como drenagem e sistema viário;
- situação inadequada de atendimento por serviços e equipamentos urbanos, cujas soluções demandem alteração do parcelamento e execução coordenada de obras complexas de infraestrutura (macrodrenagem, troca de solo e consolidação geotécnica); e,
- elevado percentual de habitações insalubres e precárias, que demandem execução integrada de remoções e reassentamentos.

##### ***c) Parâmetros da Modalidade***

É a modalidade de intervenção mais completa, cuja implementação abrange:

- elaboração de levantamentos prévios e projetos, de forma integrada;
- adequação do parcelamento de modo que todas as unidades consolidáveis sejam regularizáveis;
- proposição de soluções para as situações de risco e de acesso à infraestrutura básica das unidades consolidáveis, com os quais se dimensiona a meta do programa;

- execução integrada de remoções e reassentamentos (cuja meta de produção está inserida no Programa de Produção Habitacional).

***d) Agentes e Fontes de Recursos mobilizáveis***

Esta modalidade tem o município como agente promotor, ainda que seja necessária a viabilização de fontes externas de recursos para as intervenções.

As fontes de recursos mobilizáveis, pelo mapeamento atual são:

- Governo Federal, com:
  - financiamento do FGTS;
  - repasse do OGU ou do FNHIS, por meio de emenda parlamentar ou com retomada de seleções (atualmente suspensas);
- Governo do Estado, em parceria de aporte complementar de contrapartida;
- organismos internacionais, no caso de financiamento;
- Município, diretamente ou por meio dos fundos, conforme disponibilidade, incluindo o aporte de contrapartida obrigatória em caso de contratação de recursos de outras fontes;
- concessionárias.

**5.3.2.2.2. MODALIDADE URBANIZAÇÃO PROGRESSIVA**

Trata-se de modalidade de intervenção destinada a assentamentos com necessidades semelhantes às dos assentamentos inseridos na modalidade Urbanização Integrada, mas cuja implementação se dará de forma progressiva, e não simultânea e integrada, em função da limitação de recursos.

***a) Objetivos da Modalidade***

Promover a urbanização de ocupações precárias e irregulares, implantando a infraestrutura urbana e outras intervenções necessárias, por meio de várias e sucessivas intervenções ao longo do tempo, cuja somatória resulte na urbanização completa do assentamento.

***b) Necessidades habitacionais que abrange e critérios de priorização de intervenção***

Abrange parte dos Assentamentos caracterizados como Tipologia 3. Devem ser priorizados para esta modalidade de intervenção os assentamentos que apresentem as seguintes características:



- possibilidade de intervenção progressiva, seja com a urbanização por setor do assentamento, seja com a implantação isolada de distintos itens de infraestrutura e/ou serviços;
- situações de risco associadas à moradia;
- interface com obras de intervenções urbanas, como drenagem e sistema viário;
- situação inadequada de atendimento por serviços e equipamentos urbanos, cuja solução demande alteração do parcelamento;
- elevado percentual de habitações insalubres e precárias, que demandem remoções e reassentamentos.

#### ***c) Parâmetros da Modalidade***

Também é uma modalidade de intervenção voltada a assentamentos com um maior nível de precariedade e/ou problemas.

Sempre que possível, as intervenções devem ser orientadas por um plano global ou estudo preliminar que oriente a execução de ações de natureza distinta, podendo abranger intervenções tais como:

- aquelas que viabilizem a urbanização de setores do assentamento;
- aquelas que viabilizem a execução de itens de melhorias urbanas, como execução de redes de água e esgoto (que abrangem alguns setores e podem ser definitivas ou provisórias);
- aquelas que promovam a melhoria das condições de acessibilidade ou a abertura e melhoria do viário estruturante;
- ou, ainda, intervenções pontuais, como aquelas voltadas à eliminação de situações de risco.

#### ***d) Agentes e Fontes de Recursos mobilizáveis***

Esta modalidade também tem o município como agente promotor, mas sua execução depende da viabilização de fontes externas de recursos. Pelo mapeamento atual, são agentes e fontes de recursos mobilizáveis:

- Governo Federal, com recursos de repasse do OGU, seja da área de habitação, seja da área de saneamento, acessado por seleção ou por meio de emenda parlamentar;
- Governo do Estado;

- Município, diretamente ou por meio dos fundos, conforme disponibilidade, incluindo o aporte de contrapartida obrigatória em caso de contratação de recursos de outras fontes.

#### **5.3.2.2.3. MODALIDADE URBANIZAÇÃO SIMPLES**

##### ***a) Objetivos da Modalidade***

Promover ações de urbanização que tragam melhoria da condição urbano-habitacional dos assentamentos, por meio da implantação de itens de infraestrutura urbana necessários à qualificação dos assentamentos e/ou eliminação de situações pontuais de risco.

##### ***b) Necessidades habitacionais que abrange e critérios de priorização de intervenção***

Abrange parcela dos Assentamentos Precários e Irregulares caracterizados como Tipologia 2, os quais apresentam características mais consolidadas.

Devem ser prioritários, com vistas a esta intervenção, os assentamentos que foram incluídos no Programa de Regularização 'Cidade Legal' e no programa municipal de regularização (Decreto Municipal 360/2017 e 150/2019), aos quais se aplique a solução da Urbanização Simples, em especial aqueles cuja conclusão da regularização exija/ preveja adequação de infraestrutura.

Além destes, devem ser enquadrados e priorizados para esta modalidade de intervenção os assentamentos que apresentem as seguintes características:

- condições favoráveis para implementação de infraestrutura básica, com ajuste pontual de parcelamento da área;
- maioria das habitações consolidáveis ou passíveis de serem requalificadas, que apresentem condições favoráveis à individualização do atendimento por rede oficial de água, esgoto e energia elétrica;
- inexistência de situações de risco ou apenas presença pontual de situações de risco cujas soluções não envolvam obras complexas;
- demanda de reassentamento apenas pontual;
- assentamentos que apresentem setores (miolos de quadra, ou trechos da poligonal do assentamento) com habitações precárias ou insalubres e que não contem com fração mínima ideal de terra, apenas nos casos em que seja possível ampliação e requalificação.

#### ***c) Parâmetros da Modalidade***

É uma modalidade de intervenção simplificada, cuja implementação abrange:

- elaboração de projetos para o item de infraestrutura viabilizada e/ou necessário à regularização;
- adequações pontuais do parcelamento, se necessário, para a implantação da infraestrutura;
- implantação dos itens de infraestrutura negociados, incluindo a regularização dos serviços de água, esgoto e fornecimento de energia elétrica, quando aplicável; e,
- execução de remoções e reassentamentos pontuais.

#### ***d) Agentes e fontes de recursos mobilizáveis***

Essa modalidade de ação tem a Prefeitura como agente coordenador, mas pressupõe parceria para viabilização financeira das ações, seja com recursos do OGU, seja com a execução de parte das ações por terceiros, a partir da negociação específica.

Pelo mapeamento atual, são agentes e fontes de recursos mobilizáveis:

- o Governo Federal, com recursos de repasse do OGU, seja da área de habitação, seja da área de saneamento, acessados por meio de emenda parlamentar ou por seleção, quando abertas;
- Município, diretamente ou por meio dos fundos, conforme disponibilidade, incluindo o aporte de contrapartida obrigatória em caso de contratação de recursos de outras fontes e recursos de órgãos/empresas da administração municipal responsáveis pela execução das obras que sejam definidas; e,
- as concessionárias responsáveis pelos serviços de infraestrutura urbana e pela execução das obras que sejam definidas.

#### **5.3.2.2.4. MODALIDADE MELHORIAS URBANAS EM PARCERIA**

Esta é a modalidade de intervenção mais compacta e destinada aos assentamentos com condições mais simples de intervenção.

#### ***a) Objetivos da Modalidade***

Implantação de itens de melhorias urbanas necessários aos assentamentos, por meio de parcerias com órgãos específicos responsáveis e remunerados por tais serviços, com ênfase para os serviços água e esgoto (responsabilidade do DAERP) e, também, os de energia elétrica (responsabilidade da CPFL).

#### ***b) Necessidades habitacionais que abrange e critérios de priorização de intervenção***

Abrange parcela dos Assentamentos Precários e Irregulares caracterizados como Tipologia 2, que apresentam características mais consolidadas e têm menor porte.

Devem ser priorizados para intervenção os assentamentos incluídos no Programa 'Cidade Legal' e no programa municipal de regularização (Decreto Municipal 360/2017 e 150/2019), quando aplicável e necessário.

Para além dos assentamentos incluídos no Cidade Legal, devem ser enquadrados e priorizados assentamentos com condições mais simples de intervenção, com destaque para aqueles que:

- não dependem de reparcelamento prévio para implantação dos itens de infraestrutura de saneamento e energia;
- possuem traçado regulador com divisão de lotes (mesmo que irregulares e condominiais) e têm possibilidade de fração mínima ideal de terra por família;
- têm a grande maioria das habitações consolidáveis ou requalificáveis e apresentam condições favoráveis à individualização do atendimento por rede oficial de água, esgoto e energia elétrica;
- não apresentam áreas de risco.

#### ***c) Parâmetros do Programa***

É a modalidade de intervenção mais simplificada cuja implementação abrange:

- fornecimento de dados pelo município; e,
- elaboração de projetos e implantação dos itens de infraestrutura negociados pelos agentes parceiros, com foco em água, esgoto e energia elétrica, incluindo outros itens de infraestrutura quando necessários à implantação destes prioritários.

#### ***d) Agentes e fontes de recursos mobilizáveis***

Essa estratégia tem a Prefeitura como agente articulador, mas pressupõe a execução por terceiros, a saber:

- Município, por meio dos fundos, ou diretamente conforme disponibilidade; e
- concessionárias responsáveis pelos serviços de infraestrutura urbana e pela execução das obras que sejam definidas.

### **5.3.2.3. PROGRAMA DE PRODUÇÃO HABITACIONAL**

Este programa destina-se às necessidades relativas ao déficit quantitativo. Pela forma como vêm sendo desenvolvidas as ações da política habitacional no Município, e considerando a limitação de recursos, foram estabelecidas duas modalidades de ação relacionadas à intervenção habitacional. O detalhamento da estratégia de implementação do programa será apresentado a seguir, por modalidade. Ambas as modalidades pressupõem a implementação de Trabalho Social com a população a ser atendida, desde a fase pré-obras até à fase pós-obras/pós-ocupação, passando pelo estágio de obras.

