

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
ESCOLA POLITÉCNICA
PROGRAMA DE EDUCAÇÃO CONTINUADA - PECE

Brasil Batista Torres

**PLHIS Barueri:
uma nova abordagem para os desafios habitacionais**

São Paulo
2016

Brasil Batista Torres

**PLHIS Barueri:
uma nova abordagem para os desafios habitacionais**

Monografia apresentada ao PECE –
Programa de Educação Continuada da
Escola Politécnica da Universidade de
São Paulo – USP, para obtenção do título
de Especialista em Planejamento e
Gestão de Cidades.

São Paulo
2016

TERMO DE JULGAMENTO

Brasil Batista Torres

**PLHIS Barueri:
uma nova abordagem para os desafios habitacionais**

Monografia apresentada ao PECE – Programa de Educação Continuada da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – USP, para obtenção do título de Especialista em Planejamento e Gestão de Cidades.

Área de concentração: Planejamento e Gestão de Cidades

Orientadora: Prof. Dra. Elisabete França

São Paulo
2016

FICHA CATALOGRÁFICA

Dedico este trabalho à minha família, que durante este tempo ficou privada de meu convívio, aos meus pais (*in memoriam*), à minha orientadora Prof. Dra. Elisabete França e a Eliene Coelho, que sempre me incentivaram, aos meus filhos, Raphael e Camila, e aos meus netos, Arthur e Enrico.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que me ajudaram a transformar meu sonho em realidade, proporcionando forças para que eu não desistisse de perseguir o que buscava em minha vida. Muitos obstáculos foram impostos durante os últimos anos, mas graças a vocês não fraquejei. Agradeço, em especial, minha família, minha esposa, meus professores, amigos e colegas.

RESUMO

Esta monografia apresenta um relato sobre o processo de elaboração e implementação do Plano Local de Habitação de Barueri (PLHIS), com o objetivo de analisar sua importância no planejamento e gestão da cidade.

O texto é precedido de por uma Introdução, que traz um preâmbulo sobre a organização das informações habitacionais e sobre as diretrizes de atuação que são parâmetros para a política habitacional em todo o Brasil.

Na sequência, o estudo se divide em 5 capítulos: “Barueri – história e características do município”, “PLHIS Barueri”, “Diagnóstico participativo do setor habitacional”, “Caracterização dos assentamentos precários em Barueri”, e “Estratégias para a implantação do PLHIS em Barueri”.

Por fim, nas Considerações Finais, destacamos como o PLHIS contribuirá para as novas perspectivas da habitação no município.

ABSTRACT

This monograph presents the process of elaboration and implementations of Barueri Local Housing Plan (PLHIS), with the goal of analyze its importance in planning and city management.

The text is preceded by an Introduction that brings a preamble on the housing information's organization on the operational guidelines that are parameters for the housing policy in Brazil.

On the following, the text is divided into 5 chapters: "Barueri - history and municipality characteristics", "PLHIS Barueri," "Popular diagnosis of the housing sector", "Characterization of informal settlements in Barueri" and "Strategies for the implementation of PLHIS in Barueri. "

Finally, in the Final Considerations, we highlight how PLHIS will contribute to new prospects of housing in the municipality.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 –	Crescimento populacional nos conglomerados urbanos.....	19
Tabela 2 –	Assentamentos precários em Barueri.....	38
Tabela 3 –	Evolução da população residente, Barueri, RMSP e Estado de São Paulo, 1980 a 2014.....	47
Tabela 4 –	Taxas geométricas de crescimento demográfico (% ao ano), Barueri, RMSP e Estado de São Paulo, 1980 a 2014.....	48
Tabela 5 –	Caracterização do município de Barueri.....	50
Tabela 6 –	Projeção populacional – Barueri 2030.....	52
Tabela 7 –	Produto Interno Bruto de Barueri. Total, 2011.....	53
Tabela 8 –	Número de participantes dos Diálogos Regionais.....	56
Tabela 9 –	Questões habitacionais mais apontadas durante os Diálogos Regionais.....	60
Tabela 10 –	Tipologias de assentamentos precários em Barueri.....	62
Tabela 11 –	Total de domicílios cadastrados por bairro no município de Barueri.....	63
Tabela 12 –	Total de domicílios alugados e cedidos (famílias com renda até R\$ 2.172,00).....	68
Tabela 13 –	Matriz de análise.....	70
Tabela 14 –	Pesos em cada abordagem para cálculo do índice de precariedade.....	72
Tabela 15 –	Inadequação em Assentamentos Precários.....	78
Tabela 16 –	Inadequação Difusa – Barueri 2015.....	81
Tabela 17 –	Estimativa de déficit por substituição.....	82
Tabela 18 –	Investimentos em habitação 2001 a 2013.....	91

Tabela 19 – Recursos, domicílios e população estimada em assentamentos precários, 2015.....	95
Tabela 20 – Provisão habitacional prevista para atendimento das famílias em assentamentos precários e em aluguel social.....	96
Tabela 21 – Total de investimentos necessários considerando o atendimento das famílias atualmente recebendo Aluguel Social (Grupo II).....	97
Tabela 22 – Investimentos por Grau de Precariedade.....	97
Tabela 23 – Investimentos necessários para atendimento das inadequações e déficit habitacional em assentamentos precários até 2030.....	98
Tabela 24 – Investimentos necessários para atendimento do déficit habitacional na forma de inadequação difusa.....	99
Tabela 25 – Ações imediatas e investimentos previstos 2015/2016.....	117
Tabela 26 – Investimentos anuais necessários.....	118

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 –	Raio-X do Município de Barueri.....	32
Quadro 2 –	Etapas das atividades técnicas e participativas para desenvolvimento do PLHIS.....	36
Quadro 3 –	Equipes de apoio e execução das atividades do PLHIS Barueri..	36
Quadro 4 –	Temas utilizados para classificação dos trabalhos de grupo.....	57
Quadro 5 –	Legislação pertinente.....	88
Quadro 6 –	Custos e componentes das ações.....	94

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 –	Distribuição da população, segundo grupos do Índice de Vulnerabilidade Social (IPVS). Município de Barueri e Estado de São Paulo.....	55
Gráfico 2 –	Síntese das temáticas levantadas durante os Diálogos Regionais.....	59
Gráfico 3 –	Total de domicílios cadastrados por bairro no município de Barueri.....	64
Gráfico 4 –	Renda média domiciliar em áreas livres e loteamentos irregulares por bairro. Comparação com a média geral do bairro.	65
Gráfico 5 –	Média de pessoas por domicílio em Áreas Livres e Loteamentos Irregulares por Bairro, comparação com a média geral.....	66
Gráfico 6 –	Percentual da população segundo sexo por bairro.....	67
Gráfico 7 –	Investimentos em habitação 2001 a 2013.....	92

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 –	Mapa dos bairros de Barueri.....	33
Figura 2 –	Mapa do município de Barueri com Rodovia Castello Branco e Rio Tietê.....	33
Figura 3 –	Reunião de apresentação do PLHIS na Câmara Municipal de Barueri.....	42
Figura 4 –	Mapa da regionalização dos Diálogos Regionais.....	43
Figura 5 –	Agrupamento dos participantes por bairros e por cor no cadastramento: R1.....	44
Figura 6 –	Materiais confeccionados para a divulgação dos Diálogos Regionais.....	45
Figura 7 –	Mapa das Áreas Livres do Município de Barueri.....	74
Figura 8 –	Mapa dos Loteamentos Irregulares e Conjuntos Habitacionais Irregulares no Município de Barueri.....	75
Figura 9 –	Mapa das Unidades de Ação Integrada.....	76
Figura 10 –	Organograma da SEHAB Barueri.....	85

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APP	Área de Proteção Permanente
CEH	Conselho Estadual de Habitação
CMHB	Conselho Municipal de Habitação de Barueri
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
FAS	Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FPHIS	Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social
FUNDHAB	Fundo Municipal de Habitação de Barueri
Habisp	Sistema de Informações para Habitação Social da Cidade de São Paulo
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPRS	Índice Paulista de Responsabilidade Social
IPVS	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social
OGU	Orçamento Geral da União
PDLI	Plano de Desenvolvimento Local Integrado
PEH	Plano Estadual de Habitação
PEHIS	Plano Estadual de Habitação de Interesse Social
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNH	Política Nacional de Habitação
PSF	Programa Saúde da Família
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
Sehab	Secretaria de Habitação
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
TFT	Taxa de Fecundidade Total
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

SUMÁRIO

	Introdução.....	18
1	Barueri – história e características do município.....	29
1.1	História e Formação do Município.....	29
1.2	Características Gerais e Ocupação Territorial.....	31
2	PLHIS Barueri.....	35
2.1	Metodologia do diagnóstico técnico e estratégias de ação.....	35
2.2	Metodologia do processo participativo.....	41
2.3	Metodologia dos diálogos regionais e temáticos.....	43
3.	Diagnóstico participativo do setor habitacional.....	46
3.1	Perfil da população.....	46
3.1.1	Crescimento demográfico e das necessidades habitacionais (2010-2030).....	51
3.2	Indicadores econômicos.....	52
3.3	Indicadores sociais.....	54
3.4	Diálogos regionais e temáticos.....	55
4.	Caracterização dos assentamentos precários em Barueri.....	61
4.1	Os assentamentos precários no território.....	62
4.2	Perfil da população dos assentamentos precários a partir das informações do Cartão Barueri.....	63
4.3	Sistema de priorização dos assentamentos precários.....	69
4.4	Unidades de Ação Integrada.....	73
4.5	Definição das necessidades habitacionais.....	77
4.5.1	Inadequação habitacional.....	77
4.5.1.1	Inadequação habitacional em assentamentos precários.....	77
4.5.1.2	Inadequação difusa.....	80
4.5.2	Déficit habitacional.....	81
4.6	Recursos disponíveis para implantação do PLHIS Barueri.....	84
4.6.1	Recursos institucionais.....	84
4.6.2	Recursos legais.....	85
4.6.2.1	Legislação federal.....	85

4.6.2.2	Legislação estadual.....	86
4.6.2.3	Legislação municipal.....	87
4.6.3	Recursos financeiros.....	90
4.7	Recursos necessários para atendimento das demandas habitacionais em assentamentos precários.....	93
4.8	Recursos necessários para atendimento da demanda habitacional na forma de inadequação difusa.....	99
5	Estratégias para a implantação do PLHIS em Barueri.....	100
5.1	Princípios e diretrizes.....	100
5.1.1	Direito à moradia.....	100
5.1.2	Justiça social.....	101
5.1.3	Preservação e recuperação ambiental.....	101
5.1.4	Corresponsabilidade na política habitacional.....	102
5.1.5	Gestão democrática.....	102
5.1.6	Gestão eficiente.....	103
5.2	Ações Programáticas.....	104
5.2.1	Regularização urbanística e fundiária.....	105
5.2.2	Urbanização integrada.....	107
5.2.3	Provisão habitacional.....	107
5.2.4	Acompanhamento e desenvolvimento social.....	108
5.2.5	Parcerias governamentais e captação de recursos.....	108
5.2.6	Desenvolvimento institucional.....	109
5.3	Programas habitacionais e prioridades de atendimento.....	110
5.3.1	Regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários....	110
5.3.2	Urbanização integrada de assentamentos precários.....	112
5.3.3	Construção de unidades habitacionais.....	113
5.3.4	Subsídio ao aluguel.....	114
5.3.5	Monitoramento e desenvolvimento social.....	115
5.3.6	Ações imediatas e metas de atendimento.....	116
6	Considerações finais.....	119
6.1	Caminhos e perspectivas da habitação em Barueri.....	119
	Referências bibliográficas.....	122

INTRODUÇÃO

Desde o final do Século XIX e, com mais intensidade, a partir do início do Século XX, a concentração populacional nas cidades tem acarretado inúmeros desafios para os gestores públicos, estudiosos e líderes governamentais em todo o mundo.

O arquiteto e urbanista italiano Bernardo Secchi, em seu livro *Primeira Lição de Urbanismo*, discorre os percalços que a concentração urbana acarretou para as populações europeias em épocas passadas.

A experiência da concentração urbana está na origem de uma intensa reflexão no pensamento ocidental. (...) O pesadelo da concentração e de tudo quanto a ela está associado e dela resulta como consequência inevitável, isto é, as multidões, o congestionamento, a falta de higiene (...) significou desmoralização e degeneração da população urbana. (SECCHI, 2012, p. 31)

De fato, a concentração de pessoas nas cidades trouxe grandes demandas que não tiveram respostas imediatas. Paris e Londres são exemplos de cidades que, no Século XIX, atraíram milhares de pessoas em busca de oportunidades de trabalho, especialmente nas indústrias que começavam a se expandir e a produzir em larga escala. Essas cidades – que hoje são aclamadas e extremamente visitadas por turistas de todas as partes do mundo – enfrentaram inúmeros problemas, como falta de saneamento básico, moradias insuficientes e inadequadas, insalubridade, além de recessões econômicas que, em determinadas épocas, geraram grandes índices de desemprego e falta de oportunidades de trabalho e de renda para a população.

Tais condições foram eternizadas por poetas e romancistas, dramaturgos e cineastas, intelectuais e pensadores, e ajudaram a compor reflexões sobre um cenário novo e sobre uma nova forma de viver: as cidades exigiam novas abordagens. As lutas por direitos sociais passaram a ser organizadas e a reivindicar direitos trabalhistas, moradias, serviços adequados e universais de saúde, transporte e educação, acesso à cultura e direito ao lazer¹.

Mas, se na Europa o crescimento das cidades foi rápido e exigiu soluções ainda no Século XIX, nas Américas, África e Ásia o crescimento urbano foi

¹ Para citar apenas alguns exemplos temos no cinema *Tempos Modernos*, com Charles Chaplin; o romance *Germinal*, de Émile Zola; e o ensaio *O velho mundo desce aos infernos*, de Dolf Oehler. Todos apresentam cenas da vida urbana, seus percalços e demandas sociais.

acelerado, sobretudo a partir da segunda metade do Século XX, potencializando os problemas de forma exponencial. Em pouco mais de 50 anos, cidades importantes de países como México, Brasil, Coréia do Sul e Índia, viram suas populações se multiplicarem.

Tabela 1. Crescimento populacional nos conglomerados urbanos (milhões de habitantes)

Região Metropolitana	1950	2004
Cidade do México	2,9	22,1
São Paulo (RMSP)	2,4	19,9
Seul	1,0	21,9
Mumbai	2,9	19,1

Fonte: DAVIS, M. 2006, p.15.

No livro *Planeta Favela*, Mike Davis, a partir de uma série de estudos do UN-Habitat, salienta que “em 1950, havia 86 cidades no mundo com mais de 1 milhão de habitantes; hoje são 400, e em 2015 serão pelo menos 550” (DAVIS, 2006, p. 13). O resultado desse crescimento acelerado tem sido um enorme desequilíbrio entre demandas e soluções em todos esses países, provocando descompassos na oferta de infraestrutura e serviços necessários para garantir qualidade de vida das populações.

Há mais de quatro décadas o Brasil é considerado um país urbano². Contudo, suas principais cidades não absorveram esse grande contingente populacional de forma regular. A grande migração de famílias do campo para a cidade tinha como objetivo melhores oportunidades de trabalho e melhores condições de vida. Mas a demanda foi maior que a oferta e, com isso, as famílias mais pobres – cujos recursos vinham de trabalhos com baixa remuneração – acabaram por encontrar opções de moradia em cortiços, em lotes localizados nas franjas das cidades ou ainda em assentamentos informais, desprovidos de infraestrutura básica.

Com isso, os assentamentos precários que haviam surgido no país ainda no

² IBGE, Censo Demográfico 1970. Esse foi o primeiro censo que apontou um número maior de brasileiros vivendo nas cidades (52,9 milhões) que nas áreas rurais (41,6 milhões).

final do Século XIX³, acabaram por ganhar força e crescer exponencialmente na segunda metade do Século XX, marcando na paisagem a fragilidade de um processo acelerado de urbanização, potencializado por dificuldades socioeconômicas⁴, que acabou por dividir os espaços urbanos entre formais e informais.