#### **5.3.2.3.1. MODALIDADE PRODUÇÃO HABITACIONAL / UNIDADE PRONTA**

Trata-se da solução habitacional mais largamente implementada em Ribeirão Preto nos últimos anos, por meio de empreendimentos financiados pelo Governo Federal à iniciativa privada.

##### ***a) Objetivos da Modalidade***

Produção de novas unidades habitacionais definitivas, por meio de empreendimentos promovidos pelo poder público, pela iniciativa privada ou em parceria com agentes públicos ou movimentos sociais.

Abrange as faixas/programas de financiamento atualmente caracterizadas como: Faixa 1”, “Faixa 1,5”, “Faixa 2”, além de empreendimentos de financiamento privado para famílias com renda de até 6 salários mínimos, correspondentes às classes de HIS 1, HIS 2 e HIS 3 definidas na lei de HIS do Município.

##### ***b) Necessidades habitacionais que abrange e critérios de priorização de Intervenção***

Considerando as necessidades habitacionais priorizadas, esta modalidade de solução abrange:

- parte das famílias dos assentamentos precários residentes em domicílios que precisam ser removidos e reassentados; e,
- parte das famílias das famílias enquadradas como déficit quantitativo prioritário fora dos assentamentos precários e enquadrados pela Política Habitacional do Município nas classes de HIS 1, HIS 2 e HIS 3, com renda de até 6 salários mínimos.

***c) Parâmetros da modalidade***

Trata-se da produção de empreendimentos habitacionais completos, que gerem soluções de moradia adequada, de tipologias diversas, abrangendo, além de soluções verticalizadas, habitações de tipologia horizontal, térreas, de sobrados ou casas sobrepostas.

Os parâmetros financeiros desta modalidade consideram a plena implantação dos itens que compõem o empreendimento habitacional, especificados seja pelos agentes financeiros, seja pela legislação municipal, a saber:

- atendimento das exigências da lei de HIS do Município nas classes de HIS 1, HIS 2 e HIS 3;
- atendimento às regras de Programas Nacionais, atualmente relativos às Faixa 1, Faixa 1,5, Faixa 2, quando se tratar de financiamento;
- terrenos viabilizados com recursos dos próprios programas.

***d) Agentes e fontes de recursos consideradas***

- Governo Federal;
- Governo Estadual;
- Município, incluindo COHAB-RP;
- iniciativa privada;
- movimentos sociais.

**5.3.2.3.2. MODALIDADE PRODUÇÃO HABITACIONAL / UNIDADE EVOLUTIVA EM LOTE URBANIZADO**

Trata-se de modalidade que prevê solução de menor custo, porém aderente à realidade do município.

***a) Objetivos da Modalidade***

Viabilização de novas soluções habitacionais com a construção de unidade evolutiva em lotes regularizados, providos de infraestrutura e inseridos na malha urbana. Nesta solução o processo de produção do módulo inicial é viabilizado ou apoiado no âmbito do programa público e a construção da moradia definitiva se dá de forma progressiva pelos próprios beneficiários, seja com recursos próprios, seja com financiamento para a construção.

### ***b) Necessidades habitacionais que abrange e critérios de priorização de Intervenção***

Esta modalidade de solução abrange parte das famílias dos assentamentos precários residentes em domicílios que precisam ser removidos e reassentados.

Conforme as possibilidades orçamentárias, ou mesmo em caso de criação de programa de agente externo com este escopo, a produção de unidade evolutiva poderá também atender ao déficit quantitativo de famílias de fora dos assentamentos precários.

### ***c) Parâmetros da Modalidade***

- Para fins de planejamento e orçamento, esta modalidade de produção trabalhará com dois tipos de intervenção:
  - **Tipo 1** - Unidade Habitacional Evolutiva construída, intervenção que inclui todos os custos para a implantação da unidade de 25 m<sup>2</sup>. O módulo inicial é entregue pronto para a família beneficiada, que, na sequência e conforme suas possibilidades de autofinanciamento, concluirá a edificação por autoconstrução e apoio técnico do programa;
  - **Tipo 2** - Unidade Habitacional Evolutiva por autoconstrução com material de construção viabilizado ou não por programas públicos (não inclui o custo de mão de obra da unidade). Neste tipo de intervenção o módulo inicial é produzido por meio da autoconstrução com auto financiamento ou com financiamento de material de construção articulado no programa público para a família beneficiada, que igualmente concluirá a edificação conforme suas possibilidades e autofinanciamento, contando com apoio técnico do programa.
- Para fins de orçamento da Modalidade Unidade Evolutiva, considerou-se que 40% serão do Tipo 1 construídas por ação de promoção pública, ainda que por empreendedor privado, e 60% serão do Tipo 2, autoconstruídas com material viabilizado pelo interessado ou pelo poder público.
- Os projetos elaborados devem seguir as especificações e exigências da lei de HIS do Município para este tipo de intervenção, abrangendo a plena implantação do loteamento e a viabilização da unidade evolutiva a ser concluída pelo beneficiário.
- As ações desta modalidade de ação contarão com orientação técnica para a autoconstrução das moradias definitivas.
- As áreas públicas terão prioridade para esta modalidade, já que se trata de solução destinada ao reassentamento de famílias residentes em Assentamentos Precários

cujos domicílios precisam ser removidos e que, por isso, têm viabilizado o módulo inicial da unidade evolutiva.

**d) *Agentes e Fontes de Recursos mobilizáveis***

- Governo Federal, para o financiamento do material de construção;
- Governo Estadual;
- Município, incluindo COHAB-RP, diretamente ou por meio de Fundos;
- iniciativa privada;
- movimentos sociais.

**5.3.2.4. PROGRAMA DE LOTE URBANIZADO**

O objetivo deste Programa é a provisão de soluções por meio da oferta de lotes regularizados, providos de infraestrutura e inseridos na malha urbana, para viabilização da construção de moradias pelos próprios beneficiários, seja com recursos próprios, seja com financiamento para a construção.

**5.3.2.4.1. MODALIDADE ÚNICA**

O Programa de Lotes Urbanizados não será dividido em modalidades, embora ele possa ser promovido pelo poder público ou pela iniciativa privada.

**a) *Necessidades habitacionais que abrange e critérios de priorização de intervenção***

Destina-se à solução do déficit habitacional quantitativo e prioriza parte das seguintes necessidades habitacionais, localizadas fora dos assentamentos precários:

- domicílios que possuem renda familiar até 1,5 salários mínimos;
- domicílios que possuem renda familiar maior do que 1,5 salários mínimos e menor ou igual a 3 salários mínimos.

**b) *Parâmetros do Programa***

- O programa pode ser desenvolvido em áreas públicas e privadas.
- Os projetos elaborados devem seguir as especificações e exigências da lei de HIS do Município para este tipo de intervenção, abrangendo a plena implantação do loteamento e a viabilização da unidade evolutiva, a ser concluída pelo beneficiário.



- As ações desta modalidade de ação poderão contar com orientação técnica de arquitetura e engenharia para construção das moradias e com o fornecimento de projetos-padrão.
- Nesta modalidade as áreas públicas serão destinadas prioritariamente às pessoas que estão na fila do cadastro por moradia e não se enquadram nos programas federais ou estaduais.
- As áreas particulares poderão ser destinadas à comercialização privada, priorizando a fila do cadastro da demanda, como estabelecido na lei de HIS, se usarem os incentivos urbanísticos e fiscais nela previstos.
- Sempre que possível do ponto de vista orçamentário ou de programas que venham a ser criados, será buscada a articulação de meios para associar ao Programa de Lote Urbanizado a provisão de unidade evolutiva apoiando, assim, as famílias em situação de déficit fora dos assentamentos precários.

*c) Agentes e Fontes de Recursos mobilizáveis*

Nos termos do marco legal em vigor, o Programa concebido tem como agentes:

- agentes públicos, Governo Municipal ou Governo do Estado que tenham Programa com este objetivo;
- agentes privados.

**5.3.2.5. QUANTIFICAÇÃO DAS SOLUÇÕES PROPOSTAS POR NECESSIDADES HABITACIONAIS, PROGRAMAS E MODALIDADES DE AÇÃO**

Considerando a quantificação das necessidades habitacionais priorizadas e suas características, o conjunto de premissas e diretrizes formuladas para cada Programa e suas Modalidades de Intervenção, e ainda, a necessidade de se dimensionar do ponto de vista físico e financeiro as ações previstas no PLHIS, foram estabelecidas metas quantitativas de referência para as soluções aplicáveis por tipo de necessidade mapeada.

Esta quantificação está apresentada nas Tabelas 5.2, 5.3 e 5.4, apresentadas a seguir.

A **Tabela 5.2**, a seguir, apresenta a síntese das necessidades habitacionais mapeadas nos assentamentos precários com os programas de intervenção aplicáveis e a meta quantitativa proposta por modalidade de intervenção.

Tabela 5.2 – Déficit Habitacional, Necessidades Priorizadas e Programas de Intervenção aplicáveis nos Assentamentos Precários

Tipologia dos Assentamentos Precários (APs)	Nº de Assentamentos Precários	Total de UHs	Déficit Priorizado e Programa de Intervenção		
			Déficit Quantitativo (Remoção/ Reassentamento)	Déficit Qualitativo (Consolidação)	Programas / Ação priorizada para investimento
<b>Tipologia 1</b> Assentamentos urbanizados, consolidados e irregulares.	1	44		44	100% Regularização Fundiária (44)
<b>Tipologia 2</b> Assentamentos precários irregulares e consolidáveis, que demandam obras de infraestrutura, podendo necessitar de alguma remoção (média 15% dos domicílios)	54	4.044	607	3.437	85% Regularização Fundiária (3.437) 85% Urbanização (3.437), sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanização Simples: 1.995</li> <li>• Melhorias Urbanas: 1.442</li> </ul> 15% Reassentamento (607), sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% UH Pronta: 243</li> <li>• 60% Unidade Evolutiva – UE em Lote Urbanizado com Apoio Técnico: 364, sendo: 40% UE Tipo 1 e 60% UE Tipo 2</li> </ul>
<b>Tipologia 3</b> Assentamento precários irregulares e consolidáveis, com elevado índice de precariedade, que necessitam de obras de urbanização e remoção (média 35% dos domicílios).	9	3.596	1.260	2.336	65% Regularização Fundiária (2.336) 65% Urbanização (2.336), sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanização Integrada: 770</li> <li>• Urbanização Progressiva: 1.566</li> </ul> 35% Reassentamento (1.260), sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% UH Pronta: 504</li> <li>• 60% Unidade Evolutiva – UE em Lote Urbanizado com Apoio Técnico: 756, sendo: 40% UE Tipo 1 e 60% UE Tipo 2</li> </ul>
<b>Tipologia 4</b> Assentamento Precários irregulares e não consolidáveis.	23	2.050	2.050		100% Reassentamento (2.006), sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% UH Pronta: 820</li> <li>• 60% Unidade Evolutiva – UE em Lote Urbanizado com Apoio Técnico: 1.230, sendo: 40% UE Tipo 1 e 60% UE Tipo 2</li> </ul>
<b>Total de Necessidades Habitacionais em Assentamentos Precários</b>	<b>87</b>	<b>9.734</b>	<b>3.917</b>	<b>5.817</b>	

A **Tabela 5.3** apresenta a síntese das necessidades habitacionais priorizadas fora dos assentamentos precários, com programas e modalidades aplicáveis e respectivas metas quantitativas propostas.

**Tabela 5.3 – Déficit Habitacional Priorizado e Programas de Intervenção aplicáveis fora dos Assentamentos Precários**

Necessidades Habitacionais Priorizadas por Faixa de Renda	Déficit Priorizado e Programa de Intervenção	
	Déficit Quantitativo	Programa de Intervenção/ Ação
Domicílios que possuem renda familiar de até 1,5 salários mínimos	6.429	50% UH Pronta (Produção Habitacional Classe HIS-1): 3.214
		50% Lote Urbanizado com Apoio Técnico: 3.215 <small>NOTA 01</small>
Domicílios que possuem renda familiar maior do que 1,5 salários mínimos e menor ou igual a 3 salários mínimos	7.110	50% UH Pronta (Produção Habitacional Classe HIS-2): 3.555
		50% Lote Urbanizado com Apoio Técnico: 3.555
Domicílios que possuem renda familiar maior do que 3 salários mínimos e menor ou igual a 6 salários mínimos	1.910	100% UH Pronta (Produção Habitacional Classe HIS-3): 1.910
<b>Total de Necessidades Habitacionais Priorizadas Fora dos Assentamentos Precários</b>	<b>15.449</b>	

**NOTA 01:** Sempre que possível do ponto de vista orçamentário ou de programas que venham a ser criados, será buscada a articulação de meios para viabilizar a apoio à produção da unidade evolutiva

Na **Tabela 5.4**, apresentada a seguir, o conjunto de definições acerca das soluções aplicáveis a estas necessidades habitacionais (e suas referências quantitativas) foi agrupado por programas e modalidades, contendo a meta quantitativa que responde às necessidades habitacionais priorizadas nesta atualização do PLHIS.

Tabela 5.4 – Necessidades Habitacionais Priorizadas, Programas Aplicáveis e Número de Domicílios

PROGRAMAS	SITUAÇÃO TERRITORIAL DOS ASSENTAMENTOS									SUBTOTAL POR PROGRAMA	TOTAL GERAL POR TIPO DE DÉFICIT	
	DENTRO DOS ASSENTAMENTOS					FORA DOS ASSENTAMENTOS						
	PÚBLICO ALVO				SUBTOTAL	PÚBLICO ALVO			SUBTOTAL			
TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3	TIPOLOGIA 4								QUALITATIVO	5.817
<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	44	3.437	2.336		<b>5.817</b>					<b>5.817</b>		
<b>URBANIZAÇÃO</b> <sup>NOTA 01</sup>	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3	TIPOLOGIA 4	<b>5.773</b>					<b>5.773</b>	QUALITATIVO	5.817
INTEGRADA			770		770					770		
PROGRESSIVA			1.566		1.566					1.566		
SIMPLES		1.995			1.995					1.995		
MELHORIAS URBANAS		1.442			1.442					1.442		
<b>PRODUÇÃO HABITACIONAL</b>	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3	TIPOLOGIA 4	<b>3.917</b>	CLASSE HIS-1 (ATÉ 1,5 SM)	CLASSE HIS-2 (ATÉ 3 SM)	CLASSE HIS-3 (ATÉ 6 SM)	<b>8.679</b>	<b>12.596</b>		
UH PRONTA		243	504	820	1.567	3.214	3.555	1.910	8.679	10.246		
UH EVOLUTIVA EM LOTE URBANIZADO COM APOIO TÉCNICO		364	756	1.230	2.350					2.350		
<b>LOTE URBANIZADO</b>	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3	TIPOLOGIA 4		CLASSE HIS-1 (ATÉ 1,5 SM)	CLASSE HIS-2 (ATÉ 3 SM)	CLASSE HIS-3 (ATÉ 6 SM)	<b>6.770</b>	<b>6.770</b>		
						3.215	3.555		6.770	6.770		
<b>TOTAL GERAL DENTRO / FORA DOS ASSENTAMENTOS</b>	<b>9.734</b>					<b>15.449</b>				<b>25.183</b>	GERAL	25.183
<b>TOTAL GERAL DO DÉFICIT</b>	<b>25.183</b>											

NOTA 01: As 5.773 moradias beneficiadas com o PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO também são beneficiadas pelo PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. Elas estão consideradas apenas uma vez no TOTAL GERAL.

#### **5.3.2.6. LPA 3 - DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL**

Em termos de estratégia de implementação, as ações previstas no item 5.2.3.3 deste documento para Desenvolvimento Institucional se inserem na organização da ação a ser desenvolvida pela área de habitação e /ou pactuada com as demais áreas.

Assim, não têm um orçamento de investimento. Estão inseridas no custeio das áreas e são pauta da organização da municipalidade para implementação deste Plano.

#### **5.4. ORÇAMENTO DO PLHIS – PARÂMETROS DE INVESTIMENTOS, ORÇAMENTO ESTIMATIVO E METAS DE ATENDIMENTO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS**

Esta seção apresenta o conjunto de formulações relativas ao orçamento e planejamento financeiro do PLHIS. Foi elaborada considerando o contexto relativo às condições de financiamento da política habitacional, como apresentadas no Capítulo 4 deste documento, abordando os seguintes elementos:

- os parâmetros orçamentários que foram considerados para os diversos tipos de atendimento habitacional, por programas e modalidades para o orçamento do PLHIS; e,
- o planejamento financeiro geral proposto, tendo em conta as fontes financeiras consideradas como suporte à execução do PLHIS.

Nesse sentido, serão identificados os vários programas e fontes de recursos financeiros disponibilizados pela União e pelo Estado de São Paulo, bem como o acesso a financiamentos internacionais, sob o aval e autorização da União, que possam dar suporte à implementação dos programas e metas do PLHIS, associados à capacidade institucional e operacional própria do Município e à sua disponibilidade orçamentária e financeira.

##### **5.4.1. PARÂMETROS ORÇAMENTÁRIOS CONSIDERADOS POR PROGRAMA**

Os elementos considerados para a construção do orçamento, definição dos agentes e fontes de financiamento mobilizáveis para a definição das metas financeiras do PLHIS atualizados são abordados a seguir, por programa.

#### **5.4.1.1. PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

É o Programa a ser implementado sobretudo através da parceria com o governo estadual, com o qual o município já mantém convênio por meio do 'Programa de Regularização Fundiária Urbana Cidade Legal' da Secretaria de Habitação.

Neste sentido, foram considerados os parâmetros de orçamentação do programa Cidade Legal. A fonte de financiamento principal para as ações propostas é o Orçamento Estadual, com possibilidade de participação complementar do Município para dar maior celeridade à execução do programa, razão pela qual destinou-se recursos do município ao Programa.

Eventualmente, para dar agilidade e/ou prioridade ao processo, independentemente do Cidade Legal, em algumas situações os custos com levantamentos e documentos podem ser contratados diretamente pela comunidade.

O custo médio adotado para atendimento nesse Programa é R\$ 900,00 (novecentos reais) por família, conforme execução do programa Cidade Legal no Município.

Nos assentamentos situados em áreas públicas do município a serem regularizados será considerado o valor do lote regularizado levantado pela "Comissão de Avaliação Técnica, Cadastro e Registro de Imóveis Preço" da SPGP. Para finalidade de orçamento foi considerado o lote com área média de 80 m<sup>2</sup>, ao preço de R\$ 183,11 (cento e oitenta e três reais e onze centavos) por metro quadrado.

O parâmetro de R\$ 183,11/m<sup>2</sup> poderá ser ajustado a partir de novos levantamentos da referida comissão objetivando definir parâmetros específicos para áreas de glebas ainda não parceladas e de áreas depreciadas pela degradação provocada por ocupações irregulares.

#### **5.4.1.2. PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO**

Para suporte ao Programa de Urbanização, o Município buscará recursos dos programas mantidos pelo Governo Federal, seja com seleções de repasse de recursos do OGU ou financiamento com recursos do FGTS, seja com articulação de emendas parlamentares. Além disso, coordenará a articulação da execução de intervenções com recursos municipais por meio do DAERP, da Secretaria de Obras e de concessionárias e prestadoras de serviços públicos.

Como já apresentado, o Programa foi estruturado em diferentes modalidades de intervenção, com diferentes parâmetros orçamentários. As referências que impactam na orçamentação estão apresentadas a seguir, por modalidade.

**a) Modalidade Urbanização Integrada**

Será utilizada para parte dos assentamentos de Tipologia 3, resultando em cerca de 770 moradias a serem consolidadas, as quais estão em assentamentos caracterizados por elevado índice de precariedade, que necessitam de projetos integrados que contemplem obras de infraestrutura urbana (viário, redes de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica, solução para áreas de risco geotécnico, e remoções da ordem de 35%).