A arquiteta e urbanista Elisabete França explica as características e diferenças entre a cidade formal e a cidade informal – que vão desde os aspectos legais da composição dos espaços até ao próprio desenho urbano de ruas, áreas de preservação ambiental e lazer.

Duas características principais distinguem as favelas da cidade formal. A primeira é que sua formação não obedece a nenhuma das regras urbanas ou legislativas: as ruas não são definidas antes da construção das casas e as redes de água e esgoto são implementadas depois da construção das moradias. A segunda é que as unidades habitacionais são construídas de acordo com a disponibilidade de lotes vazios. Esse processo de ocupação acontece, geralmente, de maneira ilegal, independentemente de a área ser de propriedade pública ou privada. (FRANÇA et al., 2010, p. 11)

Para um gestor público, ou melhor, para um especialista em planejamento e gestão de cidades, os prejuízos sociais e econômicos gerados por essa situação de informalidade e vulnerabilidade social devem ser objeto incansável de trabalho. Por isso, conhecer e reconhecer os assentamentos precários e informais, seus problemas e potencialidades nos centros urbanos, é o primeiro passo para equacionar as demandas que eles exigem.

A questão é que, por décadas, os dados sobre favelas e assentamentos precários no Brasil ficaram relegados a pesquisas censitárias, de amostragem e qualidade de vida pouco abrangentes. Até os anos 2000, os números e as informações sobre as condições de vida desses espaços e populações vulneráveis se concentravam em alguns centros de pesquisa e em exemplos bem-sucedidos de organização das demandas ocorridos em São Paulo e no Rio de Janeiro (estados e

³ A origem das favelas no Brasil remonta o período da Guerra dos Canudos (1896 a 1897). Depois de voltarem da Guerra, soldados “pediram licença ao Ministério da Guerra para se estabelecerem no alto do morro da Providência (RJ) e passaram a chamá-lo de morro da Favela”. (DICIONÁRIO HOUAISS DA LÍNGUA PORTUGUESA).

⁴ Soma-se ao crescimento acelerado das cidades a grande desigualdade social e econômica que marca a história do Brasil em todas as suas fases. Nas décadas de 1980 e 1990, o cenário foi ainda mais agravado por grandes crises econômicas.

municípios).

O primeiro Censo Demográfico realizado pelo IBGE que trouxe dados sobre esses aglomerados urbanos em todo o país ocorreu em 2010. Esse Censo apontou que 84,4% do total da população residiam em áreas urbanas e, dentre ele, mais de 3 milhões domicílios em aglomerados subnormais⁵, que abrigam uma população de 11,4 milhões de pessoas⁶. Mesmo com esforços realizados na direção de se conhecer claramente as condições de vida da população nos conglomerados informais, os resultados dos dados do IBGE se mostraram aquém da realidade dos municípios brasileiros⁷.

Para citar apenas um exemplo, em 2008 o município de São Paulo já possuía um Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (Habisp), cujos dados revelavam um profundo conhecimento das condições dos assentamentos precários da cidade. Em muitos desses assentamentos, as informações do Habisp mostravam cenários mais complexos que os dados apresentados pelo IBGE.

Essas incongruências dificultam o planejamento de qualquer gestor público, pois para tomar decisões corretas no enfrentamento das questões que envolvem a vulnerabilidade urbana, é fundamental que haja uma organização eficiente das diversas informações sobre a precariedade.

Nesse sentido, todas as esferas de poder – municipal, estadual e federal – devem empreender esforços para constituir suas bases de informação e atuação diante dos déficits em setores estruturantes da vida urbana, bem como instrumentos de gestão que sejam capazes de garantir a boa qualidade nas áreas de saúde, educação, transportes, saneamento básico, habitação, entre outros.

No caso da cidade de São Paulo, o sistema Habisp possibilitava ler os resultados do IBGE sobre os assentamentos precários de forma bastante crítica e compará-los a pesquisas de outros institutos, como a Fundação Seade e o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT) – este último especialmente acerca dos assentamentos localizados em áreas de risco. Para outros municípios, que

⁵ De acordo com o IBGE os aglomerados subnormais englobam diversos tipos de assentamentos irregulares existentes no País, como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros

⁶ Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010 > Aglomerados Subnormais, p. 83.

⁷ Muitos municípios e outros centros de pesquisas apontam dados diferentes dos apresentados pelo IBGE. Ao longo desta monografia veremos diferentes dados e informações especificamente sobre o município de Barueri.

eventualmente não tivessem um panorama concreto sobre as condições físicas e socioeconômicas de tais domicílios, tornava-se imprescindível coletar dados próprios (indo a campo e estabelecendo critérios para as diferentes necessidades habitacionais), comparar diferentes fontes de informação (com apoio, inclusive, das concessionárias de serviços básicos, como água e energia elétrica), e cotejar todos os resultados – incluindo as pesquisas censitárias e de amostragem – para, enfim, ter maior clareza sobre o cenário.

Somente com um verdadeiro raio-x sobre seus problemas, é possível que cada cidade estabeleça um plano para equacionar essas questões habitacionais, garantindo, além da moradia digna, o acesso aos serviços e equipamentos públicos – de acordo com o previsto por instrumentos e diretrizes já estabelecidos tanto na esfera estadual quanto federal.

O Estatuto da Cidade e as novas perspectivas para a Habitação

O primeiro grande passo dado no sentido de organizar informações e estabelecer instrumentos de gestão para as questões ligadas à habitação, foi a aprovação e a instituição do Estatuto da Cidade, em 2001⁸. Nele, os preceitos estabelecidos pela Política Urbana na Constituição de 1988 foram regulamentados e, a partir daí, estabeleceram-se normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

As políticas e estratégias habitacionais para a população de baixa renda passaram a ser submetidas aos interesses da sociedade, sobretudo nos municípios onde se dão os impactos mais imediatos. O Estatuto determinou que os municípios com mais de 20 mil habitantes implementem um Plano Diretor e os que tivessem mais de 500 mil pessoas, um Plano Habitacional.

Com isso, inaugurou-se um longo processo de modernização da legislação urbana nos municípios do país, que se desenvolve até os dias de hoje e que ainda tem muito no que progredir.

A partir da implementação do Estatuto das Cidades, os grandes municípios

⁸ Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

brasileiros foram impulsionados a organizar suas pautas de urgência para o atendimento habitacional que, em muitos casos, se concentraram nos programas de urbanização de favelas.

O Estatuto da Cidade organizou as possibilidades de aplicação de diversos instrumentos para aprimorar a gestão das cidades: a) estabeleceu as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS); b) permitiu a concessão de direito especial de uso para fins de moradia; c) usucapião especial urbana; d) usucapião coletivo; e) regularização fundiária; e f) gestão democrática participativa, estabelecendo as bases para normas de ordem pública e interesse social que regulem o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Logo após o estabelecimento do Estatuto da Cidade, foi criado, em 2003, o Ministério das Cidades⁹. O novo Ministério estabeleceu normas para políticas urbanas de Habitação e de Saneamento, com o propósito de combater as desigualdades e humanizar os espaços urbanos, contribuindo para ampliação do acesso à moradia¹⁰.

Em 2005, foi aprovada a Lei Federal nº 11.124, que criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)¹¹, bem como instituiu o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), e o Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Com isso, foram estabelecidos instrumentos de política habitacional que buscavam criar parâmetros e integrar ações nas três esferas governamentais, pois para aderir ao SNHIS e ter acesso aos recursos do Fundo Nacional de Habitação, estados e municípios deveriam cumprir algumas exigências, dentre elas:

- a elaboração de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), para estados e municípios;
- a criação de fundo de habitação;
- a instituição de Conselho Gestor.

A adesão ao SNHIS é voluntária e cada estado e município deveria criar seus próprios mecanismos para atender às exigências solicitadas como contrapartida.

⁹ O Ministério das Cidades foi criado em 01 de janeiro de 2003.

¹⁰ In: <http://www.cidades.gov.br/index.php/o-ministerio.html>

¹¹ A Lei Federal 11.124, de 16 de junho de 2005, instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

O próprio Governo Federal, como parte desta política de habitação, lançou em 2008, o Plano Nacional de Habitação (PlanHab)¹², instrumento que passou a orientar a elaboração dos planos habitacionais regionais e locais, de estados e municípios.

Para garantir uma análise adequada do problemas habitacionais em âmbito nacional, a Secretaria Nacional de Habitação teve de contratar a realização de pesquisas específicas sobre o setor, dada a escassez de informações agregadas que pudessem pautar as decisões. No artigo “Planos Locais de Habitação na Estratégia da Política Nacional”, a Secretária Nacional de Habitação, Inês Magalhães, discorre sobre a organização das informações que subsidiaram o PlanHab:

Como etapa prévia a sua elaboração, foram realizados estudos com o intuito de suprir a grande carência de informações sobre o setor urbano-habitacional (Brasil/CEDEPLAR/UFMG, 2007; Brasil/CEMCEBRAP, 2007a; Brasil CEM/CEBRAP, 2007b; FJPMG, 2009; Brasil/CEMCEBRAP, 2012). Esses estudos foram estratégicos para a definição do PlanHab e podem servir de fonte de consulta para a elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Como exemplo dessa possibilidade, encontra-se o estudo intitulado ‘Tipologia das Cidades Brasileiras’ (OM/INCT, 2005), que propôs uma tipologia de municípios com 19 categorias definidas de cidades, buscando dar conta da diversidade regional do Brasil. (MAGALHÃES, 2013. Apud DENALDI, 2013)

A criação desse sistema, bem como a publicação do PlanHab e seus documentos de subsídios e a obrigatoriedade do PLHIS, ratificaram os parâmetros estabelecidos pela Política Nacional de Habitação (PNH)¹³, cujo principal objetivo busca garantir à população, especialmente a de baixa renda, o acesso à habitação digna, tendo por base o conceito de desenvolvimento urbano integrado, onde a habitação não se restringe à moradia, já que incorpora também o direito à infraestrutura, ao saneamento ambiental, à mobilidade e transporte coletivo, a equipamentos e serviços urbanos e sociais, visando garantir o ‘direito à cidade’.

O PLHIS, como instrumento de planejamento e gestão da Política Municipal de Habitação, constitui um conjunto de diretrizes, objetivos, propostas, programas,

¹² Plano Nacional de Habitação: o plano representa a retomada do planejamento do setor habitacional, por meio de uma estratégia de longo prazo que busca enfrentar as necessidades habitacionais do país, presentes e futuras, visando universalizar o acesso à moradia digna para todo cidadão brasileiro.

¹³ A Política Nacional de Habitação (PNH) foi instituída em 2004.

metas e indicadores, que permite enfrentar as necessidades habitacionais a partir de uma análise completa das informações sobre o perfil do déficit habitacional e sobre a demanda futura por moradia.

Nesse sentido, a obrigatoriedade dos PLHIS para adesão ao SNHIS e, conseqüentemente para solicitar recursos ao FNHIS ¹⁴, contribuiu para que municípios, estados e união pudessem compartilhar instrumentos de planejamento e gestão de forma participativa e compatível com outros instrumentos de planejamento local, como os Planos Diretores e os Planos Plurianuais Locais.

Vale ressaltar que o PlanHab considera fundamental a questão do acesso à terra urbanizada, bem como a organização da dinâmica urbana como um eixo estratégico para a implementação das propostas de política habitacional. Não poderia ser diferente, já que a questão da habitação é, fundamentalmente, um problema urbano. Logo, para elaborar planos de habitação capazes de promover as soluções adequadas para equacionar os problemas habitacionais, estados municípios devem estar atentos não só à produção de unidades habitacionais, mas também a questão fundiária de uso e ocupação do solo, que impactam diretamente nas políticas de ordenamento territorial, mobilidade e saneamento, que vão garantir a qualidade de vida da população.

Habitação em Barueri

Em 2013, a arquiteta e urbanista Rosana Denaldi, publicou um estudo realizado na Universidade Federal do ABC, chamado “Planos Locais de Habitação de Interesse Social na Região Metropolitana de São Paulo”. Nesse artigo, publicado no livro organizado por Denaldi, intitulado *Planejamento Habitacional: Notas sobre a Precariedade e Terra nos Planos Locais de Habitação*, foram mapeados os planos locais elaborados pelos municípios da Região Metropolitana de São Paulo e, como resultado, o estudo indicava:

Apesar dos expressivos números de precariedade habitacional nos municípios da RMSP, o balanço da execução dos PLHIS na região

¹⁴ A criação do FNHIS possibilita a junção de recursos de diferentes fontes: da iniciativa privada (por meio de doações, pagamento de multas, etc.) e do Orçamento Geral da União. Esses recursos são repassados para os estados, Distrito Federal e municípios para apoiar a execução de programas habitacionais destinados à população de baixa renda, mediante a assinatura de contrato de repasse.

que, até novembro de 2012, dos 39 municípios, 10 não o haviam iniciado, 7 encontravam-se em fase de sua elaboração e 22 haviam-no concluído. (DENALDI, 2013, p. 79)

Nesse levantamento realizado pela equipe da Universidade Federal do ABC, Barueri estava entre os 10 municípios que não haviam iniciado a elaboração e o desenvolvimento do PLHIS. Logo, Barueri não podia aderir ao SNHIS tampouco solicitar recursos do FNHIS que pudessem ser direcionados à habitação municipal.

As ações para equacionar as demandas habitacionais em Barueri, até o final de 2012, encontravam-se descentralizadas. A Secretaria Municipal de Habitação (Sehab) havia sido desintegrada em 2005 e algumas atribuições sobre o setor estavam a cargo da Secretaria de Obras¹⁵. Em janeiro de 2013, com a reintegração da Sehab Barueri, tornava-se urgente compreender as reais dimensões dos problemas habitacionais do município, bem como dar início à elaboração de seu Plano Local de Habitação.

Em um diagnóstico inicial, fundamentado a partir dos dados disponibilizados pelo IBGE, Censo 2010, e pela Fundação Seade – estudos do Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS) e do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) –, constatou-se que Barueri possuía 22 setores de aglomerados subnormais, que juntos totalizavam 71.790 domicílios¹⁶.

A partir daí, iniciaram-se os esforços para a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Barueri¹⁷.

O PLHIS Barueri – finalizado em 2015 – atualizou o diagnóstico do setor habitacional realizado em 2013, ampliando o conhecimento sobre os assentamentos precários, bem como os impactos urbanos e ambientais da sua localização. Do mesmo modo, mapeou as possibilidades legais, institucionais e a capacidade de gestão que o município deve atingir para o enfrentar o déficit habitacional num horizonte de 15 anos, de 2015 a 2030.

Neste estudo, apresento o processo de elaboração do PLHIS Barueri e seus resultados, desde a composição de um diagnóstico participativo do setor habitacional até um balanço de seu primeiro ano de implementação. Atuando como

¹⁵ Lei Complementar no 158, de 6 de julho de 2005.

¹⁶ Diagnóstico da Situação Habitacional do Município de Barueri, outubro de 2013.

¹⁷ Finalizado em abril de 2015, o PLHIS Barueri 2015/2030 visa o aprimoramento das políticas públicas habitacionais e o seu direcionamento mediante os anseios da sociedade, assim como o fortalecimento da gestão participativa e do controle social sobre as ações públicas.

Secretário de Habitação, empreendi esforços para que o Plano Local de Barueri fosse elaborado a partir de uma lógica de compreensão completa do território, valorizando a participação popular e possibilitando avanços em áreas controversas. Por isso, apresento nesta monografia os detalhes e soluções que considero ser inovadores diante de antigos problemas urbanos.

Detalhando, a Etapa 1 reúne aspectos dos processos metodológicos, tanto das questões relativas às atividades técnicas quanto ao processo participativo e de transparência de elaboração do PLHIS. Do mesmo modo, na Etapa 2, estão agregadas as informações de destaque das assembleias e reuniões com a comunidade local, lideranças comunitárias e os principais resultados das atividades de campo, assim como levantamentos secundários e análises referentes ao conhecimento técnico da questão habitacional.