Como parâmetro para orçamento do PLHIS, foi adotado o valor máximo de repasse de recursos por família adotado pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) para apoio à urbanização de assentamentos precários, correspondente ao máximo de 30% do valor máximo de aquisição da UH horizontal do PMCMV/FAR no Município (R\$ 92.000,00 ou noventa e dois mil reais), o que corresponde a R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) por família.

**b) Modalidade Urbanização Progressiva**

Aplica-se aos demais assentamentos de Tipologia 3, totalizando cerca de 1.556 moradias, com o nível de precariedade e exigência de solução de infraestrutura urbana semelhante ao daqueles atendidos pela modalidade Urbanização Integrada, mas que pelas suas características fisiográficas podem receber as intervenções em etapas, de forma progressiva, até sua conclusão.

Essa situação particular permitirá que o Município execute continuamente, por setor, ou por item de infraestrutura (consolidação do viário, redes de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica), obras pontuais para solucionar situações de risco geotécnico, conforme articule recursos financeiros e materiais.

Considerou-se, para fins de orçamentação, com base num plano de intervenção para urbanização por etapas, que o Município poderá executar as intervenções articulando recursos financeiros por meio de emendas parlamentares e mobilizando os recursos operacionais do DAERP, Secretaria de Obra e concessionárias prestadoras de serviços públicos.

Essa modalidade pressupõe a negociação com o gestor responsável de cada área para identificar e reservar esses recursos.

Como parâmetro para orçamento do PLHIS foi adotado o valor correspondente a 75% do custo estimado da modalidade Urbanização Integrada, correspondente a R\$20.700,00 (vinte mil e setecentos reais) por família. Esse valor foi verificado e está compatível com intervenções executadas no âmbito de projetos de urbanização na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

#### ***c) Modalidade Urbanização Simples***

Destinado à parte dos assentamentos de Tipologia 2 (correspondente a cerca de 1.995 moradias) que demandam intervenções simples de infraestrutura.

A execução deverá ser coordenada pelo município, diretamente ou em conjunto com as concessionárias, conforme a disponibilidade financeira de cada um, e a partir de estudos realizados pela área de habitação do município.

Essa modalidade também pressupõe a negociação com o gestor responsável de cada área para identificar e reservar os recursos.

Como parâmetro para orçamento do PLHIS, foi adotado o valor correspondente a 37,5% do custo estimado da modalidade Urbanização Integrada, correspondente a R\$10.350,00 (dez mil, trezentos e cinquenta reais) por família. Esse valor foi verificado e está compatível com intervenções executadas no âmbito de projetos de urbanização na área da RMSP.

#### ***d) Modalidade Melhorias Urbanas***

Destinado aos demais assentamentos de Tipologia 2, correspondente a cerca de 1.442 moradias, que basicamente demandam prioritariamente apenas a regularização das redes de água, esgoto e energia elétrica.

Considerou-se que nesta modalidade a execução das obras caberá ao DAERP e à concessionária de energia elétrica, conforme a disponibilidade financeira de cada participante. A modalidade também pressupõe a negociação com o DAERP para alocar os recursos necessários, bem como com a concessionária de energia elétrica.

Como parâmetro para orçamento do PLHIS, foi adotado o valor total de R\$ 3.340,00 (três mil, trezentos e quarenta reais) por família para a regularização das redes de saneamento e energia elétrica. Conforme informação da SPGP, o custo médio de execução pelo DAERP de redes de água e coleta de esgoto no Programa de Regularização Fundiária é de R\$2.140,00 (dois mil, cento e quarenta reais) por moradia. Para a regularização de rede elétrica e entrada domiciliar foi estimado o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais).

#### **5.4.1.3. PROGRAMA DE PRODUÇÃO HABITACIONAL**

A produção habitacional poderá ser viabilizada por meio de programas vinculados aos governos Federal e Estadual, de empreendimentos privados, viabilizados por meio dos incentivos fiscais e urbanísticos concedidos, e de recursos de autofinanciamento, cooperativas ou similares.



O programa abrange as modalidades unidade habitacional pronta e unidade evolutiva em lote urbanizado, conforme possibilidades de viabilização consideradas a seguir.

**a) Modalidade Unidade Habitacional Pronta**

Como já abordado, a maior fonte de recursos financeiros disponíveis para a habitação de interesse social encontra-se no Governo Federal, atualmente no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), ou outro que o venha substituir, sob gestão do Ministério de Desenvolvimento Regional, operado pela Caixa Econômica Federal. No caso do Estado de São Paulo, estes recursos são associados aos oriundos do Programa Casa Paulista/FPHIS (Fundo Paulista de HIS), vinculado à Secretaria de Habitação (SH) estadual.

Como parâmetro para orçamento do PLHIS foram adotados os valores referenciados nas informações da Caixa Econômica Federal para o valor máximo de produção de apartamentos do PMCMV no Município:

- para a Classe HIS-1 foi adotado o valor máximo de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) por unidade habitacional, referente aos empreendimentos MCMV Faixa 1;
- para a Classe HIS-2 foi adotado o valor máximo de R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais) por unidade habitacional, referente aos empreendimentos MCMV Faixa 1,5;
- para a Classe HIS-3 foi adotado o valor máximo de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) por unidade habitacional, referente aos empreendimentos MCMV Faixa 2.

No diagrama a seguir é apresentada a correlação entre as classes de atendimento dos empreendimentos de HIS previstos na Lei Municipal nº 2.927/2018 e as faixas de atendimento do PMCMV.

EM PRODUÇÃO DO PMCMV	R\$	LEI MUNICIPAL Nº 2.927/2018	
Faixa 1 - Famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00	1.500,00	Classe HIS-1 - Famílias com renda mensal de até 1,5 SM (R\$ 1.497,00)	
	1.600,00		
	1.700,00		
	1.800,00		
Faixa 1,5 - Famílias com renda mensal de até R\$ 2.600,00	2.400,00	Classe HIS-2 - Famílias com renda mensal de até 3,00 SM (R\$ 2.994,00)	
	2.600,00		
Faixa 2 - Famílias com renda mensal de até R\$ 4.000,00	2.800,00		
	3.000,00		
Faixa 3 - Famílias com renda mensal de até R\$ 9.000,00	4.000,00		Classe HIS-3 - Famílias com renda mensal de até 6,00 SM (R\$ 5.998,00)
	5.000,00		
	6.000,00		
	9.000,00		

***b) Modalidade Unidade Habitacional Evolutiva em Lote Urbanizado com Apoio Técnico***

Visa atender às famílias nas situações de reassentamento por demanda do Programa de Urbanização. Nesta modalidade ocorrerá a produção de lotes urbanizados em áreas públicas e privadas, junto com a produção do módulo inicial da unidade habitacional evolutiva.

A produção de lotes poderá ser feita por empreendedores privados com incentivos fiscais e urbanísticos associados a processos de aprovação de novos loteamentos. Há, também, a possibilidade de celebrar convênios com o governo estadual, nos moldes do Programa “Morar Bem Viver Melhor”, anteriormente referido.

A produção do módulo inicial poderá ocorrer em dois tipos de intervenção, cujos respectivos valores estimativos de atendimento são os seguintes:

- R\$ 56.026,00 (cinquenta e seis mil e vinte e seis reais) na modalidade Unidade Evolutiva Tipo 1, cujo módulo inicial é entregue construído para a família beneficiada. Esse valor foi referenciado nas informações da Caixa Econômica Federal, utilizando-se os parâmetros dos empreendimentos MCMV Faixa 1,5 - casa térrea no Município e considerando o custo de infraestrutura urbana para lotes de 80 m<sup>2</sup> e construção de edificação de 25 m<sup>2</sup>;
- R\$ 34.663,00 (trinta e quatro mil, seiscentos e sessenta e três reais) na modalidade Unidade Evolutiva tipo 2, cujo módulo inicial é autoconstruído pela família beneficiada com fornecimento de material. Esse valor foi referenciado nas informações da Caixa Econômica Federal utilizando-se os parâmetros do empreendimento MCMV Faixa 1,5 - casa térrea no Município e considerando o custo de infraestrutura urbana para lotes de 80 m<sup>2</sup> e material para construção de edificação de 25 m<sup>2</sup>.

Nas duas modalidades foi incluído o valor do lote de R\$14.649,00 (quatorze mil, seiscentos e quarenta e nove reais), ao custo de R\$ 181,33 (cento e oitenta e um reais e onze centavos) por metro quadrado levantado pela "Comissão de Avaliação Técnica, Cadastro e Registro de Imóveis Preço" da SPGP.

O apoio técnico será objeto de convênios com faculdades de engenharia e arquitetura, Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) para a elaboração de projetos e orientação quanto à execução.

#### **5.4.1.4. PROGRAMA DE LOTE URBANIZADO**

Este Programa viabilizará a produção de lotes urbanizados em áreas públicas e privadas, para atender ao déficit habitacional fora dos assentamentos precários, cabendo à família beneficiada viabilizar a construção da moradia.

Aqui também, a produção de lotes poderá ser feita por empreendedores privados com incentivos fiscais e urbanísticos associados a processos de aprovação de novos loteamentos. Há, também, a possibilidade de celebrar convênios com o governo estadual, nos moldes do Programa “Morar Bem Viver Melhor”, anteriormente referido.

Como parâmetro para orçamento do PLHIS foi adotado como custo de infraestrutura urbana para lotes de 100 m<sup>2</sup> o valor de R\$ 20.783,00 (vinte mil, setecentos e oitenta e três reais) por lote, referenciado nas informações da Caixa Econômica Federal, utilizando-se os parâmetros dos empreendimentos MCMV Faixa 1,5 casa térrea no Município.

No orçamento do programa foi incluído, ainda, o valor do terreno: R\$ 18.311,00 (dezoito mil, trezentos e onze reais), ao custo de R\$ 183,11 (cento e oitenta e três reais e onze centavos) o metro quadrado, levantado pela "Comissão de Avaliação Técnica, Cadastro e Registro de Imóveis Preço" da SPGP.

#### **5.4.1.5. RESUMO DOS VALORES DE REFERÊNCIA PARA O ORÇAMENTO DO PLHIS**

Na **Tabela 5.5** estão consolidados os valores e referências utilizados na elaboração do orçamento do PLHIS, para os Programas e Modalidades anteriormente expostas.

Tabela 5.5 – Valores de Referência para Orçamento dos Programas de Atendimento do Déficit Habitacional Priorizado

PROGRAMAS	VALOR DE REFERÊNCIA (R\$)	AGENTES PROMOTORES	FONTES DE REFERÊNCIA
<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>			
PROCEDIMENTOS JURÍDICOS E ADMINISTRATIVOS	900	Governo do Estado Município	Programa "Cidade Legal" no Município.
TERRENOS PÚBLICOS	10.987	Município	Informação da "Comissão de Avaliação Técnica, Cadastro e Registro de Imóveis Preço" da SPGP, R\$183,11/m2, considerando lote médio de 60 m2.
<b>URBANIZAÇÃO</b>			
INTEGRADA	27.600	Governo Federal/ OGU e FGTS Governo Estadual Município	Valor máximo de repasse de recursos por família do PAC para apoio à urbanização de assentamentos precários, correspondente ao máximo de 30% do valor máximo de aquisição da UH horizontal do PMCMV/FAR no Município (R\$92.000,00).
PROGRESSIVA	20.700		Valor correspondente a 75% da modalidade INTEGRADA.
SIMPLES	10.350		Valor correspondente a 37,5% da modalidade INTEGRADA.
MELHORIAS URBANAS	3.340	DAERP / CPFL	Informação da SPGP sobre o custo de execução pelo DAERP de redes de água e coleta de esgoto no Programa de Regularização Fundiária e estimativa de custo para regularização de rede elétrica e entrada domiciliar.
<b>PRODUÇÃO HABITACIONAL</b>			
UH PRONTA CLASSE HIS-1	95.000	Governo Federal Governo do Estado	Informação da Caixa para o valor máximo de produção de apartamento do PMCMV Faixa 1 no Município.
UH PRONTA CLASSE HIS-2	133.000	Governo Federal Setor Privado	Informação da Caixa para o valor máximo de produção de apartamento do PMCMV Faixa 1,5 no Município.
UH PRONTA CLASSE HIS-3	230.000	Governo Federal Setor Privado	Informação da Caixa para o valor máximo de produção de apartamento do PMCMV Faixa 2 no Município.
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 1 CONSTRUIDA	56.026	Governo Federal Governo do Estado Município	Parâmetros de empreendimento do PMCMV no Município (OFICIO CAIXA Nº 128/2019 - GIHAB-RP - 06/08/2019), Faixa 1,5, casa térrea, considerando custo de infraestrutura urbana para lotes de 80 m <sup>2</sup> e produção de edificação com 25 m <sup>2</sup> .
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 2 AUTOCONSTRUÇÃO	34.663	Governo Federal Governo do Estado Município	Parâmetros de empreendimento do PMCMV no Município (OFICIO CAIXA Nº 128/2019 - GIHAB-RP - 06/08/2019), Faixa 1,5, casa térrea, considerando custo de infraestrutura urbana para lotes de 80 m <sup>2</sup> e produção de edificação com 25 m <sup>2</sup> por autoconstrução com fornecimento de material.
TERRENOS PÚBLICOS	14.649	Município	Informação da "Comissão de Avaliação Técnica, Cadastro e Registro de Imóveis Preço" da SPGP, R\$183,11/m2, considerando lote de 80 m2.
<b>LOTE URBANIZADO</b>			
INFRAESTRUTURA URBANA	20.783	Governo Federal Governo do Estado Município Setor Privado	Parâmetros de empreendimento do PMCMV no Município (OFICIO CAIXA Nº 128/2019 - GIHAB-RP - 06/08/2019), Faixa 1,5, casa térrea, considerando custo de infraestrutura urbana para lotes de 125 m <sup>2</sup> .
TERRENOS PÚBLICOS	18.311	Município	Informação da "Comissão de Avaliação Técnica, Cadastro e Registro de Imóveis Preço" da SPGP, R\$183,11/m2, considerando lote de 100 m2.

#### 5.4.2. ORÇAMENTO ESTIMATIVO PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PLHIS

Para a elaboração do orçamento foram consideradas as metas e valores a equacionar, deduzindo-se a demanda que se encontra equacionada financeiramente ou em execução.

Como pode ser visto na **Tabela 5.6**, no Programa de Regularização Fundiária há 1.744 UH a serem regularizadas, as quais estão consideradas com recursos equacionados junto ao Programa Cidade Legal do governo estadual.

No Programa de Provisão Habitacional há 5.465 UH com recursos equacionados, o que corresponde à totalidade do déficit priorizado para as Classes HIS-2 e HIS-3, da seguinte forma:

- com relação às 3.555 UHs da demanda que foi priorizada em HIS-2, o número de UHs em produção é bem superior ao déficit, considerando-se as 3.775 UHs do PMCMV Faixa 1,5, somadas às 4.315 UHs do PMCMV Faixa 2 (parcial);
- com relação às 1.910 UHs da demanda que foi priorizada em HIS-3, o número de UHs em produção é bem superior ao déficit na Faixa 2 (parcial) e na Faixa 3 (total de 392 UHs).

Na prática, nas classes HIS 2 e HIS 3 há mais unidades em construção em Ribeirão Preto do que o déficit apontado nestas classes, não havendo unidades com recursos a equacionar. Cabe observar que as 5.773 moradias beneficiadas com o Programa de Urbanização o são, também, pelo Programa de Regularização Fundiária<sup>34</sup>. Elas estão consideradas apenas uma vez no Total Geral de 25.183 famílias contempladas pelo PLHIS, mas, do ponto de vista orçamentário, recebem o investimento no Programa de Regularização e na Modalidade de Urbanização correspondente.

Em termos de meta física, a **Tabela 5.6** mostra que há 5.465 unidades habitacionais com recursos equacionados por Programa, o que corresponde a 22% do déficit habitacional priorizado. O número de unidades com recursos equacionados no Programa de Regularização não é abatido no conjunto, uma vez que todas as unidades habitacionais – exceto as 44 UHs de Tipologia 1 – estão incluídas no Programa de Urbanização de Assentamentos Precários. Assim, há um total de 19.718 UHs com recursos a equacionar, e são elas o objeto do planejamento orçamentário realizado. O resultado, considerando os valores de referência da **Tabela 5.5** (Valores de Referência Para Orçamento do Déficit Habitacional Priorizado) é apresentado na **Tabela 5.6**, como orçamento do PLHIS estimado em R\$

---

<sup>34</sup> Com exceção do núcleo Faiane, que não está inserido no programa de urbanização por já se encontrar em situação consolidada, figurando apenas no programa de regularização fundiária.

982.372.182 (novecentos e oitenta e dois milhões, trezentos e setenta e dois mil e cento e oitenta e dois reais), com horizonte de execução em dez anos.

Tabela 5.6 – Metas Físicas e Financeiras por Tipo de Déficit Habitacional Priorizado e Programas

PROGRAMAS	Nº DE DOMICÍLIOS DENTRO DOS ASSENTAMENTOS		Nº DE DOMICÍLIOS FORA DOS ASSENTAMENTOS	TOTAL DE SOLUÇÕES NECESSÁRIAS POR PROGRAMA	UH COM RECURSOS EQUACIONADOS POR PROGRAMA	UH COM RECURSOS A EQUACIONAR POR PROGRAMA -	VALOR UNITÁRIO DE REFERÊNCIA COM TERRENO (TABELA 5.5) (R\$)	VALOR A EQUACIONAR POR PROGRAMA (R\$)
	QUALITATIVO	QUANTITATIVO		A	B	A-B		
<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>5.817</b>			<b>5.817</b>	<b>1.744</b>	<b>4.073</b>		<b>48.414.122</b>
TIPOLOGIA 1, 2 E 3	5.817			5.817	1.744	4.073	11.887	48.414.122
<b>URBANIZAÇÃO</b>	<b>5.773</b>			<b>5.773</b> <sup>Nota 1</sup>		<b>5.773</b>		<b>79.132.730</b>
INTEGRADA	770			770		770	27.600	21.252.000
PROGRESSIVA	1.566			1.566		1.566	20.700	32.416.200
SIMPLES	1.995			1.995		1.995	10.350	20.648.250
MELHORIAS URBANAS	1.442			1.442		1.442	3.340	4.816.280
<b>PRODUÇÃO HABITACIONAL</b>		<b>3.917</b>	<b>8.679</b>	<b>12.596</b>	<b>5.465</b> <sup>NOTA 2</sup>	<b>7.131</b>		<b>590.158.950</b>
UH PRONTA CLASSE HIS-1		1.567	3.214	4.781		4.763	95.000	454.195.000
UH PRONTA CLASSE HIS-2			3.555	3.555	3.555 <sup>NOTA 2</sup>		133.000	
UH PRONTA CLASSE HIS-3			1.910	1.910	1.910 <sup>NOTA 2</sup>		230.000	
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO1 CONSTRUIDA		940		940		930	70.675	66.434.312
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO2 AUTOCONSTRUÇÃO		1.410		1.410		1.394	49.312	69.529.638
<b>LOTE URBANIZADO</b>			<b>6.770</b>	<b>6.770</b>		<b>6.770</b>		<b>264.666.380</b>
			6.770	6.770		6.770	39.094	264.666.380
<b>TOTAL GERAL QUALITATIVO / QUANTITATIVO</b> <sup>NOTA 02</sup>	<b>5.817</b>	<b>19.366</b>						
<b>TOTAL GERAL DENTRO / FORA DOS ASSENTAMENTOS</b>	<b>9.734</b>		<b>15.449</b>	<b>25.183</b>	<b>5.465</b> <sup>NOTA 04</sup>	<b>19.718</b>		<b>982.372.182</b>
<b>TOTAL GERAL DO DÉFICIT</b>	<b>25.183</b>							

**NOTA 1:** As 5.773 moradias beneficiadas com o PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO fazem parte das 5.817 famílias atendidas pelo PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA. Elas estão consideradas apenas uma vez no TOTAL GERAL.