Por fim, a definição dos programas e ações, além dos investimentos necessários para equacionamento do déficit quantitativo e qualitativo do setor habitacional do município, estão apresentadas na Etapa 3, Estratégias de Ação, que são complementadas por informações relativas às metas, cronograma de ação e avaliação e monitoramento do plano também estão reunidas neste estudo.

A experiência de elaboração do PLHIS de Barueri pode ser considerada tardia por alguns, visto que em 2013 mais da metade dos municípios da Região Metropolitana de São Paulo já havia concluído seus planos. Contudo, não obstante os percalços pelos quais Barueri passou na questão habitacional, o PLHIS trouxe soluções que só puderam ser empreendidas a partir de análises exaustivas das opções de atuação e das boas práticas que se fizeram no país ao longo dos anos. Nesse sentido, prover unidades habitacionais para equacionar o déficit só terá verdadeira eficácia se as questões fundiárias acompanharem a produção e a urbanização dos assentamentos.

O PlanHab recomenda que seja dada atenção especial à questão da terra nos Planos Locais (PLHIS) e Estaduais (PEHIS) de Habitação de Interesse Social, partindo de duas importantes:

- (i) não se produz habitação social sem base fundiária; e (ii) a habitação é, fundamentalmente, uma questão urbana, o que coloca a política habitacional em forte relação com as políticas de ordenamento territorial, mobilidade e saneamento. (BRASIL, 2010. Apud DENALDI, 2013, p. 261)

A partir da elaboração do PLHIS, Barueri aprovou uma lei inédita¹⁸, que permitiu regularizar os lotes ocupados irregularmente em áreas públicas municipais a partir da venda desses lotes para as famílias, concedendo, por fim, a escritura pública de compra e venda, devidamente registrada em cartório. Com isso, o processo ganhou agilidade e as famílias, segurança. Nas considerações finais desta monografia, estão esplanadas as boas consequências dessa prática sem precedentes no município.

Uma cidade moderna e próspera deve ser uma cidade inteligente, ou seja, deve ser uma cidade eficiente e não há eficiência sem planejamento. O PLHIS foi o primeiro passo para iniciar uma gestão inteligente da habitação em Barueri. Os resultados mostram que esse foi um bom caminho.

¹⁸ Lei Complementar nº 336, de 17 de outubro de 2014.

1. BARUERI – HISTÓRIA E CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

1.1 História e Formação do Município

Barueri, assim como a maioria dos municípios da Região Metropolitana de São Paulo, teve sua origem nos aldeamentos indígenas estabelecidos pelos padres jesuítas, durante as chamadas Missões Jesuíticas. Essas formações, organizadas a partir da colonização portuguesa no Brasil, se caracterizavam pela exploração das potencialidades do território, no caso, a situação especial à margem de rios proporcionava condições para uma sólida ocupação.

Situado a uma distância de 26,5 quilômetros do marco zero de São Paulo, na Praça da Sé, o município de Barueri foi oficialmente fundado em 1560. De acordo com o pesquisador barueriense, Elias Silva, a origem da cidade foi o aldeamento de Barueri, fundado pelo padre José de Anchieta, que ergueu na margem direita do rio Tietê, pouco acima da confluência com o Rio Barueri Mirim, a Capela de Nossa Senhora da Escada, hoje padroeira do município¹⁹.

A cidade teve início com o aldeamento, que remonta ao ano de 1560, quando, em 18 de agosto, a Fazenda Barueri foi doada por Jerônimo Leitão. Acudado por proteger índios, o fazendeiro doou as terras aos jesuítas, entre eles José de Anchieta que, de posse de uma carta de sesmaria, fundou, em 11 de novembro de 1560, o Aldeamento de Barueri, com índios Guaianazes (do litoral de São Vicente) e Guaicurús (do Planalto de Piratininga). Uma capela foi erguida onde existe o bairro da Aldeia de Barueri. A primeira missa realizada por Anchieta data de 21 de novembro de 1560. Foi quando o jesuíta considerou Nossa Senhora da Escada como padroeira do aldeamento. (SILVA, E. 1999)

A aldeia de Barueri cresceu rapidamente, tornando-se um dos mais importantes aldeamentos de índios do Brasil colônia. Resistindo bravamente, com a ajuda dos padres jesuítas, aos frequentes ataques dos bandeirantes que desciam o rio Tietê em direção ao interior, aprisionando índios para mão-de-obra escrava, a aldeia conseguiu sobreviver. Com o decorrer dos anos e o notório crescimento, a Aldeia chegou a povoado e, posteriormente, já em 1809, à categoria de freguesia.

A partir da elevação da aldeia à categoria de freguesia, Barueri passou a ser administrada pela Câmara Municipal de Santana de Parnaíba. Antes disso, a aldeia

¹⁹ SILVA, E. **História de Barueri**: capítulos da história municipal. 2. ed. São Paulo: Editora ECP Espaço Regional, 1999.

era governada pela Câmara Municipal de São Paulo.

O nome da aldeia, que se consolidou até os dias atuais como nome do município, Barueri, deriva da mistura da palavra francesa *barrière* (barreira, queda, obstáculo) com o vocábulo indígena *mbaruary* (rio encachoeirado), significando, portanto, barreira que encachoeira o rio, visto que a área ficava na bifurcação do Anhembi, como era chamado o Tietê.

Barueri possui, ainda, uma espécie de *slogan* que remonta aos tempos da aldeia, “Flor vermelha que encanta”. A probabilidade é que esse *slogan* tenha surgido em virtude das flores vermelhas (hibisco), que existiam nas margens do Rio Barueri Mirim e que, por associação, passou a acompanhar o nome da cidade.

No século XIX, as relações territoriais no Estado se viram reforçadas a partir da implantação de extensa rede ferroviária, que passou a exercer papel predominante como sistema de conexão de cidades e, também, como facilitador do escoamento da produção agrícola, em especial a de café, para o porto de Santos.

Em 1870, iniciou-se a construção da Estrada de Ferro Sorocabana e, em 1875, com a inauguração do primeiro trecho, Barueri ganhou sua primeira estação ferroviária, tornando-se importante entreposto de cargas e rota obrigatória na ligação da Capital, São Paulo, com as cidades de Santana de Parnaíba e Pirapora do Bom Jesus. A ferrovia foi uma das grandes responsáveis pelos rumos de desenvolvimento da região e a Estrada de Ferro Sorocabana ainda hoje tem um importante papel no sistema de transporte do município, ligando-o a outras cidades da Região Metropolitana através da Linha Diamante da CPTM.

Durante a primeira metade do Século XX, Barueri recebeu inúmeros imigrantes estrangeiros, em especial portugueses e japoneses. A imigração aumentou ainda mais a população e contribuiu para o crescimento da cidade. Em 1936, a primeira indústria se instala na região, o Frigorífico Pisani, disponibilizando postos de trabalho para os moradores e atraindo ainda mais famílias para Barueri.

A partir de então, Barueri iniciou um período de franca expansão, crescendo de tal forma que superou, em tamanho, a cidade que a administrava, Santana do Parnaíba.

Essa expansão intensificou o espírito autonomista entre os cidadãos e o movimento emancipacionista ganhou vulto, culminando com a criação do Município de Barueri pela Lei nº 233, de 24 de dezembro de 1948, sancionada pelo então Governador do Estado, Adhemar de Barros.

Em 26 de março de 1949, instalou-se o Governo Municipal e a primeira Câmara de Vereadores. Em 08 de dezembro de 1964, foi promulgada a lei que instituiu a Comarca de Barueri.

Conduzida por sucessivas administrações com espírito progressista, a cidade atingiu lugar de destaque entre os municípios da Região Metropolitana de São Paulo.

Na década de 1970, com a implantação da rodovia Presidente Castelo Branco, importante eixo de ligação da capital com o interior, Barueri passou por um intenso processo de ocupação urbana, decorrente em grande medida, do fato de ter desenvolvido sua vocação para a indústria e os negócios, através do incentivo dado para a localização dessas atividades e das facilidades de acesso com a rede de mobilidade do Estado.

O desenvolvimento econômico do município ganhou força a partir de 1973, quando a Câmara Municipal aprovou a Lei de Zoneamento Industrial que permitiu o surgimento de polos empresariais como os de Alphaville, Tamboré, Jardim Califórnia e, mais recentemente, o Distrito Industrial do Votupóca.

Nos últimos 30 anos, o município se tornou um dos mais importantes polos geradores de empregos da RMSP, atraindo um conjunto significativo de empresas de serviços e indústrias que se instalaram na região, gerando inúmeros postos de trabalho. Dada esta conjuntura, Barueri recebe uma população flutuante diária de cerca de 170 mil pessoas, que se dirige ao município para trabalhar, representando um acréscimo populacional diário de 70% na cidade, durante o horário comercial.

1.2 Características Gerais e Ocupação Territorial

Barueri é um dos 39 municípios integrantes da Região Metropolitana de São Paulo. Esse imenso agrupamento urbano concentra mais de 25 milhões de habitantes²⁰. No município vivem aproximadamente 250 mil habitantes, distribuídos em uma área de 65,69 km² (IBGE e Fundação Seade). A totalidade dos habitantes encontra-se em área urbana, que possui uma densidade demográfica de 3.509 habitantes por quilômetro quadrado.

O território de Barueri está fora de abrangência das áreas de proteção de

²⁰ IBGE, Censo Demográfico 2010.

mananciais e a zona urbana do município tem quase sua totalidade de vias com pavimentação asfáltica (99,9%). A extensão da rede de água é de 420 quilômetros, abrangendo toda a área do município, e a extensão da rede de esgoto é de 270 quilômetros.

Barueri possui grandes eixos que seccionam o seu território. No sentido longitudinal (Leste-Oeste) a presença da Rodovia Castelo Branco delimita uma porção Norte e outra Sul do município. Quase em paralelo a este eixo, ao Sul, está a linha férrea da CPTM. No sentido transversal, o Rio Tietê (Noroeste-Sudeste). Além desses eixos, encontram-se no extremo Leste do município o Rodoanel Mario Covas e a Linha de Transmissão, isolando a porção Leste e extremo Nordeste, respectivamente. Essa composição aponta para situações de desarticulações e rupturas entre as áreas habitacionais, comerciais, industriais e de serviços no município.

Quadro 1. Raio-X do Município de Barueri

Localização	Região Oeste da Grande São Paulo. Localizado a 23°30'38" de latitude Sul e a 46°52'34" de longitude Oeste.
Limites	Ao Norte, Santana de Parnaíba; ao Sul, Carapicuíba; a Leste, Osasco; a Oeste, Jandira e Itapevi.
Altitude e Clima	Altitude de 740 metros e clima temperado, com temperatura média anual de 19 graus Celsius (médias de 22°C na primavera, 30°C no verão, 20°C no outono e 15°C no inverno). O ponto mais alto do município é o bairro de Aldeia da Serra, que está a 1.000 metros de altitude.
Bacia Hidrográfica	Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, sub-bacia Pinheiros-Pirapora.
Vias de acesso	Corredor Oeste: Interligação do Rodoanel Governador Mario Covas, que dá acesso às rodovias Régis Bittencourt, Raposo Tavares, Anhanguera, Bandeirantes, entre outras. A Rodovia Castello Branco corta a cidade no sentido longitudinal.

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Mapa dos municípios do Estado do Rio de Janeiro, coloridos por região geográfica:

- Região Sudeste (Amarelo):** ALPHAVILLE, JUBRAN, TAMBORE, MUTINGA.
- Região Sul (Verde):** SILVEIRA, VOTUPOCA.
- Região Centro-Oeste (Laranja):** BELVAL, CENTRO, FAZENDA MILITAR, ALDEIA.
- Região Norte (Azul):** ALDEIA DA SERRA, ALTOS, CALIFÓRNIA, BOA VISTA, ENGENHO NOVO, CRUZ PRETA.

Todas essas características físicas e de ocupação territorial reforça-se pela presença de áreas com baixa densidade populacional, como é o caso da Fazenda Militar da União, que fica entre Votupóca e o Centro ou Altos. Essa fazenda abriga vários equipamentos como o Arsenal de Guerra, o 22º Batalhão Logístico Leve, o 20º Grupo de Artilharia de Campanha Leve e a 22ª Divisão de Suprimentos (antigo DRAM/2). A área, com baixa densidade, poderia se constituir em um importante banco de terras disponíveis para a implantação de novos empreendimentos.

Situação análoga, pode-se dizer, ocorre com os condomínios fechados de Alphaville e Tamboré, que funcionam como barreiras entre as regiões de Mutinga, Boa Vista e o Centro, e estabelecem como desafio uma melhor organização dos espaços urbanos.

Vale destacar que as porções do território ocupadas por assentamentos precários e irregulares estão concentradas em duas faixas distintas e condicionadas a essa lógica territorial descrita. A primeira delas ocupa uma faixa correspondente ao Leste do município, no bairro de Mutinga, próximo ao município de Osasco, com o qual exerce forte relação. A segunda e mais adensada porção de assentamentos precários está localizada transversalmente no eixo Norte-Sul, abrangendo os bairros Cruz Preta, Engenho Novo e Califórnia (na porção Norte da Rodovia) e Jardim Silveira e Votupoca, Centro, Belval, Boa Vista e Aldeia (na porção Sul).

Para equacionar as questões habitacionais e dos assentamentos precários da cidade, é preciso estruturar as intervenções a partir de um trabalho bem estruturado com o sistema de mobilidade diante dessas características do território. Com isso, será possível promover uma real integração urbana, tanto pelos aspectos de estruturação viária, como através de um sistema mais adequado de transporte público. Isso facilitará os deslocamentos populacionais diários intraurbanos (casa-trabalho), e, a partir dos projetos que envolvem o planejamento do PLHIS, encontrará todo o seu território composto por ocupações formais, equilibrando o direito à cidade entre todos os cidadãos.

2. PLHIS BARUERI

2.1 Metodologia do Diagnóstico Técnico e Estratégias de Ação

Os conteúdos e procedimentos para a elaboração dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS) são definidos pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o qual articula as políticas de habitação social em um único sistema federativo. Segundo as orientações do SNHIS, o PLHIS deve ser entendido como “um conjunto de objetivos, metas, diretrizes e instrumentos de ação de intervenção que expressem o entendimento dos governos locais e dos agentes sociais e institucionais quanto à orientação do planejamento local do setor habitacional” (MCIDADES, 2007), com especial atenção à habitação de interesse social. Com isso, o plano deve ter como base estudos sobre os problemas habitacionais do município, cuja profundidade e abrangência do conteúdo definirão o grau de entendimento sobre a questão habitacional local e, por conseguinte, o nível de profundidade das ações que devem ser propostas no âmbito do PLHIS.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), do município de Barueri, em obediência às tais orientações, foi elaborado em três etapas, dentre as quais transcorreram ações e instâncias de debate com intensa participação popular, compreendendo a capacitação dos atores envolvidos e o compartilhamento total das informações acerca do tema habitação.

O Quadro 2 apresenta, resumidamente, as etapas de trabalho e os produtos relacionados a cada uma delas, destacando as atividades participativas existentes em todo o processo. Note-se por exemplo, na Etapa 2, a preponderância do processo participativo no desenvolvimento do Diagnóstico da Situação Habitacional que, por meio de Diálogos Regionais, permitiu uma grande integração entre o saber popular e o conhecimento técnico.