**NOTA 2:** No município o PMCMV está executando 11.680 UHs, sendo 3.775 UHs da Faixa 1.5, 7.513 UHs da Faixa 2 e 392 UHs da Faixa 3. Considerando a correlação de valores entre as faixas de atendimento do PMCMV e as classes de atendimento da Lei Municipal Nº 2927/2018, as 3.555 UHs da demanda priorizada da Classe HIS-2 da legislação municipal estão atendidas pela produção de 8.125 UHs do PMCMV (3.775 UHs da Faixa 1.5 e 4.350 UHs da Faixa 2), e as 1.910 UHs da demanda priorizada da Classe HIS-3 estão atendidas com a produção de 3.555 UHs do PMCMV (3.163 UHs da Faixa 2 e 392 UHs da Faixa 3). Fontes: SPGP/PMRP e Caixa Econômica Federal.

**NOTA 3:** As 1744 UH não foram contabilizadas no total, pois apenas os recursos de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA foram equacionados, sendo que para essas famílias será também necessário equacionar recursos de URBANIZAÇÃO.

### 5.4.3. PLANEJAMENTO FINANCEIRO PARA IMPLEMENTAÇÃO DO PLHIS

Na elaboração de um PLHIS, o planejamento financeiro é uma referência para organizar a ação, definindo compromissos do município e, ao mesmo tempo, dimensionando a participação dos demais agentes a serem mobilizados. Na prática, o planejamento financeiro sinaliza o que precisa ser viabilizado para que as metas físicas de atendimento sejam concretizadas. Considerando esta premissa, o exposto nos itens anteriores (inclusive na análise de contexto dos agentes externos) e as definições do município, em especial quanto a terrenos, foram adotados critérios para estimar o aporte de recursos de cada agente na execução do PLHIS para as ações que demandam equacionamento de recursos. Foram elaborados dois cenários, cuja diferença central refere-se ao volume de aporte a ser feito pelo município, seja diretamente, seja por meio de fundos. Estes critérios, organizados por programa e modalidade de intervenção, são os seguintes:

**a) Regularização Fundiária:**

- Custos administrativos/jurídicos/cartorários: 30% Município/ 70% Estado; terras: 100% Fundos Municipais.

**b) Urbanização Integrada:**

- 10% Fundos Municipais; 85% FGTS; 5% CPFL.

**c) Modalidade Urbanização Progressiva**

- 5% Fundos Municipais; 90% OGU; 5% CPFL.

**d) Urbanização Simples:**

- 5% Fundos Municipais; 85% OGU; 10% CPFL.

**e) Melhorias Urbanas:**

- 64% DAERP; 36% CPFL.

**f) Produção Habitacional/ UH pronta:**

- 14% Estado; 58% OGU/ PMCMV; 28% Empreendedores Privados.

**g) Produção Habitacional/ UH Evolutiva Tipo 1 – Construída em Lote Urbanizado:**

- 12% Fundos Municipais; 34% Terras Públicas; 22% Estado; 10% FGTS; 22% Empreendedores Privados.



**h) Produção Habitacional/ UH Evolutiva Tipo 2 – Autoconstrução em Lote Urbanizado:**

- 10% Fundos Municipais; 46% Terras Públicas; 18% Estado; 8% FGTS; 18% Empreendedores Privados.

**i) Lote Urbanizado:**

- 6% Fundos Municipais; 69% Terras Públicas; 10% Estado; 5% FGTS; 10% Empreendedores Privados.

A **Tabela 5.7**, a seguir, apresenta o planejamento financeiro do PLHIS, considerando estes percentuais de referência por agente/fonte de recursos financeiros e os valores a mobilizar, conforme Programas e Modalidades. Nesta Tabela é possível verificar que, aplicando-se os critérios propostos de aporte de recursos dos diversos agentes na execução de cada programa do PLHIS, chega-se aos seguintes grandes números por agente:

i. Município /Fundos Municipais/ Concessionárias – 38,73%

- Recursos Financeiros - 4,17%
- Terras Públicas – 34,30%
- DAERP - 0,26%

ii. Governo do Estado – 12,50%

iii. Governo Federal – 30,91%

- OGU/ Repasse + MCMV/ FAR – 26,12%
- FGTS – 4,79%

iv. Concessionárias CPFL – 0,58%

v. Empreendedores Privados (com financiamento público ou não) – 17,28%

Cabe lembrar, mais uma vez, que além destes recursos a plena implementação do PLHIS conta com o investimento nas unidades com recursos equacionados, cujas fontes são recursos federais de programas diversos de produção habitacional e recursos estaduais do Programa de Regularização Fundiária. Como a **Tabela 5.7** trata de recursos a equacionar, não há recursos previstos para as Unidades Habitacionais das Classes HIS 2 e HIS 3, já que o déficit nesta faixa está totalmente equacionado com as unidades em produção. O detalhamento por período de PPA de execução está apresentado na sequência: **Tabela 5.7A**, referente aos anos 2020/2021 do PPA corrente; **Tabela 5.7B**, referente ao PPA 2022/2025; e **Tabela 5.7C**, referente ao PPA 2026/2029.

Tabela 5.7 – Planejamento Financeiro para o Déficit Habitacional Priorizado, Agentes e Fontes de Financiamento – 2020/2029

PROGRAMAS	TOTAL DE UHs POR PROGRAMA (UH)	FUNDOS MUNICIPAIS (R\$)	TERRAS PÚBLICAS (R\$)	ESTADO (R\$)	OGU / MCMV (R\$)	FINANC. FGTS (R\$)	DAERP (R\$)	CPFL (R\$)	EMPR. PRIVADOS (PRÓPRIO / FIN.) (R\$)	TOTAL A VIABILIZAR (R\$)
<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>4.073</b>	<b>1.099.710</b>	<b>44.748.422</b>	<b>2.565.990</b>						<b>48.414.122</b>
<b>URBANIZAÇÃO</b>	<b>5.773</b>	<b>4.778.423</b>			<b>46.312.628</b>	<b>18.064.200</b>	<b>3.082.419</b>	<b>6.895.061</b>		<b>79.132.731</b>
INTEGRADA	770	2.125.200				18.064.200		1.062.600		21.252.000
PROGRESSIVA	1.566	1.620.810			29.174.580			1.620.810		32.416.200
SIMPLES	1.995	1.032.413			17.138.048			2.477.790		20.648.251
MELHORIAS URBANAS	1.442						3.082.419	1.733.861		4.816.280
<b>PRODUÇÃO HABITACIONAL</b>	<b>7.131</b>	<b>18.277.068</b>	<b>34.043.811</b>	<b>97.095.259</b>	<b>263.433.100</b>	<b>16.246.283</b>			<b>160.682.559</b>	<b>590.158.949</b>
UH PRONTA CLASSE HIS-1	4.781			63.587.300	263.433.100				127.174.600	454.195.000
UH PRONTA CLASSE HIS-2										
UH PRONTA CLASSE HIS-3										
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 1 CONSTRUIDA	940	9.479.599	13.796.872	17.379.265		8.426.310			17.379.265	66.434.311
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 2 AUTOCONSTRUÇÃO	1.410	8.797.469	20.654.808	16.128.694		7.819.973			16.128.694	69.529.638
<b>LOTE URBANIZADO</b>	<b>6.770</b>	<b>25.326.164</b>	<b>123.965.470</b>	<b>46.431.300</b>		<b>22.512.146</b>			<b>46.431.300</b>	<b>264.666.380</b>
<b>TOTAL</b>	<b>19.674</b>	<b>49.481.365</b>	<b>203.138.572</b>	<b>146.092.549</b>	<b>309.745.728</b>	<b>56.822.629</b>	<b>3.082.419</b>	<b>6.895.061</b>	<b>207.113.859</b>	<b>982.372.182</b>
		5,04%	20,68%	14,87%	31,53%	5,78%	0,31%	0,70%	21,09%	100,00%

Tabela 5.7A – Planejamento Financeiro para o Déficit Habitacional Priorizado, Agentes e Fontes de Financiamento – 2020/2021

PROGRAMAS	TOTAL DE UHs POR PROGRAMA (UH)	FUNDOS MUNICIPAIS (R\$)	TERRAS PÚBLICAS (R\$)	ESTADO (R\$)	OGU /. MCMV (R\$)	FINANC. FGTS (R\$)	DAERP (R\$)	CPFL (R\$)	EMPR. PRIVADOS (PRÓPRIO / FIN.) (R\$)	TOTAL A VIABILIZAR (R\$)
<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>204</b>	<b>54.985</b>	<b>2.237.421</b>	<b>128.300</b>						<b>2.420.706</b>
<b>URBANIZAÇÃO</b>	<b>290</b>	<b>238.922</b>			<b>2.315.631</b>	<b>903.210</b>	<b>154.121</b>	<b>344.754</b>		<b>3.956.637</b>
INTEGRADA	39	106.260				903.210		53.130		1.062.600
PROGRESSIVA	79	81.041			1.458.729			81.041		1.620.810
SIMPLES	100	51.621			856.902			123.890		1.032.413
MELHORIAS URBANAS	72						154.121	86.693		240.814
<b>PRODUÇÃO HABITACIONAL</b>	<b>357</b>	<b>913.853</b>	<b>1.721.234</b>	<b>4.854.763</b>	<b>13.117.600</b>	<b>812.314</b>			<b>8.034.128</b>	<b>29.507.947</b>
UH PRONTA CLASSE HIS-1	239			3.179.365	13.117.600				6.358.730	22.709.750
UH PRONTA CLASSE HIS-2										
UH PRONTA CLASSE HIS-3										
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 1 CONSTRUIDA	47	473.980	688.494	868.963		421.316			868.963	3.321.716
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 2 AUTOCONSTRUÇÃO	71	439.873	1.032.740	806.435		390.999			806.435	3.476.482
<b>LOTE URBANIZADO</b>	<b>339</b>	<b>1.266.308,0</b>	<b>6.198.273,5</b>	<b>2.321.565,0</b>		<b>1.125.607,3</b>			<b>2.321.565,0</b>	<b>13.233.319</b>
<b>TOTAL</b>	<b>985</b>	<b>2.474.068</b>	<b>10.156.929</b>	<b>7.304.627</b>	<b>15.487.286</b>	<b>2.841.131</b>	<b>154.121</b>	<b>344.754</b>	<b>10.355.693</b>	<b>49.118.609</b>
		<b>5,04%</b>	<b>20,68%</b>	<b>14,87%</b>	<b>31,53%</b>	<b>5,78%</b>	<b>0,31%</b>	<b>0,70%</b>	<b>21,09%</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 5.7B – Planejamento Financeiro para o Déficit Habitacional Priorizado, Agentes e Fontes de Financiamento – 2022/2025