Quadro 2 - Etapas das atividades técnicas e participativas para desenvolvimento do PLHIS

ETAPAS DE PLHIS		PRODUTOS
1	Trata do planejamento das atividades do Plano, da elaboração de uma peça técnica que norteia o desenvolvimento das atividades a fim de atingir aos objetivos de cada etapa bem como, atender aos prazos para a finalização dos trabalhos	- Produto 1: Plano de Trabalho Detalhado - Produto 2: Proposta Metodológica
	Definição e instituição dos canais participativos, como a constituição de equipes para apoio e desenvolvimento do PLHIS. Realização de reuniões para apresentação e sensibilização, com foco no Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação e técnicos da Secretaria de Habitação. Iniciados também os processos de capacitação e nivelamento das informações.	
2	Trata do aprimoramento das informações já existentes, tendo como documento base o "Diagnóstico da Situação Habitacional", elaborado pela Secretaria de Habitação em 2013 e, de produção de novos conteúdos, pautando-se fundamentalmente na necessidade de produzir uma base de conhecimento ampla e intersetorial, que permita consolidar uma visão de futuro para a habitação social no município. Visão esta que deve incorporar uma leitura técnica e uma leitura comunitária sobre o tema.	- Produto 4: Diagnóstico Participativo do Setor Habitacional
	Realização dos Diálogos Regionais como objetivo de envolver a população dos bairros e identificar sua percepção e proposição em relação aos principais problemas enfrentados no seu cotidiano. Complementarmente, desenvolver os Diálogos Temáticos para aprofundamento das principais questões apontadas na atividade anterior e definição de diretrizes para sua resolução.	- Produto 3: Sistematização dos Diálogos Regionais
3	Trata da elaboração de propostas tendo como base a leitura técnica e comunitária realizada na etapa anterior e sobretudo a visão de futuro para a habitação social no município de Barueri, também elaborada na Etapa 2. Devem ser destacados os temas mais importantes para serem abordados na estratégia de ação bem como as prioridades de atendimento e critérios para a seleção da demanda habitacional dentro dos programas propostos.	- Produto 5: Estratégias de Ação - Produto 6: PLHIS de Barueri
	Apresentação do resultado final ao conjunto da sociedade, garantindo a transparência do processo de elaboração do PLHIS e uma maior adesão e apoio na implantação do Plano.	

CONTEÚDO TÉCNICO CONTEÚDO PARTICIPATIVO

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Para a execução e apoio às atividades do PLHIS, foram instituídas três equipes para o desenvolvimento das atividades técnicas e burocráticas e para a consolidação dos canais de participação, conforme apresentado no Quadro 3:

Quadro 3 – Equipes de apoio e execução das atividades do PLHIS Barueri

Equipe Executiva	Equipe ou Comissão de Acompanhamento	Equipe de Consultoria
composta por técnicos da administração municipal, responde pelas atividades de coordenação da coleta de dados e de informações necessárias à conclusão das atividades bem como pela articulação intersetorial no que se refere à troca de informações e dados com as demais secretarias, instituições e entidades. Dentre as suas atribuições tem-se a condução do processo de diálogo com a sociedade civil e apoio às atividades de campo para reconhecimento do território e para mapeamento das necessidades habitacionais.	serve à interação entre o saber técnico e o popular e a transparência e participação do processo de elaboração do Plano. São integrantes desta equipe as lideranças comunitárias, as organizações sociais e os demais interessados sobre a temática. (O Conselho Gestor do Fundo está aqui?)	equipe contratada para a elaboração do Plano. É de sua responsabilidade a execução das atividades de coordenação, elaboração e desenvolvimento do PLHIS.

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Objetivando a elaboração das ações e programas que constituem o PLHIS Barueri, fez-se necessária a leitura da realidade habitacional para identificar, qualificar e quantificar o conjunto das necessidades do município. O diagnóstico técnico realizou, então, o levantamento desses dados e sua análise serviu de subsídio à elaboração das estratégias de ação.

Para tal levantamento e análise foram considerados os seguintes dados: inserção regional e caracterização do município; histórico da provisão habitacional no município; custos de produção habitacional; arranjos institucionais; recursos disponíveis do município para a habitação e, ainda, o levantamento das necessidades habitacionais, especialmente das populações de menor renda. Sobre este último, é importante ressaltar que a demanda habitacional não se dá exclusivamente pela produção de novas unidades, mas também por um contingente de domicílios em situação de inadequação, cujas ações devem propiciar, entre outros exemplos, o acesso à infraestrutura sanitária e até mesmo à regularização fundiária.

No PLHIS Barueri, o levantamento das inadequações habitacionais considerou os resultados apresentados pelo IBGE (Censo Demográfico, 2010), e as informações condensadas no Diagnóstico da Situação Habitacional do Município de Barueri, elaborado em 2013, pela Secretaria de Habitação – que apresenta e analisa as inadequações domiciliares a partir das informações do Censo 2010. Em relação específica aos assentamentos precários, sobre os quais o município não dispunha de informações atualizadas, foi desenvolvido um minucioso levantamento de campo no âmbito do PLHIS Barueri, uma atividade complementar e indispensável à elaboração do plano, posto que sem essas informações não seria possível a tomada de decisões e a proposição de estratégias de ação.

Com o fim da etapa de levantamentos e análises, o diagnóstico técnico do setor habitacional foi consolidado mediante a incorporação do conhecimento compartilhado e construído em parceria com a sociedade civil e demais segmentos com atuação no setor habitacional no município. Esta interação resultou no produto final da segunda etapa do PLHIS, o Diagnóstico Participativo do Setor Habitacional.

A etapa seguinte, cujo produto final reúne as Estratégias de Ação, se apoia no Diagnóstico para orientar o planejamento do município para o equacionamento da questão habitacional, a partir da definição de ações com foco em metas previamente estabelecidas, aderentes às demandas e deficiências diagnosticadas e

também às estratégias políticas vigentes.

A opção pela realização de um levantamento de campo para dimensionar e qualificar as condições de moradia da população residente em assentamentos precários enquanto atividade adicional ao PLHIS, ocorreu em virtude da grande discrepância entre os dados sobre os assentamentos precários levantados por diferentes fontes. A Tabela 2 apresenta os levantamentos realizados por três instituições, salientando a diferença de mais de 13 mil domicílios entre os dados do IBGE, Censo 2010 e o levantamento realizado pela Prefeitura em 2013.

Tabela 2 – Assentamentos precários em Barueri

Pesquisa	Domicílios	População
Censo 2000	2.958	10.885
CEM/ Cebrap (2007)*	4.924	19.496
Censo 2010	669	2.408
PMB Diagnóstico Habitacional 2013**	14.139	50.900
* Estimativa realizada para o Ministério das Cidades com base no censo 2000		
** Estimativa realizada com base em cadastramentos aplicados em momentos diferentes (Considera Áreas Livres e Loteamentos Irregulares)		

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2013.

Como já mencionado na Introdução desta monografia, os dados do IBGE que abrangem os resultados do Censo 2010 apresentaram divergências com sistemas de informação sobre habitação em outros municípios. Em Barueri, essas divergências apontavam cenários completamente distintos para a elaboração de estratégias de ação. Logo, para a composição do PLHIS, era urgente que a Secretaria de Habitação tivesse à sua disposição os dados mais completos e corretos da situação habitacional.

Nesse sentido, para que fosse possível se aproximar de cálculos mais fidedignos acerca dos domicílios e da situação de vulnerabilidade da população, adotou-se uma metodologia de estimativa e caracterização com base em três outras fontes locais de dados distintas: (1) o cadastro de ligações de água da SABESP; (2) o cadastro de ligações de energia elétrica da AES Eletropaulo, e (3) o cadastro de

usuários de serviços públicos do município, por meio do Cartão Barueri²¹.

Dessas três fontes, a mais completa é o Cartão Barueri, pois reúne dados que permitem a quantificação e a qualificação da situação socioeconômica das famílias. As demais fontes ou não possuem esses dados ou ainda não os têm disponíveis.

Com os dados do Cartão Barueri, Sabesp e AES Eletropaulo, restava à Secretaria de Habitação empreender esforços para quantificar os domicílios estabelecidos em assentamentos precários.

Uma operação de contagem, contudo, pressupunha a existência de bases de dados espaciais das fontes acima citadas, de modo que as mesmas, sobrepostas aos mapas com os limites dos assentamentos precários, possibilitassem identificação o total de registros (ligações/cadastros) existentes em cada área. Nesse caso, somente o cadastro de ligações de água da Sabesp estava atrelado a uma base espacial. Com isso, para estimar a quantidade de domicílios, fez-se necessária a geração de bases georreferenciadas das ligações de energia elétrica e dos domicílios cadastrados no Cartão Barueri, que foi realizada a partir do método de geocodificação dos endereços.

A geocodificação de endereços é usada em situações em que os dados localizados precisam ser tratados espacialmente, mas suas coordenadas geográficas não estão disponíveis, sendo apenas conhecidos os seus endereços. O objetivo da geocodificação de endereços é determinar, por estimativa, a posição geográfica correspondente a cada endereço. Por meio desse processo, os eventos são espacializados e podem ser analisados ou simplesmente visualizados em mapas.

Para a realização das operações espaciais e de geocodificação dos domicílios estabelecidos em assentamentos precários no município de Barueri, foram utilizados os softwares Qgis e o banco de dados PostgreSQL, com sua extensão espacial PostGis.

Complementarmente ao processo de geocodificação, foi realizado um trabalho de campo em que foram consideradas as recomendações apontadas pelo

²¹ O Cartão Barueri é um cadastro que cada munícipe possui na cidade e que reúne todas as informações de serviços públicos municipais que ele utiliza, como postos de saúde, transporte, educação, entre outros. A solicitação do cartão é gratuita e, para recebê-lo, os cidadãos devem comparecer aos postos de atendimento. Com o Cartão Barueri, é possível agilizar o atendimento em todos os órgãos e departamentos do poder público municipal, independentemente da solicitação ou questão que o munícipe queira equacionar.

Diagnóstico do Setor Habitacional do Município de Barueri (2013), indicando “a elaboração de levantamento territorial dos assentamentos precários existentes, através de análise territorial e pesquisa em campo sobre as condições relacionadas ao acesso ou não às redes de infraestrutura e situações de risco”.

Dessa forma, e em observância a essa recomendação, foi realizada uma ampla pesquisa de campo em que foram mapeados e caracterizados os assentamentos precários do município, especialmente no tocante aos seus limites de condições das moradias.

O trabalho de campo durou mais de dois meses, compreendendo o período entre os meses de julho e setembro de 2014, e foi realizado por seis profissionais (três da Sehab Barueri e três contratados para essa finalidade). A equipe percorreu mais de 200 áreas e deve-se registrar que a visita da equipe técnica a essas comunidades foi pautada pela cautela, no sentido de evitar expectativas ou temores por parte população. Isso foi possível devido ao acompanhamento constante da equipe da Secretaria de Habitação em todas as etapas, que alinhou o discurso sobre o objetivo geral do trabalho.

Durante a realização dos trabalhos de campo, a Sehab Barueri coordenou reuniões de orientação para o trabalho, bem como reuniões de capacitação da equipe, com o objetivo de compartilhar o conhecimento referente aos instrumentais de campo, metodologias de abordagem e sobre o sistema de georreferenciamento a ser adotado como instrumento de sistematização do banco de dados no software Qgis.

A capacitação da equipe para o manuseio das ferramentas do software Qgis compreende conhecimentos que contribuirão para a realização de outras atividades e projetos da Sehab, já que é uma plataforma ampla de banco de dados e de mapas georreferenciados. Isso ultrapassa a finalidade do PLHIS e contribui de forma ainda mais significativa para a gestão habitacional.

Com a finalidade de identificar os aspectos urbanísticos de cada uma das áreas levantadas, foram coletados dados e informações para cada um dos assentamentos através do preenchimento de uma ficha de campo, cuja estrutura compreendia os seguintes itens: identificação da área (distrito, bairro, ano de ocupação e número aproximado de domicílios); coordenadas geográficas do perímetro da área estudada; verificação da situação urbanística; e registros fotográficos.

Esse instrumental, depois de preenchido, permitiu a sistematização dos dados por meio de programas específicos, o que posteriormente subsidiou a caracterização das áreas ocupadas irregularmente, assim como a priorização das intervenções no território. Os instrumentais preenchidos, bem como os croquis de campo foram incorporados ao Diagnóstico Participativo do Setor Habitacional.

Após o processo de geocodificação, os resultados foram analisados junto às demais bases de dados espaciais que foram organizadas durante o trabalho de campo e das demais fases do estudo. Juntas, essas informações consolidam um único banco de dados georreferenciado.

2.2 Metodologia do Processo Participativo

A metodologia empregada para a elaboração dos trabalhos participativos e interdisciplinares pautou-se sobre três eixos de trabalho que perpassam todas as atividades do PLHIS e visam garantir os princípios básicos para o planejamento democrático e eficiente:

- Eixo 1 – Participação social e integração intersetorial: por meio do tema da participação no âmbito de elaboração do PLHIS, busca-se uma abordagem ampla que não se limita à participação de grupos sociais organizados e representantes comunitários, mas que entenda a participação como um processo pensado para ser incluído dentro do planejamento dos diversos setores da administração pública, assim como dos agentes envolvidos no setor habitacional para, com isso, garantir a legitimidade interna e externa da proposta a ser elaborada.
- Eixo 2 – Comunicação Social: visa a garantia da comunicação mediante a confecção de materiais explicativos e convites à participação, nas várias etapas de elaboração do PLHIS. Documentação das atividades através de fotos, vídeos, relatos e listas de presença. Aspectos fundamentais de grande relevância, para com este componente, que incluem não apenas o volume e a qualidade da informação disponibilizada, mas também a eficácia do processo de comunicação.

- Eixo 3 – Capacitação e instrumentos de planejamento: refere-se à capacitação das equipes técnicas da Secretaria de Habitação, bem como dos agentes sociais diretamente envolvidos na elaboração do PLHIS, com vistas a facilitar o entendimento dos agentes sociais sobre o processo de planejamento e permitir apropriação efetiva dos conteúdos e dos processos relacionados à questão urbana e habitacional, no âmbito de elaboração do Plano.

As atividades de cada eixo buscaram alcançar seu objetivos em cada etapa de elaboração dos produtos do PLHIS. Os eixos foram trabalhados ao longo das três etapas de elaboração do Plano e, nesse processo, foram organizadas cinco ações sucessivas e interdependentes com o objetivo de disseminar os conteúdos do PLHIS e produzir insumos para sua elaboração.

A primeira compreendeu uma Reunião de Apresentação para o Conselho do Fundo de Habitação; a segunda, uma Apresentação Pública da Elaboração do PHLIS na Câmara Municipal. Ambas ações tiveram como objetivo valorizar os dispositivos institucionais democráticos que são o Conselho e a Câmara (Figura).

Figura 3: Reunião de Apresentação na Câmara Municipal de Barueri



Fonte: Prefeitura Municipal de Barueri/Secretaria de Comunicação, 2014.

A terceira ação, por sua vez, consistiu na organização dos Diálogos Regionais, que tiveram como objetivos envolver a maior quantidade da população dos bairros e identificar sua percepção e proposição em relação aos principais problemas enfrentados no seu cotidiano.

Na sequência, os Diálogos Temáticos compreenderam a quarta ação, que buscou aprofundar as principais questões levantadas nos Diálogos Regionais com o objetivo de formular e apontar diretrizes para suas resoluções.

Por fim, a quinta ação apresentou o resultado final desses esforços ao conjunto da sociedade civil, garantindo a transparência do processo de elaboração do PLHIS e uma maior adesão e apoio na implantação do Plano.

2.3 Metodologia dos Diálogos Regionais e Temáticos

Os Diálogos Regionais ocorreram em sete regiões, segundo critérios de proximidade física e características socioculturais no município de Barueri. Em cada uma delas, foi realizada uma reunião. No mapa abaixo, nota-se que as regiões 5 e 6 têm uma descontinuidade física, mas uma homogeneidade de condições socioeconômicas e de infraestrutura urbana (Figura 4).

Figura 4: Mapa da regionalização dos Diálogos Regionais

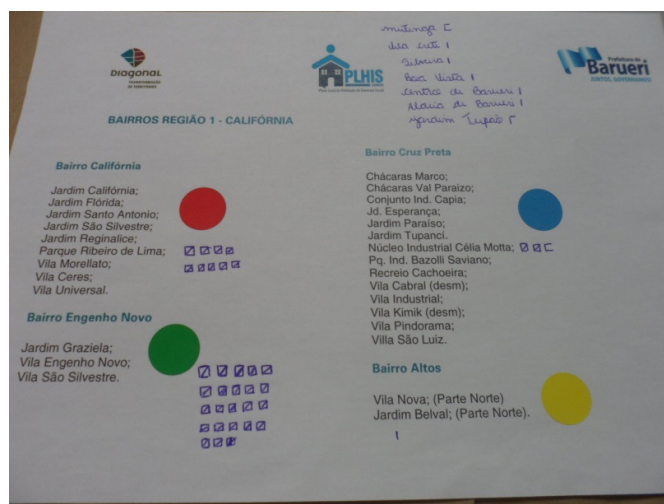


Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2014.

Durante os Diálogos Regionais, visando dar maior transparência ao processo participativo e fortalecer a organização social, foram escolhidos, em cada um dos subgrupos, representantes para a organização de uma Comissão de Acompanhamento, os quais participaram de forma ativa das atividades seguintes e receberam informações sobre o andamento de todo o processo, promovendo maior disseminação e discussão sobre o trabalho.

Os Diálogos Temáticos foram organizados a partir dos temas mais recorrentes nos Diálogos Regionais, objetivando dar maior profundidade a esses conteúdos. Durante os Diálogos Temáticos, os participantes, para melhor desempenho da oficina, foram organizados em grupos. Os grupos de trabalho foram organizados durante o credenciamento, de acordo com os bairros, sendo que cada bairro foi identificado com um adesivo colorido, colado nos crachás que foram distribuídos aos participantes (Figura 3).

Figura 5: Agrupamento dos participantes por bairros por cor no cadastramento: R1



Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2014.

Cada subgrupo de bairros indicou, de acordo com o número de participantes, no mínimo um representante para compor a Comissão de Acompanhamento.

Considerando a necessidade de dar visibilidade ao processo e assegurar uma ampla participação dos mais diversos setores do município, a estratégia de

comunicação e mobilização dos Diálogos, tanto Regionais quanto Temáticos, contou com a produção de material gráfico de divulgação das datas dos eventos que, ao mesmo tempo, informava o processo de elaboração do PLHIS ao conjunto da população. Foram produzidos diversos folders (Figura 4), convites, banners e faixas ao longo de todo o período de trabalho.

Figura 6: Materiais confeccionados para a divulgação dos Diálogos Regionais



Fonte: Prefeitura Municipal de Barueri/ Secretaria de Comunicação, 2014.

Para a mobilização da população, a partir dos dados cadastrados no Cartão Barueri, foram enviados e-mails e mensagens de texto (SMS) comunicando aos munícipes as datas de realização dos Diálogos Regionais e Temáticos. Também foi utilizado um carro de som que anunciava os eventos e, nas áreas de maior concentração da população, foram distribuídos convites e folders.

Na estratégia de comunicação, a Sehab teve bom retorno do envio de comunicados aos pais das crianças matriculadas nas escolas municipais localizadas nas regiões onde seriam realizados os eventos. A experiência revela que tal ação pode ser replicada em outros processos de comunicação com os munícipes.

3. DIAGNÓSTICO PARTICIPATIVO DO SETOR HABITACIONAL

Assim como os processos de participação popular agregam valiosas contribuições em planejamento de ações de longo prazo, como é o caso do PLHIS, o conhecimento técnico, fundamentado por sólidas pesquisas que reúnem dados e informações, é primordial na projeção de soluções e na tomada de decisões, da qual os gestores públicos jamais devem se furtar.

Logo, em consonância com a metodologia estabelecida para o PLHIS, apresentada no item 2 deste monografia, o diagnóstico habitacional do município de Barueri foi elaborado mediante duas instâncias complementares: o desenvolvimento de estudos técnicos, com levantamento de informações primárias e secundárias, como perfil da população e indicadores econômicos e sociais; e participação da comunidade local, cujo apoio ao desenvolvimento do diagnóstico do setor habitacional se deu especialmente durante o desenvolvimento dos Diálogos Regionais e Temáticos.

3.1 Perfil da População

Barueri teve um crescimento demográfico acelerado entre as décadas de 1970 e 1980, praticamente dobrando o número de habitantes em apenas 10 anos. Em 1970, 37.808 pessoas viviam na cidade; em 1980 eram 74.697²². Na década seguinte, o município atingiu o patamar de 130 mil habitantes²³ e, nos anos 2000, o município virou o século acomodando em seu território mais de 200 mil pessoas²⁴.

No último Censo Demográfico realizado, a população de Barueri havia atingido o patamar de 240 mil habitantes²⁵ – revelando um índice de crescimento populacional menor que o verificado nas décadas anteriores. A estimativa populacional realizada pela Fundação SEADE em 2014 apontava uma população ligeiramente acima dos 250 mil habitantes²⁶.

²² IBGE, Censo Demográfico, 1970; Fundação SEADE, 1980.

²³ IBGE, Censo Demográfico, 1991: 130.799 habitantes. Fundação SEADE: 129.331 habitantes.

²⁴ IBGE, Censo Demográfico, 2000.

²⁵ IBGE, Censo Demográfico, 2010.

²⁶ Fundação SEADE, 2014.

Tabela 3: Evolução da população residente, Barueri, RMSP e Estado de São Paulo, 1980/2014

Local	1980	1991	2000	2010	2014
Barueri	74.697	129.331	207.372	240.459	250.477
RMSP	12.549.856	15.369.305	17.852.637	19.667.558	20.284.891
Estado de São Paulo	24.953.238	31.436.273	36.974.378	41.223.683	42.673.386

Fonte: Fundação SEADE. Informações dos Municípios Paulistas. Disponível em: <http://produtos.seade.gov.br/produtos/imp/index.php?page=tabela> Acesso em: 10/09/14.

As taxas de crescimento demográfico descrevem com clareza a trajetória de crescimento de Barueri. Entre 1980 e 1991, o município cresceu a uma taxa de 5,1% ao ano, bastante elevada para um município de seu porte. Essa taxa elevou-se ainda mais na década seguinte (5,4% ao ano), sustentando um crescimento ainda maior. Esses períodos estão marcados pela expansão tanto dos condomínios fechados quanto dos assentamentos precários no município.

Ao final da década de 2000, Barueri ainda teve um crescimento expressivo, mas num ritmo significativamente menor, a sua taxa de crescimento sofreu uma grande redução em relação ao período anterior, apenas 1,5% ao ano. O período projetado pela Fundação SEADE atesta a continuidade dessa tendência de redução do crescimento demográfico no município, com uma taxa de apenas 1% ao ano. No entanto, ao longo de todos os períodos considerados, a população de Barueri cresceu a taxas superiores às aquelas verificadas para a Região Metropolitana de São Paulo, assim como para o Estado de São Paulo.

Tabela 4: Taxas geométricas de crescimento demográfico (% ao ano), Barueri, RMSP e Estado de São Paulo, 1980/2014.

Local	1980/1991	1991/2000	2000/2010	2010/2014
Barueri	5,1	5,4	1,5	1,0
RMSP	1,9	1,7	1,0	0,8
Estado de São Paulo	2,1	1,8	1,1	0,9

Fonte: Fundação SEADE. Informações dos Municípios Paulistas. Disponível em: <http://produtos.seade.gov.br/produtos/imp/index.php?page=tabela>. Acessado em: 10/09/2014.

Barueri já era considerado um município 100% urbanizado desde 1980 e está inserido em uma porção da RMSP que apresenta as mesmas características. Atualmente, o município é conurbado com quase todos os seus vizinhos, dentre eles, Osasco, Carapicuíba e Santana de Parnaíba.

O saldo migratório anual estimado para Barueri era de 791 pessoas/ano durante o período 1980-1991. Esse saldo aumentou de forma abrupta na década seguinte, passando para 4.594 pessoas/ano entre 1991 e 2000. Esse movimento foi decisivo para o elevado crescimento demográfico observado durante essa década. Por outro lado, o saldo migratório anual estimado para o período compreendido entre 2000 e 2010, aponta para um esgotamento desse processo para o início de uma saturação populacional de Barueri, que passou a crescer num ritmo paulatinamente menor. Ao longo da década de 2000, o saldo migratório anual foi negativo em -713 pessoas/ano, o que indica uma evasão populacional. Esse saldo negativo, não impede, todavia, que a população do município continue a crescer de forma inercial.

Um fato que tem contribuído para a diminuição do crescimento demográfico de Barueri é a diminuição da taxa de fecundidade total (TFT), seguindo a tendência nacional, porém com importantes diferenças de nível e ritmo em termos regionais. Em Barueri a TFT, que era de 3,1 filhos por mulher em 1991, passou a 2,54 em 2000, uma redução de cerca de 18%. Na década seguinte a TFT atingiu o valor de 1,75 filho por mulher, uma redução superior a 30% que colocou a TFT num nível abaixo do chamado nível de reposição (2,1 filhos por mulher), ou seja, do nível

necessário para que uma geração seja repostada por outra do mesmo tamanho. Essa queda implica em inversas transformações estruturais, como será exposto mais adiante.

Paralelamente à queda da TFT houve um grande aumento da esperança de vida ao nascer, o qual está relacionado à melhoria do padrão de vida da população, em particular, à melhora das condições de saneamento e à disseminação das ações de saúde preventivas, focadas na atenção durante a gravidez e à saúde da mulher e do neonatal, ações constituintes do Programa Saúde da Família (PSF), por exemplo.

O declínio da fecundidade concomitante ao aumento da esperança de vida, resulta no processo de envelhecimento relativo da população, que é o aumento do peso relativo da população dos grupos etários adultos e com idades mais avançadas em detrimento dos grupos jovens e de crianças.

O IBGE apresenta as pirâmides etárias de Barueri ao longo dos três últimos recenseamentos. O que se pode notar é a diminuição paulatina da base da pirâmide, ou seja, dos grupos etários entre 0 a 4 e entre 5 a 9 anos; e um aumento proporcional nos grupos mais envelhecidos, de 15 a 19, 20 a 24 e 25 a 29 anos. Essa alteração nos pesos relativos dos grupos etários produz, no momento atual, um fenômeno que está sendo chamado de “bônus demográfico²⁷”, ou seja, há uma proporção maior de pessoas que se encontram em idade de trabalhar e que, portanto, podem ingressar no mercado de trabalho proporcionando um aumento geral da atividade econômica e, indiretamente, da riqueza produzida.

Além disso, essa maior proporção de pessoas em idade ativa produz reflexos na arrecadação, o que possibilita um maior investimento em políticas públicas voltadas aos grupos etários considerados inativos, isto é, crianças, população em idade escolar e idosos aposentados.

A análise das taxas de natalidade, fecundidade e mortalidade, produzidas pela Fundação Seade (2011), reforça o perfil específico de crescimento populacional de Barueri, quando comparado aos outros municípios da Região Metropolitana (RMSP) e do conjunto do Estado. A taxa de natalidade no município era de 22,88%, bem acima das medidas na Região Metropolitana, 15,88% e no Estado 14,68%. Ao

²⁷ Bônus demográfico significa que a força de trabalho (pessoas em idade economicamente ativa) é maior que a população dependente e que essa transição pode ser benéfica para o país, evitando possíveis dificuldades sociais, fiscais e institucionais.

mesmo tempo, observa-se que a taxa de fecundidade também é mais elevada no município, como já apresentado.

A taxa de mortalidade infantil apresenta indicadores inferiores (8,46 por mil nascidos vivos) aos da Região Metropolitana (11,38) e do Estado (11,55). Da mesma forma, a taxa de mortalidade na infância, respectivamente, Barueri (9,72), Região Metropolitana (13,06) e Estado (13,35). Na faixa acima de 15 a 34 anos e na população com 60 anos e mais, essa relação se inverte e, os índices de Barueri são mais elevados quando comparados aos da Região Metropolitana e do Estado.

Os dados, apresentados na Tabela 5 indicam que Barueri é um município em pleno desenvolvimento, onde o crescimento populacional é maior que a média dos municípios paulistanos e, que o crescimento da população jovem é maior que o dos acima dos 60 anos. Tais dados indicam que as políticas públicas para a área de habitação de interesse social devem definir programas que atendam a esses perfis que caracterizam o município e o diferem da média estadual.

Tabela 5: Caracterização do Município de Barueri

	Ano	Município	RMSP	Estado
Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População – 2010/2013 (em % a.a.)	2013	1,03	0,77	0,87
Índice de Envelhecimento (em %)	2013	34,44	55,64	61,55
População com menos de 15 anos (em %)	2013	23,74	20,92	20,35
População com 60 anos e mais (em %)	2013	8,18	11,64	12,52
Razão de Sexos	2013	94,7	92,23	94,79

Fonte: Fundação SEADE 2013. Diagnóstico da Situação Habitacional em Barueri, 2013.

3.1.1 Crescimento demográfico e das necessidades habitacionais (2010-2030)

Para o horizonte de planejamento do PLHIS, é necessário projetar o crescimento demográfico do município num horizonte de longo prazo. Assim, os dados dispostos na Tabela 6, na qual é feita uma comparação com a projeção da Fundação SEADE, apresentam um horizonte de crescimento para um intervalo de 20 anos: de 2010 a 2030. Ambas as projeções são bastante similares. Tal fato ocorre em grande medida por utilizarem o mesmo método e os mesmos dados de partida. As diferenças se devem aos diferentes ajustes adotados em cada caso. De qualquer forma é importante ressaltar que os resultados são convergentes.

Barueri deve continuar a sua trajetória de redução do ritmo de crescimento demográfico, mas sua população ainda deve apresentar um crescimento substancial em termos absolutos, atingindo cerca de 280 mil habitantes em 2030. A projeção da Fundação SEADE aponta o mesmo número para o mesmo ano.

As taxas de crescimento são declinantes, conforme esperado, e ao final do período projetado Barueri deverá ter uma taxa de crescimento da ordem de 0,5% ao ano, numa situação próxima à estabilização de sua população e à saturação da ocupação de seu território.

Tabela 6: Projeção populacional Barueri 2030.

Ano	Projeção PLHIS		Projeção SEADE	
	População	Taxa de crescimento (% ao ano)	População	Taxa de crescimento (% ao ano)
2010	240.749		240.749	
2011	243.122	0,99	242.926	0,90
2012	245.474	0,97	245.417	1,03
2013	247.798	0,95	247.935	1,03
2014	250.088	0,92	250.477	1,03
2015	252.342	0,90	253.047	1,03
2016	254.559	0,88	255.276	0,88
2017	256.737	0,86	257.525	0,88
2018	258.874	0,83	259.793	0,88
2019	260.968	0,81	262.081	0,88
2020	263.013	0,78	264.390	0,88
2021	265.006	0,76		
2022	266.941	0,73		
2023	268.817	0,70		
2024	270.627	0,67		
2025	272.369	0,64	273.751	0,70
2026	274.040	0,61		
2027	275.638	0,58		
2028	277.162	0,55		
2029	278.612	0,52		
2030	279.993	0,50	281.110	0,53

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

3.2 Indicadores econômicos

Do ponto de vista econômico, Barueri é dos municípios mais dinâmicos do Estado de São Paulo. Em 2011, o município ocupava o décimo sexto lugar em

relação ao Produto Interno Bruto (PIB Total) do Brasil, o sexto do Estado de São Paulo e o quinto da Região Metropolitana de São Paulo (IBGE, 2011), mantendo, no Censo de 2010, as mesmas posições. Com relação ao PIB per capita na comparação com 2010, em 2011 o município manteve a primeira posição da Região Metropolitana de São Paulo e avançou uma posição no ranking nacional e estadual, passando a ocupar a décima quarta e a terceira posição respectivamente (Tabela 7).