PROGRAMAS	TOTAL DE UHs POR PROGRAMA (UH)	FUNDOS MUNICIPAIS (R\$)	TERRAS PÚBLICAS (R\$)	ESTADO (R\$)	OGU / . MCMV (R\$)	FINANC. FGTS (R\$)	DAERP (R\$)	CPFL (R\$)	EMPR. PRIVADOS (PRÓPRIO / FIN.) (R\$)	TOTAL A VIABILIZAR (R\$)
<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>1.833</b>	<b>494.869</b>	<b>20.136.790</b>	<b>1.154.696</b>						<b>21.786.354</b>
<b>URBANIZAÇÃO</b>	<b>2.597</b>	<b>2.150.290</b>			<b>20.840.683</b>	<b>8.128.890</b>	<b>1.387.089</b>	<b>3.102.778</b>		<b>35.609.729</b>
INTEGRADA	346	956.340				8.128.890		478.170		9.563.400
PROGRESSIVA	704	729.364			13.128.561			729.365		14.587.290
SIMPLES	898	464.586			7.712.122			1.115.006		9.291.713
MELHORIAS URBANAS	649						1.387.089	780.237		2.167.326
<b>PRODUÇÃO HABITACIONAL</b>	<b>3.209</b>	<b>8.224.681</b>	<b>15.491.106</b>	<b>43.692.866</b>	<b>118.544.895</b>	<b>7.310.827</b>			<b>72.307.151</b>	<b>265.571.527</b>
UH PRONTA CLASSE HIS-1	2.151			28.614.285	118.544.895				57.228.570	204.387.750
UH PRONTA CLASSE HIS-2										
UH PRONTA CLASSE HIS-3										
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 1 CONSTRUIDA	423	4.265.820	6.196.442	7.820.669		3.791.840			7.820.669	29.895.439
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 2 AUTOCONSTRUÇÃO	635	3.958.861	9.294.664	7.257.912		3.518.988			7.257.912	31.288.337
<b>LOTE URBANIZADO</b>	<b>3.046</b>	<b>11.396.774</b>	<b>55.784.462</b>	<b>20.894.085</b>		<b>10.130.466</b>			<b>20.894.085</b>	<b>119.099.871</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8.852</b>	<b>22.266.613</b>	<b>91.412.357</b>	<b>65.741.647</b>	<b>139.385.578</b>	<b>25.570.183</b>	<b>1.387.089</b>	<b>3.102.778</b>	<b>93.201.237</b>	<b>442.067.482</b>
		<b>5,05%</b>	<b>20,71%</b>	<b>14,87%</b>	<b>31,53%</b>	<b>5,78%</b>	<b>0,31%</b>	<b>0,70%</b>	<b>21,09%</b>	<b>100,00%</b>

Tabela 5.7C – Planejamento Financeiro para o Déficit Habitacional Priorizado, Agentes e Fontes de Financiamento – 2026/2029

PROGRAMAS	TOTAL DE UHs POR PROGRAMA (UH)	FUNDOS MUNICIPAIS (R\$)	TERRAS PÚBLICAS (R\$)	ESTADO (R\$)	OGU / . MCMV (R\$)	FINANC. FGTS (R\$)	DAERP (R\$)	CPFL (R\$)	EMPR. PRIVADOS (PRÓPRIO / FIN.) (R\$)	TOTAL A VIABILIZAR (R\$)
<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>2.037</b>	<b>549.855</b>	<b>22.374.211</b>	<b>1.282.995</b>						<b>24.207.061</b>
<b>URBANIZAÇÃO</b>	<b>2.887</b>	<b>2.389.212</b>			<b>23.156.314</b>	<b>9.032.100</b>	<b>1.541.210</b>	<b>3.447.531</b>		<b>39.566.366</b>
INTEGRADA	385	1.062.600				9.032.100		531.300		10.626.000
PROGRESSIVA	783	810.405			14.587.290			810.405		16.208.100
SIMPLES	998	516.207			8.569.024			1.238.895		10.324.126
MELHORIAS URBANAS	721						1.541.210	866.931		2.408.140
<b>PRODUÇÃO HABITACIONAL</b>	<b>3.566</b>	<b>9.138.534</b>	<b>17.212.340</b>	<b>48.547.629</b>	<b>131.176.000</b>	<b>8.123.142</b>			<b>80.341.280</b>	<b>295.079.474</b>
UH PRONTA CLASSE HIS-1	2.391			31.793.650	131.176.000				63.587.300	227.097.500
UH PRONTA CLASSE HIS-2										
UH PRONTA CLASSE HIS-3										
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 1 CONSTRUIDA	470	4.739.800	6.884.936	8.689.632		4.213.155			8.689.633	33.217.155
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 2 AUTOCONSTRUÇÃO	705	4.398.735	10.327.404	8.064.347		3.909.987			8.0264.347	34.764.819
<b>LOTE URBANIZADO</b>	<b>3.385</b>	<b>12.663.082</b>	<b>61.982.735</b>	<b>23.215.650</b>		<b>11.256.073</b>			<b>23.215.650</b>	<b>132.333.190</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9.837</b>	<b>24.740.683</b>	<b>101.569.286</b>	<b>73.046.274</b>	<b>154.872.864</b>	<b>28.411.315</b>	<b>1.541.209</b>	<b>3.447.531</b>	<b>103.556.930</b>	<b>491.186.092</b>
		<b>5,04%</b>	<b>20,68%</b>	<b>14,87%</b>	<b>31,53%</b>	<b>5,78%</b>	<b>0,31%</b>	<b>0,70%</b>	<b>21,08%</b>	<b>100,00%</b>

#### 5.4.4. PLANEJAMENTO DE EXECUÇÃO DO PLHIS POR PPA

O período de execução do PLHIS – 2020/2029 – corresponderá, no planejamento de execução, aos anos 2020/2021 do PPA em exercício, ao PPA 2022/2025 e ao PPA 2026/2029.

Assim considerando, o planejamento de execução, por PPA, das metas de atendimento e metas financeiras **com relação às unidades com recursos a equacionar**, foi estimado, respectivamente, em 5%, 45% e 50%, conforme apresentado **Tabela 5.8**. Na elaboração das Leis Orçamentárias, bem como em cada PPA, deve ser feita a atualização das projeções de orçamento aqui apresentadas.

Ressalta-se que no PPA em curso, somam-se ao percentual previsto, todos os recursos referentes às unidades viabilizadas e em andamento que, como já registrado, correspondem a 22% do déficit habitacional priorizado, resultando na meta de execução **neste PPA de 27% do total do déficit habitacional priorizado**.

Tabela 5.8 – Planejamento de Execução por PPA

PROGRAMAS	2020/2021		2022/2025		2026/2029		TOTAL - 2020/2029	
	FAMÍLIAS ATENDIDAS	R\$	FAMÍLIAS ATENDIDAS	R\$	FAMÍLIAS ATENDIDAS	R\$	FAMÍLIAS ATENDIDAS	R\$
<b>REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</b>	<b>204</b>	<b>2.420.706</b>	<b>1.833</b>	<b>21.786.354</b>	<b>2.037</b>	<b>24.207.061</b>	<b>4.073</b>	<b>48.414.122</b>
<b>URBANIZAÇÃO</b>	<b>290</b>	<b>3.956.637</b>	<b>2.597</b>	<b>35.609.728</b>	<b>2.887</b>	<b>39.566.366</b>	<b>5.773</b>	<b>79.132.730</b>
INTEGRADA	39	1.062.600	346	9.563.400	385	10.626.000	770	21.252.000
PROGRESSIVA	79	1.620.810	704	14.587.290	783	16.208.100	1.566	32.416.200
SIMPLES	100	1.032.413	898	9.291.713	998	10.324.126	1.995	20.648.250
MELHORIAS URBANAS	72	240.814	649	2.167.326	721	2.408.140	1.442	4.816.280
<b>PRODUÇÃO HABITACIONAL</b>	<b>357</b>	<b>29.507.947</b>	<b>3.209</b>	<b>265.571.527</b>	<b>3.566</b>	<b>295.079.474</b>	<b>7.131</b>	<b>590.158.950</b>
UH PRONTA CLASSE HIS-1	239	22.709.750	2.151	204.387.750	2.391	227.097.500	4.781	454.195.000
UH PRONTA CLASSE HIS-2								
UH PRONTA CLASSE HIS-3								
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 1 CONSTRUIDA	47	3.321.716	423	29.895.439	470	33.217.155	940	66.434.312
UNIDADE EVOLUTIVA TIPO 2 AUTOCONSTRUÇÃO	71	3.476.482	635	31.288.337	705	34.764.819	1.410	69.529.638
<b>LOTE URBANIZADO</b>	<b>339</b>	<b>13.233.319</b>	<b>3.046</b>	<b>119.099.871</b>	<b>3.385</b>	<b>132.333.190</b>	<b>6.770</b>	<b>264.666.380</b>
<b>TOTAL</b>	<b>985</b>	<b>49.118.609</b>	<b>8.852</b>	<b>442.067.482</b>	<b>9.837</b>	<b>491.186.092</b>	<b>19.674</b>	<b>982.372.182</b>
	5%		45%		50%		100%	

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de atualização do PLHIS foi desenvolvido para alcançar o objetivo de dotar Ribeirão Preto de um planejamento capaz de responder ao desafio de implementar uma política habitacional que dê respostas efetivas às necessidades habitacionais da população, especialmente da que mais depende do poder público.

Conceitualmente, o PLHIS representa uma etapa do processo de planejamento habitacional de qualquer município. Ele não é estático, não substitui o planejamento operacional e nem aqueles decorrentes da elaboração dos processos de intervenção em cada porção do território. Busca construir uma leitura das necessidades e possibilidades de ação considerando o contexto local e nacional, leitura essa que precisa ser permanentemente atualizada. É necessário que as informações sejam periodicamente atualizadas e que as ações sejam monitoradas, de forma a permitir um processo de planejamento contínuo.