A prestação de serviços às empresas, como *call centers*, *data centers* e *softwares* especiais para gestão, destacam-se no impulso econômico do Estado de São Paulo e em Barueri (Fundação SEADE, 2012). Contribui para a construção deste cenário a localização privilegiada do município em relação à infraestrutura de transporte e conectividade com os principais centros consumidores.

Tabela 7: Produto Interno Bruto de Barueri. Total, 2011.

Região	PIB Total (2011)		PIB per capita (2011)	
	Produto Interno Bruto a preços correntes (1 000 R\$) Barueri		Produto Interno Bruto per capita (1) (R\$) Barueri	
Brasil	16º	31.935.455	13º	131.290,88
Estado	6º		3º	
RMSP	5º		1º	

Fonte: IBGE, 2014.

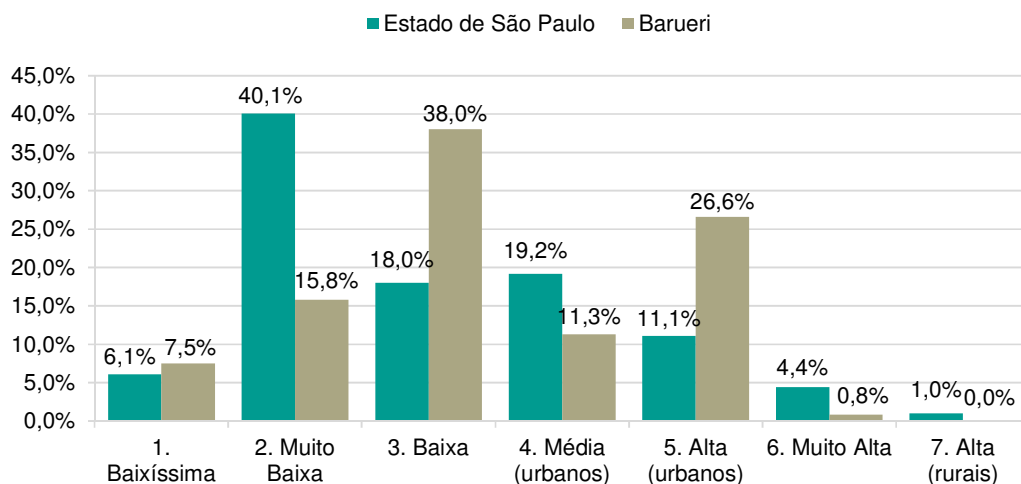
3.3 Indicadores Sociais

Com relação aos indicadores sociais, embora estes apontem para melhoras nas últimas 3 décadas – ao que tudo indica impulsionadas principalmente pela ampliação dos serviços de atendimento público e melhora das condições de acesso da população a esses serviços – Barueri está longe de uma situação confortável.

O Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS-2010), elaborado pela Fundação SEADE, revela um número significativo de setores considerados de ‘alta’ e ‘muito alta vulnerabilidade’, aproximadamente 27,4% dos setores. Essas porções territoriais se concentram principalmente nas bordas do município na porção Norte, onde se localizam os bairros Cruz Preta, Engenho Novo e Califórnia. Na porção mais ao Leste, divisa com o município de Osasco, no bairro Mutinga; e no vetor Sul, no bairro de Silveira, onde Barueri faz divisa com o município de Jandira. É justamente nestes setores de mais alta vulnerabilidade, onde se concentra o maior número de assentamentos precários do município.

O IPVS é um indicador que permite classificar áreas geográficas segundo os recursos que a população residente possui. Deriva da combinação entre duas dimensões – socioeconômica e demográfica – e classifica o setor censitário em sete grupos de vulnerabilidade social. O Gráfico 1 apresenta a distribuição da população segundo os grupos do índice no município de Barueri, bem como a distribuição desses índices no território.

Gráfico 1: Distribuição da População, segundo grupos do Índice de Vulnerabilidade Social – IPVS. Município de Barueri e Estado de São Paulo.



Fonte: IBGE. Censo Demográfico; Fundação Seade.

Nota: Todos os setores censitários do Estado de São Paulo foram considerados urbanos.

3.4 Diálogos regionais e temáticos

Os Diálogos Regionais contaram com a adesão de 1.500 cidadãos, moradores das sete (7) regiões do município. Durante sua realização, os moradores puderam contribuir para a construção do diagnóstico do setor habitacional, indicando aspectos problemáticos da vida cotidiana, ao mesmo tempo em que apresentavam soluções relativas aos seus problemas. A regionalização dos eventos possibilitou reunir moradores de bairros com certa homogeneidade, facilitando o diálogo e permitindo o adensamento da leitura daquele território. Conforme pode ser observado na Tabela 8, nota-se a expressiva participação da Região 04 (Silveira). Por outro lado, na Região 05 (Alphaville) a adesão populacional foi bastante baixa.

Tabela 8 – Número de participantes nos Diálogos Regionais

Diálogo	Total de participantes
Região 1 (Califórnia)	180
Região 2 (Mutinga)	246
Região 3 (Votupoca)	237
Região 4 (Silveira)	392
Região 5 (Alphaville)	22
Região 6 (Centro)	238
Região 7 (Belval)	189
Total	1504

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2014.

A partir dos Diálogos Regionais foram sistematizados os conteúdos debatidos e, desta relação, destacados os temas mais recorrentes – habitação e sistemas de infraestrutura -, para os quais foram realizadas reuniões específicas, denominadas Diálogos Temáticos. Por meio das reuniões temáticas, foi possível aprofundar a discussão sobre esses temas e, desta forma, subsidiar a elaboração das diretrizes do PLHIS.

Encontra-se relacionada no Quadro 4 as questões apontadas durante os Diálogos Regionais. Conforme apresentado na metodologia, os grupos apontaram aspectos positivos e negativos de seus bairros e, sempre que possível, as informações foram especificadas.

Quadro 4: Temas utilizados para classificação dos trabalhos de grupo

Tema	Subtema
Habitação	Regularização fundiária
	Programas habitacionais
	CrITÉrios de atendimento
	Custo da moradia
	Condições de habitabilidade
Sistemas de infraestrutura	Água
	Esgoto
	Iluminação pública
	Energia
	Drenagem
	Resíduos
	Infraestrutura
Sistema viário e de transportes	Trânsito
	Transporte público
	Acessibilidade
	Calçadas
Demais sistemas edificados	Serviços públicos
	Equipamentos públicos
	Telecomunicações
	Comércio
	Produção
Questões ambientais	Poluição
	Áreas de proteção/preservação

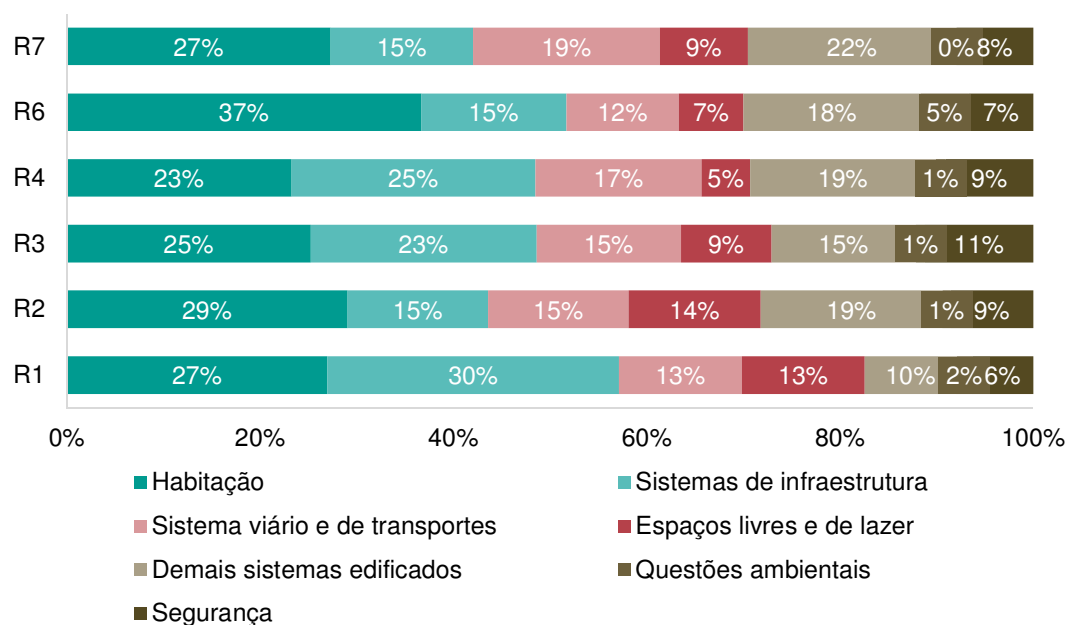
Tema	Subtema
Espaços livres e de lazer	Espaços livres e de lazer
Segurança Pública	Segurança
Gestão	Gestão participativa
	Gestão metropolitana
	Gestão
Geral	Geral
Cartão Barueri	Cartão Barueri
Organização social	Organização social
Programas sociais	Inclusão social
	Geração de renda

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2014.

A expressiva participação da população durante os Diálogos Regionais evidenciou os acertos da estratégia de mobilização adotada pela Secretaria de Habitação e o interesse da população pela questão habitacional.

O Gráfico 2 foi elaborado a partir da contagem do número de citações que cada um dos temas teve durante as oficinas, mostrando habitação como o tema de maior destaque, seguido por sistemas de infraestrutura e demais sistemas edificados.

Gráfico 2 - Síntese das temáticas levantadas durante os Diálogos Regionais



Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2014.

As questões apontadas indicam a preocupação dos moradores com a melhoria na qualidade de vida, destacando a ausência de áreas de lazer e de uma programação de atividades nos espaços públicos, quando existentes. Essas ausências demonstram a dificuldade de ocupação de determinadas áreas em função dos problemas relacionados à segurança, especialmente na Região 3.

As questões relacionadas à acessibilidade também foram bastante destacadas, sobretudo em relação à necessidade de inclusão das pessoas com deficiência e à facilidade de deslocamento dos idosos.

Destaca-se que no tema “demais sistemas edificados” foram citados os demais serviços do município, especialmente educação, que teve menções positivas com relação à quantidade e à qualidade dos equipamentos, ainda que com alguns apontamentos em relação à qualidade do ensino e à falta de vagas em creches.

Ao detalharmos os subtemas abordados dentro da habitação, conforme relacionado na Tabela 9, podemos observar que em relação ao tema habitação, chama atenção a indicação dos moradores para a criação de um programa habitacional que facilite a compra da casa própria em contraposição a prática de

cessão de moradia através de sorteio, principalmente pela forma como este foi praticado no passado, em que os critérios de atendimento e a fiscalização da sua implantação ocorreu de forma inadequada, conforme relatado por algumas pessoas. A demanda por subsídios para compra de imóveis veio acompanhada da constatação dos altos valores de aluguel no município.

Tabela 9: Questões habitacionais mais apontadas durante os Diálogos Regionais

Subtema	Percentual de citações
Programas habitacionais	31%
Condições de habitabilidade	21%
Aluguel	19%
Crítérios de atendimento	17%
Regularização fundiária	11%
Custo da moradia	1%
Total Geral	100%

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2014.

Os questionamentos em relação aos critérios de atendimento foram comuns em todas as regiões, entre eles, a percepção de que no sorteio dos apartamentos ocorridos anteriormente nem sempre os “mais necessitados” eram os beneficiários e, dentre esses, alguns sequer eram moradores de Barueri. Quanto ao tema de regularização fundiária, os moradores apontaram a existência de moradias e algumas áreas sem documentação.

4. CARACTERIZAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS EM BARUERI

Depois de definir as metodologias de elaboração do PLHIS e realizar o diagnóstico participativo da situação habitacional do município, agregando as sugestões e as experiências da população, era necessário caracterizar os assentamentos precários de Barueri para, então, definir as estratégias de ação.

Todo esse grande e intenso trabalho foi realizado durante este curso de especialização de “Planejamento e Gestão de Cidades”, o que me permitiu trocar experiências com colegas e professores para o aprimoramento dos resultados.

Inicialmente, realizamos um mapeamento dos assentamentos precários, delimitando as áreas referenciais para que pudéssemos realizar em campo um levantamento mais preciso das tipologias e condições dos imóveis. Para isso, os perímetros que haviam sido definidos no Diagnóstico Habitacional de Barueri em 2013 e que havíamos reorganizado com a população em todas as etapas do Diagnóstico Participativo do Setor Habitacional, agilizaram o trabalho desta nova fase. No transcorrer dos trabalhos de caracterização dos assentamentos, revisamos, ajustamos e atualizamos esses perímetros a partir dos seguintes critérios: inserção local, limites reais, situação dominial, características físicas etc.

Nesta etapa, além das diretrizes do próprio Sistema Nacional de Habitação (SNHIS) para a elaboração dos PLHIS, foi de grande valia o estudo de experiências e boas práticas de municípios que já haviam elaborado seus planos. Dentre eles, o Plano Municipal de Habitação de São Paulo – cuja experiência rendeu à capital paulista o principal prêmio de ações em assentamentos precários do mundo, o *Scroll of Honor*, concedido da UN-Habitat (ONU) – foi um importante estímulo. No livro *Política Municipal de Habitação – Uma Construção Coletiva*²⁸, estão narradas todas as fases dessa experiência e, algumas delas, salvaguardadas as particularidades do município de Barueri, puderam inspirar especialmente a organização do Sistema de Priorização dos Assentamentos Precários e das Unidades de Ação Integrada, que descreverei a seguir.

²⁸ FRANÇA, E. (org); COSTA, K.P. (org). *Política Municipal de Habitação: Uma Construção Coletiva*. São Paulo: HABI Superintendência de Habitação Popular, 2012. (Volume 1: Plano Municipal de Habitação: A Experiência de São Paulo; Volume 2: Do Plano ao Projeto: Novos Bairros e Habitação Social em São Paulo).

4.1 Os assentamentos precários no território

Durante o mapeamento das áreas e assentamentos precários em Barueri foram encontradas as seguintes tipologias e suas respectivas características:

Tabela 10: Tipologias de assentamentos precários em Barueri

Tipologias	Características	Observações
I) Áreas Livres (AL)	Áreas Livres Públicas Municipais (ALP)	Ocupações autoconstruídas sem projeto de parcelamento em terrenos de domínio público municipal.
	Áreas Livres Públicas Estaduais ou Federais (ALP)	Ocupações autoconstruídas sem projeto de parcelamento em terrenos de domínio público estadual ou federal.
	Áreas Privadas (AP)	Ocupações autoconstruídas sem projeto de parcelamento em terrenos privados.
II) Loteamentos Irregulares (LI)	Ocupações predominantemente autoconstruídas com projeto de parcelamento, mas que apresentam irregularidades urbanísticas ou fundiárias.	
III) Conjuntos Habitacionais Irregulares (CH)	Edificações construídas pelo poder público, com irregularidades fundiárias e/ou edilícias.	

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2014.

Os conjuntos habitacionais de interesse social produzidos pela Prefeitura, também foram analisados, ainda que de forma mais simplificada, sendo necessário um aprofundamento em pesquisa documental, para identificar os tipos de irregularidades (edilícias e/ou fundiárias, ou outras) existentes em cada um. O mesmo se aplica no caso dos loteamentos irregulares, cujo levantamento de campo focou em suas características territoriais.

Ao todo foram mapeadas 119 Áreas Livres, 55 Loteamentos e 30 Conjuntos Habitacionais, totalizando 204 assentamentos precários.

4.2 Perfil da população dos assentamentos precários a partir das informações do Cartão Barueri

O cadastro de usuário dos serviços públicos de Barueri (Cartão Barueri) foi utilizado para identificar as condições socioeconômicas das famílias moradoras dos assentamentos precários. Trata-se de uma pesquisa recente e atualizada com cobertura de aproximadamente 64 mil domicílios. Dada a sua natureza e ao fato de que todos os usuários dos sistemas públicos municipais de Saúde e Educação possuem o cartão e têm suas informações constantemente atualizadas, acredita-se que a cobertura desses cadastros seja bastante satisfatória para o público-alvo dos programas habitacionais.