Mais do que atender à previsão legal do Plano Diretor, os resultados alcançados pelo PLHIS de Ribeirão trouxeram avanços institucionais, entre os quais se destacam: (i) o dimensionamento do déficit acumulado na cidade, permitindo a definição das necessidades habitacionais prioritárias e, também, o cotejamento com as ações em curso na cidade; e (ii) o diagnóstico do quadro institucional do setor habitacional, que aponta a necessidade de aprimoramentos, alguns já em curso.

Outro elemento central destes resultados diz respeito ao desenho de programas e modalidades de intervenção aderentes às necessidades mapeadas e às práticas locais e, ao mesmo tempo, coerentes com o contexto analisado quanto às possibilidades de financiamento.

O orçamento necessário à implementação do PLHIS de Ribeirão Preto, bem como a estratégia de sua viabilização financeira, aqui apresentadas, evidenciam o quão importante é o componente do financiamento das ações.

A sociedade local foi envolvida no processo de atualização do PLHIS, por meio de Reuniões Técnicas e Audiências Públicas, tornando possível, ao conjunto de atores, a verificação do contexto referencial com o qual o município trabalhou neste processo.

Mesmo com o município se propondo a fazer um investimento muito significativo na habitação – o que não foi comum ao longo dos anos – é certo que o cumprimento das metas do PLHIS não



depende apenas do Município. A dificuldade mais significativa para a efetividade das metas definidas refere-se à mobilização de recursos financeiros para investimento. Isso exige, além da ação continuada do município, a necessária concretização do investimento compartilhado entre as três esferas do poder público – União, Estado e Município –, como prevê a Constituição Brasileira.

## Referências

ABREU, M. A. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades**: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR. Dissertação de Mestrado. Campus de Presidente Prudente. Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente, 2014.

BARCELLA, B. L. **A dinâmica dos agentes imobiliários e suas estratégias fundiárias em cidades médias**: da reprodução do capital à reprodução das desigualdades socioespaciais. Dissertação de Mestrado. Campus de Presidente Prudente. Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente, 2018.

BRASIL. Ministério das Cidades. DENALDI, R.; ROSA, J. S. (Orgs.) **Ações integradas de urbanização de assentamentos precários**. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2009a.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. DENALDI, R. (Org.). **Planos Locais de Habitação de Interesse Social**. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2009b.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. **Plano Local de Habitação de Interesse Social: Manual de Orientação à Elaboração do PLHIS - Simplificado para municípios com população até 20 mil habitantes, não integrantes de regiões metropolitanas**. Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2011.

CARDOSO, A. L.; **Avanços e desafios na experiência brasileira de urbanização de favelas**. Cadernos Metrôpoles. São Paulo, 2007 v. 9, n. 17. pp. 219-240.

\_\_\_\_\_.; ARAÚJO, R. L.; GHILARDI, F. H. Necessidades Habitacionais. In: BRASIL. Ministério das Cidades. **Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social**. SANTA ROSA, J.; DENALDI, R. (Orgs.). Brasília: MCidades. 2009.

CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL GRANDE ABC (CIAGABC). DENALDI, R. (Org.). **Diagnóstico Habitacional Regional do Grande ABC**. Relatório de Pesquisa. São Bernardo do Campo: UFABC, 2016. Disponível em: <http://lepur.com.br/wp-content/uploads/2017/12/03-Diagnostico-Habitacional-Regional-do-Grande-ABC-Relat%C3%B3rio-Final.pdf> . Acesso em 11 jun. 2019.

DENALDI et al. Planos Locais de Interesse Social na Região Metropolitana de São Paulo. In: DENALDI, R. (Org.) **Planejamento Habitacional: Notas sobre a precariedade e terra nos Planos Locais de Habitação**. São Paulo: Annablume, 2013, p. 77-94.

EMPRESA PAULISTA DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO S.A. EMPLASA. **Região Metropolitana de Ribeirão Preto. Estudo Técnico**. São Paulo: EMPLASA, 2016.

FARIA, R. S. de. **Ribeirão Preto uma cidade em construção (1985-1930)**: o moderno discurso da higiene, beleza e disciplina. Dissertação (Mestrado). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2003.

CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO; Universidade Federal do ABC (UFABC); FEITOSA, F. F. (org.) **Desenvolvimento e aplicação de metodologia para identificação, caracterização e dimensionamento de assentamentos precários**. Relatório de Pesquisa. Produto V. São Bernardo do Campo: UFABC, 2019.

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. SEADE. **Portal de Estatísticas do Estado de São Paulo**. Disponível em: <http://www.seade.gov.br/> . Acesso em 25 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **PIB Municípios Paulistas: 2002-2016.** São Paulo, 2019. Disponível em: <http://www.seade.gov.br/produtos/pib-municipal/>. Acesso em 25 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **IPVS Versão 2010.** São Paulo, 2013. Disponível em: <http://www.iprs.seade.gov.br/ipvs2010/view/pdf/ipvs/metodologia.pdf>. Acesso em 25 jun. 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE. **Censo 2010.** Rio de Janeiro: IBGE, 2011. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/>>. Acesso em 20 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. **Estimativas da população residente no Brasil e unidades da federação com data de referência em 1º de julho de 2019.** Rio de Janeiro: IBGE, 2019. Disponível em: <[https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com\\_mediaibge/arquivos/7d410669a4ae85faf4e8c3a0a0c649c7.pdf](https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/media/com_mediaibge/arquivos/7d410669a4ae85faf4e8c3a0a0c649c7.pdf)>. Acesso em 01 set. 2019.

\_\_\_\_\_. **Mapa de Biomas do Brasil.** Rio de Janeiro: IBGE, 2004.

JACOVINE, T. C.; FEITOSA, F. F. **Diagnóstico habitacional e desafios: avançando na identificação e mensuração do déficit habitacional dentro e fora dos assentamentos precários. O caso da Região do Grande ABC.** In: II URB Favelas, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 23 a 26 de novembro de 2016. Anais, Rio de Janeiro: UFRJ, 2016.

MARQUES, E. C. L. et al. Uma metodologia para a estimação de assentamentos precários em nível nacional. In: ROSA, J. S. (Org.). **Política Habitacional e Integração Urbana de Assentamentos Precários: parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos.** Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2008.

MELO, R. E. B. de. **Ações pública e privada no processo de ocupação de Ribeirão Preto: do Núcleo Antônio Prado a atuação do GDU Grupo de Desenvolvimento Urbano.** Tese (doutorado). Universidade Federal de São Carlos. São Carlos, 2017.

PASTERNAK, S. O desafio da mensuração. In: ROSA, J. S. (Org.) **Política Habitacional e Integração Urbana de Assentamentos Precários: parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos.** Brasília: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2008.

PORTO, P. C. de S.; ROCHA, F. M. **City size and competitiveness for the cities of São Paulo: a spatial statistics analysis.** Revista Brasileira de Inovação. Campinas, v. 17, n. 1, p. 63-88, jan./jun. 2018.

Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. PNUD; Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. IPEA; Fundação João Pinheiro. FJP. **Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil.** Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br/2013/>. Acesso em 23 jun. 2019.

RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura do Município. **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), 2010.**

\_\_\_\_\_. **Estudo Técnico do Plano Diretor, 2017.**

ROSEMBACK, R; RIGOTTI, J; FEITOSA, F.; MONTEIRO, A. **As dimensões da questão habitacional e o papel dos dados censitários nos diagnósticos municipais: uma sugestão de análise frente às novas exigências da Política Nacional de Habitação.** In: XIX Encontro Nacional de Estudos Populacionais. Anais..., São Pedro, SP, ABEP, 2014.

SÃO BERNARDO DO CAMPO. Prefeitura do Município. **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)**, 2012.

SÃO PAULO (ESTADO). **Portal SigRH**. Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Estado de São Paulo. Disponível em: <http://www.sigrh.sp.gov.br/cbhpardo/apresentacao>. Acesso em 23 jun. 2019.

\_\_\_\_\_. Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente. **Resolução SIMA nº 001/2008**.

SILVA, A. C. B. da. **Expansão urbana e formação dos territórios de pobreza em Ribeirão Preto**: os bairros surgidos a partir do núcleo colonial Antônio Prado (1887). Tese (Doutorado). Universidade Federal de São Carlos, 2008.

ZAMBONI, D. P. **A territorialidade do capital**: da fazenda ao condomínio, desenhando a cidade. Tese (Doutorado). Universidade Federal do ABC, 2018.

## Legislação Consultada

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

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm). Acesso em 7 jul. 2019.

RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2.157, de 08 de janeiro de 2007**. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Ribeirão Preto.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 2.351, de 28 de maio de 2009**. Dispõe sobre a criação, competência e composição do Conselho Municipal de Moradia Popular.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 2.351, de 28 de maio de 2009**. Dispõe sobre a criação, competência e composição do Conselho Municipal de Moradia Popular.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 2.858, de 29 de março de 2018**. Autoriza o Executivo municipal a realizar os projetos do Programa de Regularização Fundiária, conforme específica, e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 2.866, de 27 de abril de 2018**. Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor implantado pela Lei Complementar nº 501, de 31 de outubro de 1995 e modificado pela Lei Complementar nº 1.573, de 13 de novembro de 2003, na forma que especifica, e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar nº 2.927, de 13 de dezembro de 2018**. Disciplina as normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Interesse Social e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social no Município de Ribeirão Preto e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 113, de 15 de junho de 2009**. Constitui e nomeia o Grupo Técnico de Habitação de Interesse Social.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 045, de 03 de março de 2016**. Institui Grupo de Acompanhamento nas Ações de Reintegração de Posse e Desfavelamento.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 098, de 28 de março de 2017.** Constitui o Comitê Gestor da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação, o Grupo Técnico de Habitação de Interesse Social e o Núcleo de Fiscalização Territorial Integrada.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 360, de 26 de dezembro de 2017.** Institui o Programa de Regularização Fundiária no âmbito do Município de Ribeirão Preto.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 089, de 18 de abril de 2019.** Regulamenta a Lei Complementar nº 2.927, de 13 de dezembro de 2018 – Lei de Habitação de Interesse Social e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 150, de 11 de junho de 2019.** Inclui núcleos urbanos formais no Programa de Regularização Fundiária, criado pelo Decreto nº 360, de 26 de dezembro de 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 190, de 07 de agosto de 2019.** Regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Urbano e dá outras providências.