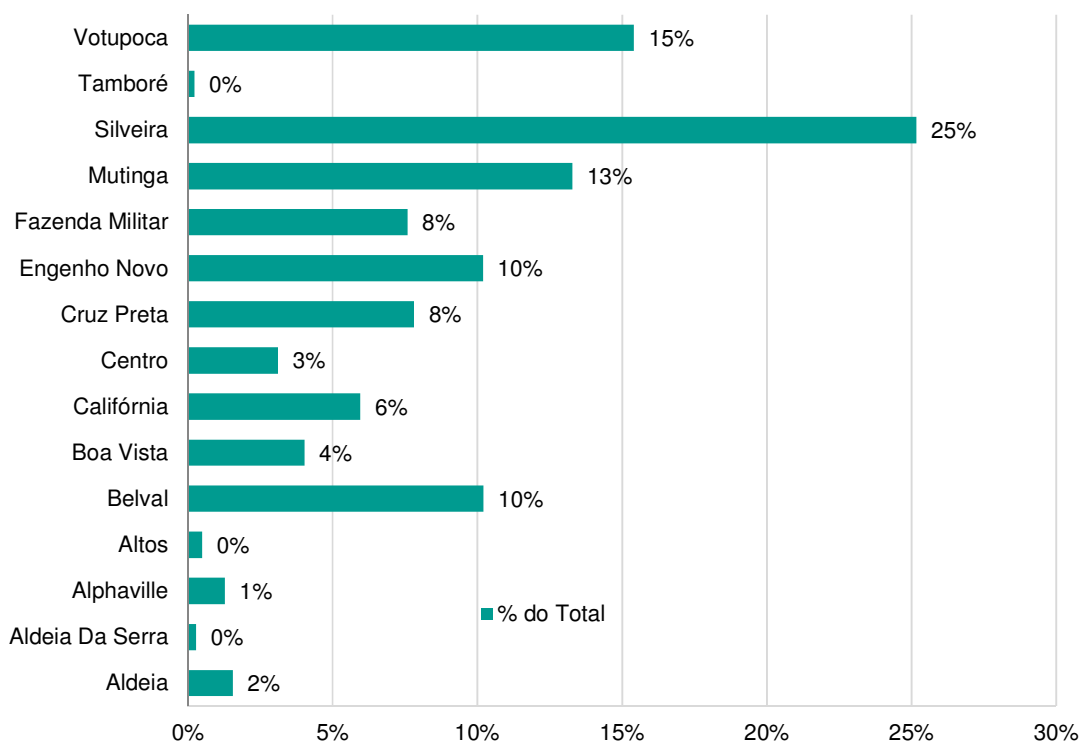
Tabela 11: Total de domicílios cadastrados por bairro no município de Barueri.

Bairro	Domicílios Cadastrados	% do Total
Aldeia	1.004	2%
Aldeia da Serra	183	0%
Alphaville	827	1%
Altos	316	0%
Belval	6.628	10%
Boa Vista	2.616	4%
Califórnia	3.867	6%
Centro	2.019	3%
Cruz Preta	5.073	8%
Engenho Novo	6.614	10%
Fazenda Militar	654	8%
Mutinga	8.618	13%
Silveira	16.334	25%

Tamboré	145	0%
Votupoca	10.003	15%
Total	64.901	100%

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Gráfico 3. Total de domicílios cadastrados por bairro no município de Barueri



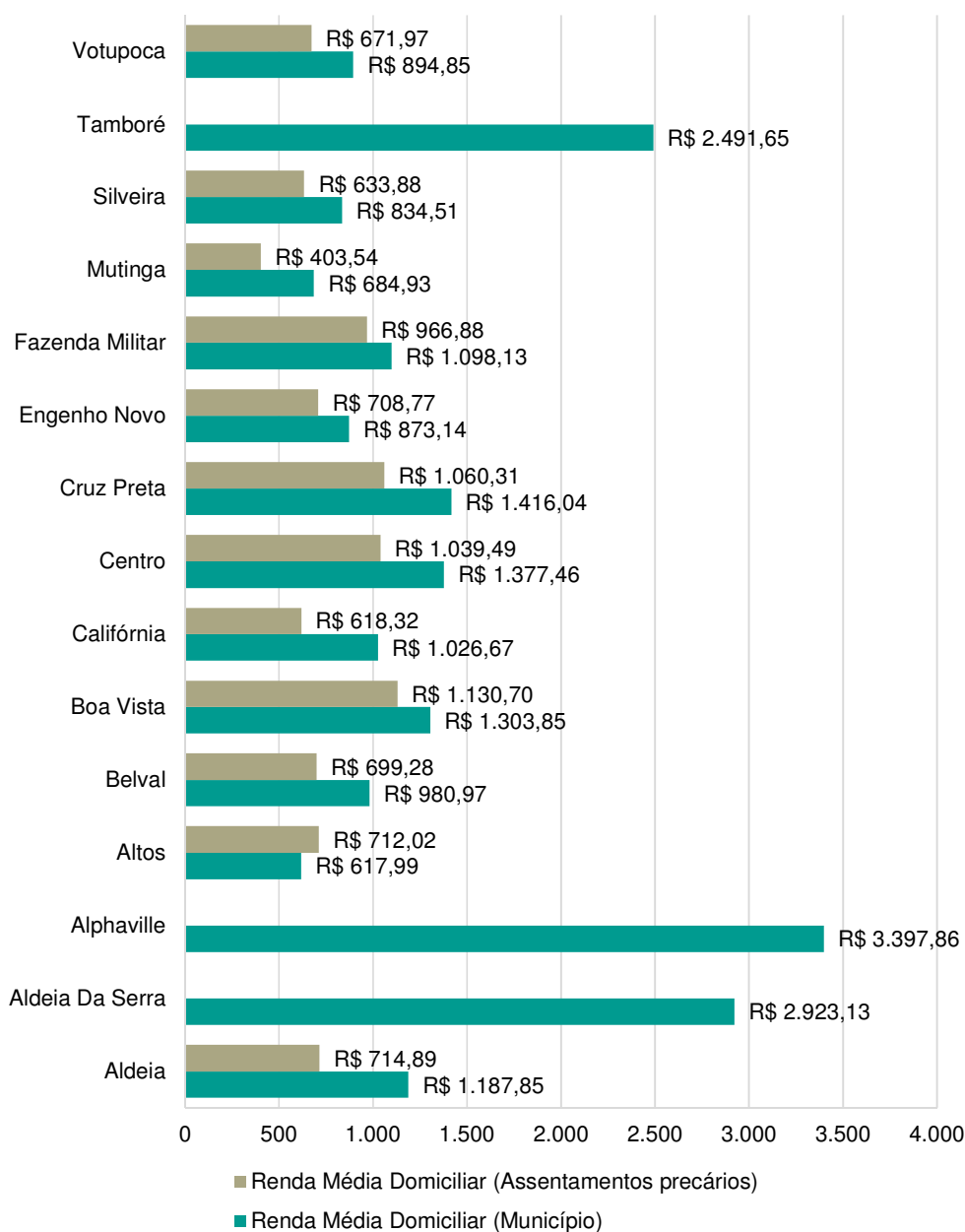
Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

A seguir, apresentamos a análise dos dados existentes na pesquisa do Cartão Barueri no que se refere aos bairros oficiais e aos assentamentos precários localizados em Áreas Livres e Loteamentos Irregulares.

De acordo com os dados do Cartão Barueri, os bairros Alphaville, Aldeia da Serra e Tamboré destacam-se por apresentar as maiores rendas médias per capita do município; enquanto, Altos e Mutinga apresentam as piores colocações. No Gráfico 4, é apresentada a comparação das rendas médias por bairro e por

assentamento precário. Novamente destaca-se o bairro Mutinga, cujo conjunto de assentamentos precários apresenta a menor renda média, quase três vezes menor que a apresentada para os assentamentos localizados no Bairro Boa Vista.

Gráfico 4: Renda Média domiciliar em Áreas Livres e Loteamentos Irregulares por Bairro, comparação com a média geral do bairro.

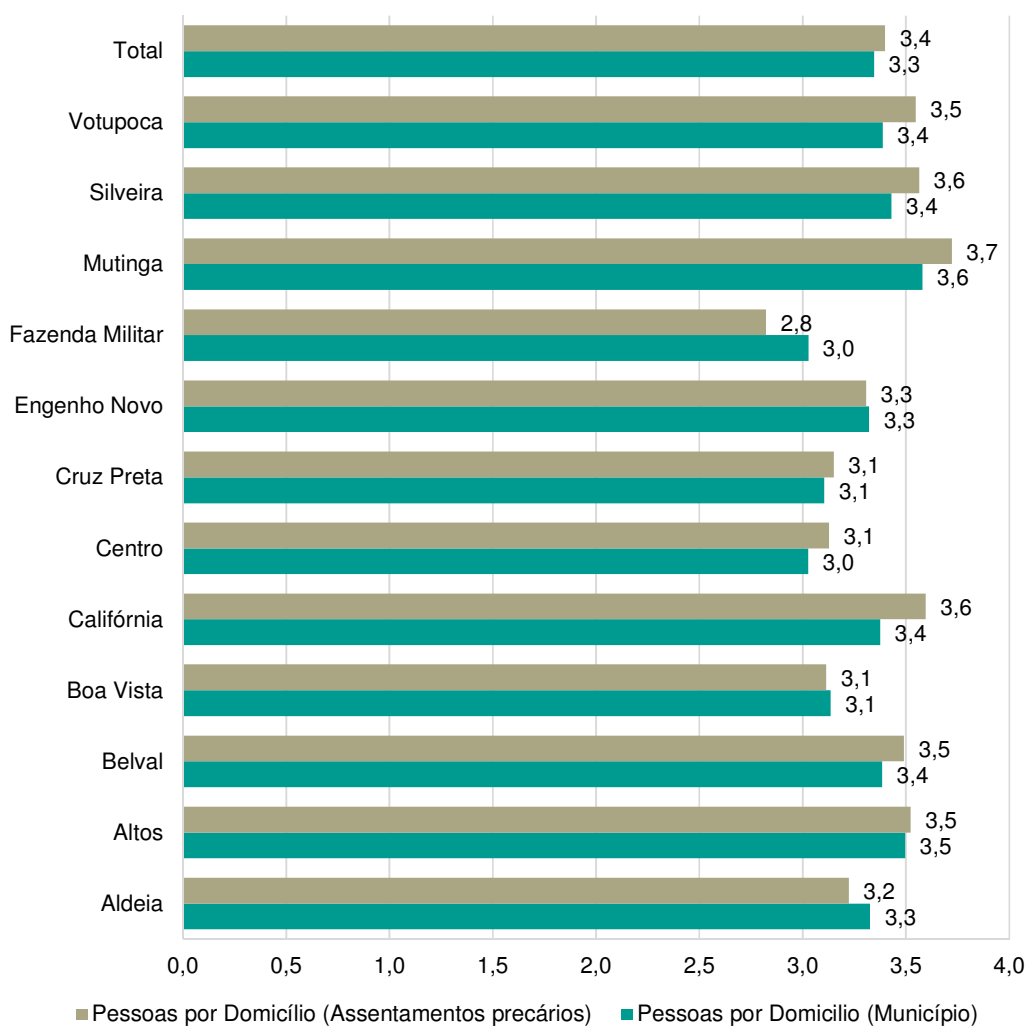


Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

A média geral de pessoas por domicílio no município de Barueri é 3,3 hab/dom, um pouco abaixo da média nacional calculada pelo IBGE, que é 3,6 hab/dom (Censo 2010). O único bairro que se aproxima da média nacional é Mutinga.

Os números observados nas Áreas Livres e Loteamentos e Irregulares, assim como a média para cada bairro, estão expressos no Gráfico 5 e são bastante próximos aos encontrados no município como um todo: 3,3 no município e 3,4 nos assentamentos precários.

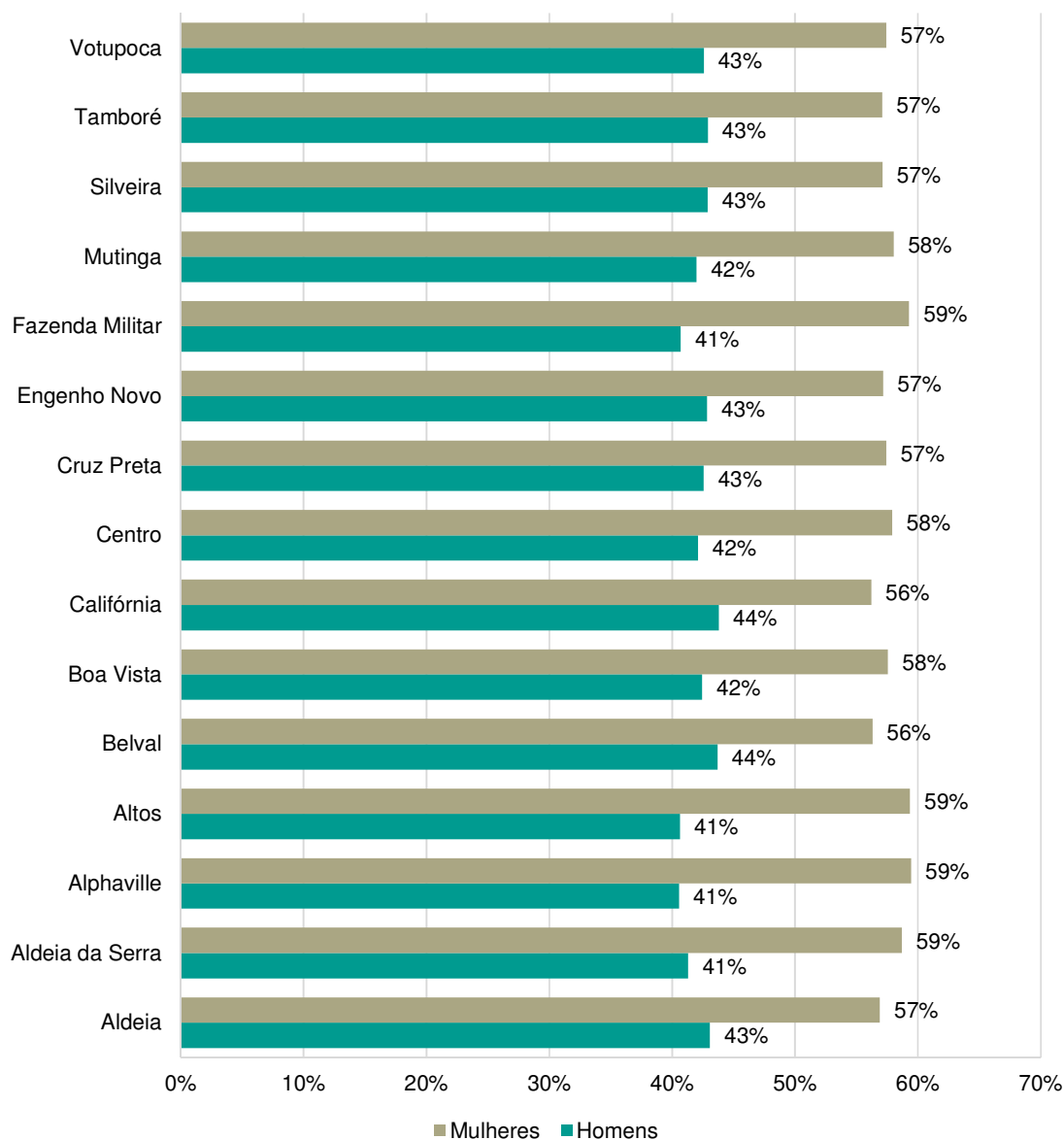
Gráfico 5: Média de pessoas por domicílio em Áreas Livres e Loteamentos Irregulares por Bairro, comparação com a média geral.



Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Os valores encontrados nos assentamentos precários seguem a tendência nacional, em média 57% de mulheres e 43% de homens (Gráfico 6).

Gráfico 6 : Percentual da população segundo sexo por Bairro



Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Conforme registros do Cartão Barueri, a média geral de domicílios alugados é bastante alta, 28%. Os domicílios cedidos (dados declarados pelo morador), somam cerca de 15% de todos os domicílios cadastrados no Cartão Barueri. Juntos,

os domicílios alugados e cedidos somam aproximadamente 43% de todos os domicílios cadastrados no Cartão Barueri.

No universo dos assentamentos precários, esses valores são percentualmente diferentes, onde a média geral de domicílios alugados e cedidos em assentamentos precários é 25% e 15% respectivamente. Os bairros Altos e Engenho Novo apresentam médias superiores a 30%.

Separando os dados do Cartão Barueri por faixa de renda, verifica-se que aproximadamente 44% dos domicílios são alugados ou cedidos para famílias com renda até 3 salário mínimos. A análise individualizada das famílias com renda de 1 (um) salário mínimo não mostra diferenças significativas neste cenário, mantendo-se a média de 27% de domicílios alugados e 16% de domicílios cedidos, conforme mostra a Tabela 12.

Tabela 12: Total de domicílios alugados e cedidos (famílias com renda até R\$ 2.172,00)

Bairro	Renda até 2.172,00		
	% Alugada	% Cedida	Alugada e Cedidas
Aldeia	25%	18%	43%
Altos	42%	19%	60%
Belval	25%	19%	44%
Boa Vista	31%	20%	51%
Califórnia	29%	17%	46%
Centro	31%	18%	49%
Cruz Preta	23%	17%	40%
Engenho Novo	34%	13%	47%
Fazenda Militar	43%	13%	55%
Mutinga	25%	13%	39%
Silveira	29%	17%	46%

Votupóca	31%	14%	45%
Total	28%	17%	44%

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

4.3 Sistema de priorização dos assentamentos precários

Conforme dito anteriormente, a experiência de São Paulo havia sugerido um caminho de boas práticas para a elaboração de um Sistema de Priorização dos Assentamentos Precários:

Os assentamentos precários foram classificados em função dos níveis de irregularidade e precariedade de infraestrutura instalada; irregularidade e precariedade do ponto de vista da posse da terra, destacando, por exemplo, as favelas que estão com sua condição de acesso a infraestrutura de saneamento regularizada ou não e as que estão com a situação fundiária e de posse da terra regularizadas ou não (COELHO, E.; Apud FRANÇA, E., COSTA, K.P., 2012, p. 43)²⁹.

No sistema de São Paulo, havia definido ainda um Índice de Priorização, que era “um indicador sintético que agrega outros índices por meio de um método de ponderação que baseia a importância de um indicador na comparação com os demais que compõem o índice”³⁰.

Para a priorização dos investimentos nos assentamentos precários de Barueri, estabeleceu-se um critério similar para caracterizar os assentamentos, a partir de uma matriz de indicadores adequadas às necessidades do nosso município. Assim, foi criado um índice em que pudesse ser mensurado o grau de precariedade desses assentamentos, denominado Índice de Precariedade, a partir de quatro critérios: (i) condições impróprias de ocupação; (ii) infraestrutura e saneamento; (iii) interferência em projetos e obras públicas; e, (iv) situação fundiária. A partir dessas informações foi elaborada uma matriz de análise e estabelecida uma pontuação mínima e máxima para cada critério adotado, conforme pode ser observado na Tabela 13.

²⁹ IDEM 20. Volume 1, p. 43.

³⁰ IDEM 21.

Tabela 13 – Matriz de análise.

Critérios para Priorização	Precariedade / Nota		
	Nível 3	Nível 2	Nível 0
1. Condições impróprias da ocupação			
1. Riscos ligados ao sistema viário			
1.1.1 Interferência no viário existente	Sim		Não
1.1.2 Ponte Viaduto	3		0
1.1.3 Alça de Acesso			
1.1.4 Rodovia/ Via arterial			
1.2. Ocupação em terrenos desfavorável, que ofereça risco à saúde da população			
1.2.1 Declividade	Alta	Média	Baixa
	3	2	0
1.2.2 Faixas de servidão	Dentro	No Limite	Não
	3	2	0
1.2.3 Lixão ou aterro	3	2	0
1.2.4 Ocupação sobre córrego	3	2	0
1.2.5 Situação do Córrego	In natura	Canalizado ou Parcial	Não
	3	2	0
1.3. Precariedade das habitações			
1.3.1 Material das Paredes	Madeira, material reaproveitado e mista		Alvenaria
	3		0
1.4. Ocupação sujeita a risco de escorregamento, solapamento e inundação			
1.4.1 Área de Risco mapeada pelo IPT	R4, R3	R2, R1	Não
	3	2	0
1.4.2 Área de Risco identificada na vistoria	Dentro	No Limite	Não
	3	2	0
1.5. Situações insalubres e ambientalmente frágeis			
1.5.1 Situações Insalubres	Sim		Não
	3		0
1.5.2 Questões ambientais	3		0
1.6. Tamanho médio dos lotes			
1.6.1 Tamanho médio dos lotes	até 60	de 61 a 125	Acima de

			125
	3	2	0
2. Infraestrutura e saneamento			
2.1. Energia elétrica	Total	Parcial	Não Possui
	3	2	0
2.2. Abastecimento de água	3	2	0
2.3. Esgotamento sanitário	3	2	0
2.4. Resíduos Sólidos	3	2	0
2.5. Drenagem	3	2	0
2.6. Pavimentação	3	2	0
3. Interferência em projetos e obras públicas			
3.1. Interferência no viário projetado	Total	Parcial	Não
	3	2	0
3.2. Parques, e outras obras públicas			
4. Situação Fundiária			
4.1. Propriedade do terreno	Pública, Pública Mista	Mista	Particular
	3	2	1

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Depois de calculada a pontuação segundo a matriz de análise, o cálculo final do Índice de Precariedade foi realizado considerando três abordagens ou métodos de cálculo, conforme Tabela 14.

Tabela 14 – Pesos em cada abordagem para cálculo do índice de precariedade

Índices	Pesos		
	Abordagem (1)	Abordagem (2)	Abordagem (3)
Índice de Condições Impróprias	5	3	5
Índice de Infraestrutura	1	1	1
Índice de Obras Públicas	3	5	3
Índice de Situação Fundiária	1	0*	0*

* Não foram considerados no índice final - Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Este índice é calculado exclusivamente para os assentamentos em Áreas Livres, posto que as informações coletadas para os Loteamentos e Conjuntos Habitacionais Irregulares demonstram que estes são entre si bastante homogêneos, não demonstrando variação significativa. No tema da infraestrutura, por exemplo, todas as áreas possuem infraestrutura completa e poucos possuem condições impróprias de ocupação, ficando as situações de precariedade normalmente concentrada nas Áreas Livres localizadas dentro dos Loteamentos Irregulares. Desta forma, não se justifica a elaboração do índice de precariedade para os Loteamentos e Conjuntos Habitacionais Irregulares, uma vez que sua precariedade está ligada diretamente às Áreas Livres. Do mesmo modo, a hipótese que se coloca para a priorização é que esta esteja relacionada ao grau de precariedade das Áreas Livres e que as intervenções sejam implantadas de forma integrada com as demais tipologias de assentamentos precários.

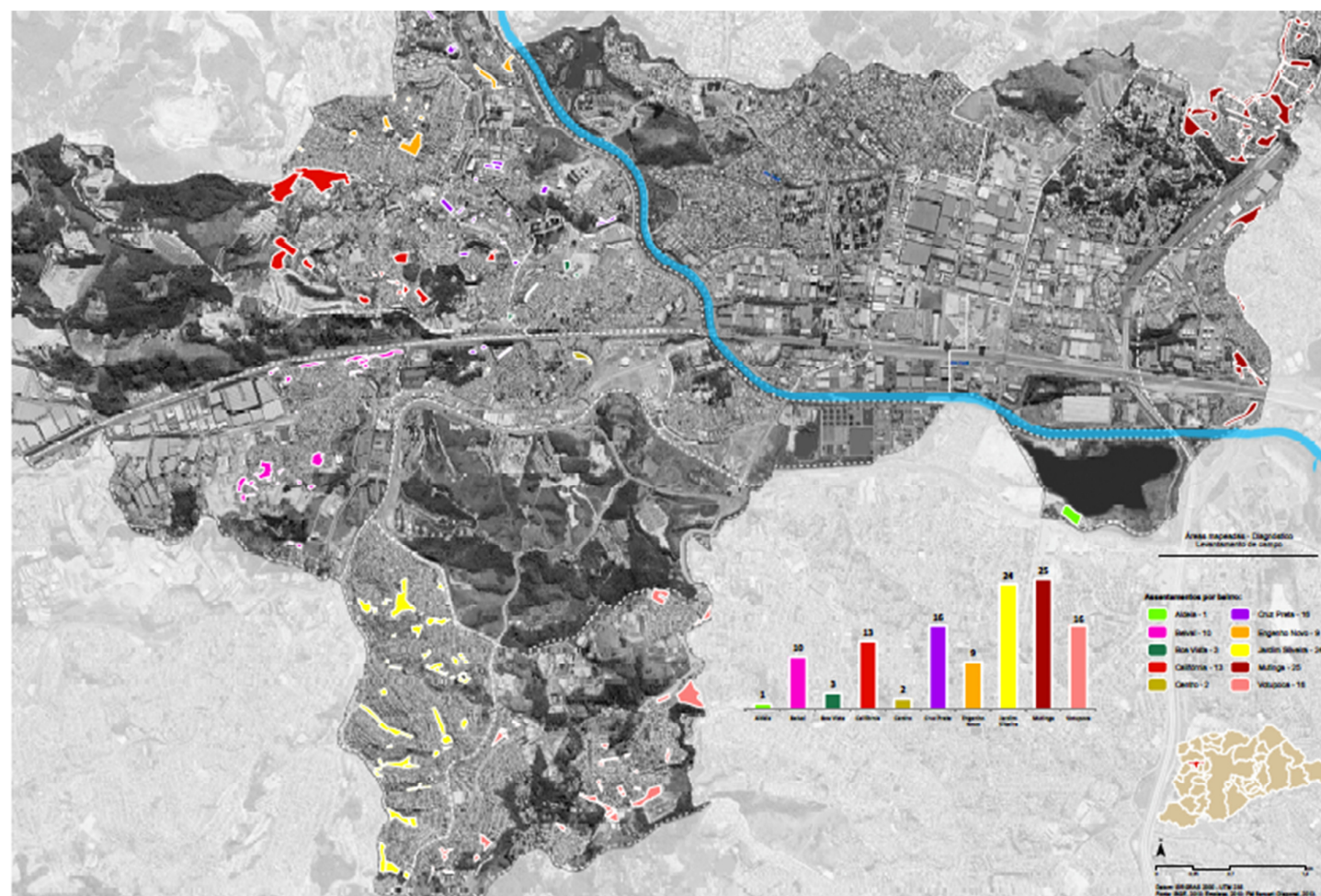
4.4 Unidades de Ação Integrada – UAI

Os mapas com a localização das Áreas Livres, Loteamentos e Conjuntos Habitacionais Irregulares (Mapas 5 e 6) demonstram que os assentamentos, em sua maioria, estão concentrados em determinadas porções do município, o que implica na definição de áreas para atuação integrada. Assim, foi adotada a Unidade de Ação Integrada (UAI) para concentração de um conjunto de assentamentos localizados em uma mesma região.

Para traçar os perímetros das Unidades de Ação Integrada, levou-se em conta: (i) a localização espacial dos assentamentos precários; (ii) o mapa com a delimitação das microbacias hidrográficas e; (iii) os limites viários e/ou barreiras físicas. A partir desses critérios, os assentamentos precários foram agrupados em 50 UAI.

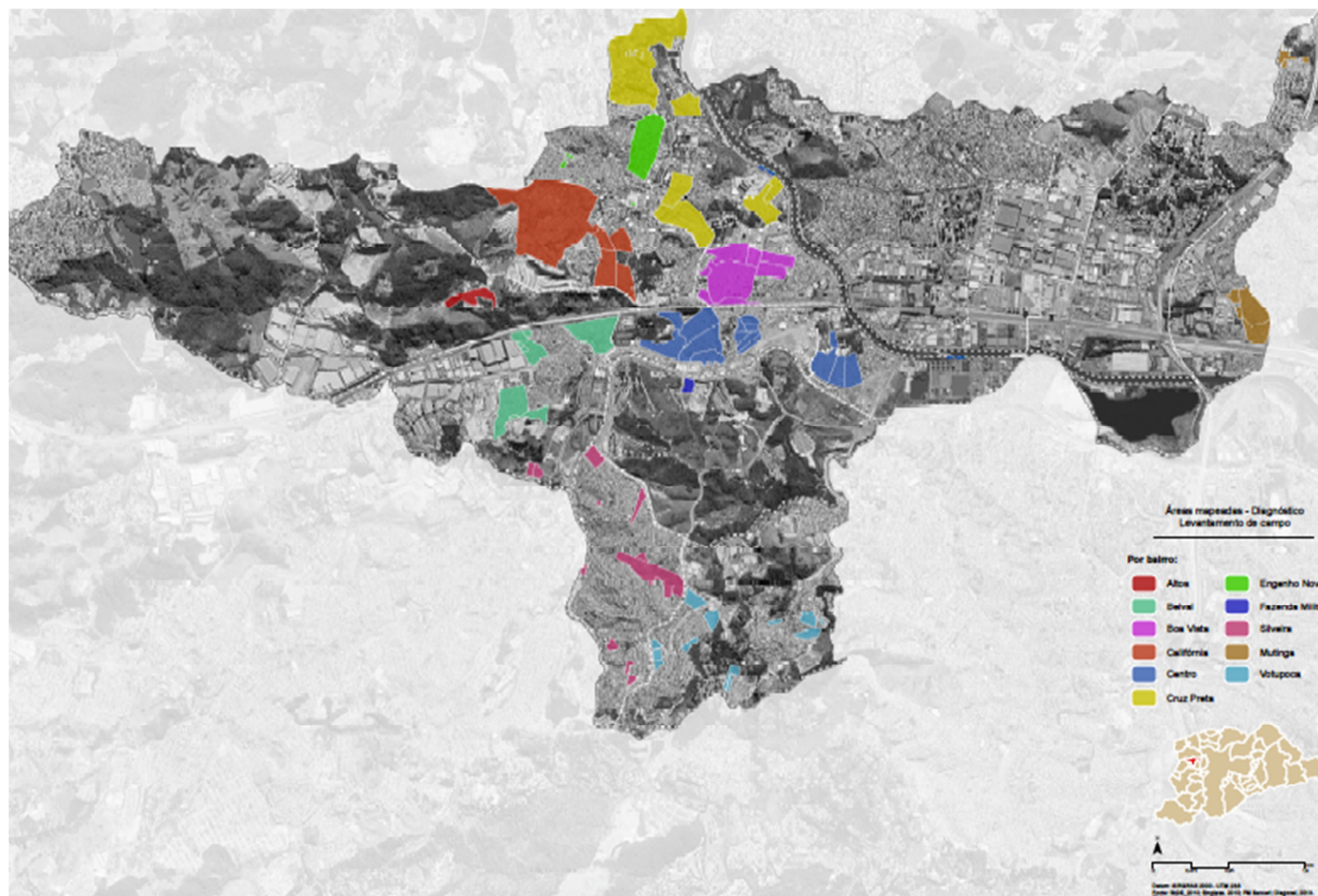
Com base no Índice de Precariedade dos assentamentos, definiu-se o Grau de Precariedade de cada Unidade de Ação Integrada – onde 1 é o mais urgente e 7 o menos urgente –, sendo que a prioridade da UAI é a média das precariedades dos assentamentos existentes na mesma (Mapa 7).

Figura 7. Áreas livres no município de Barueri



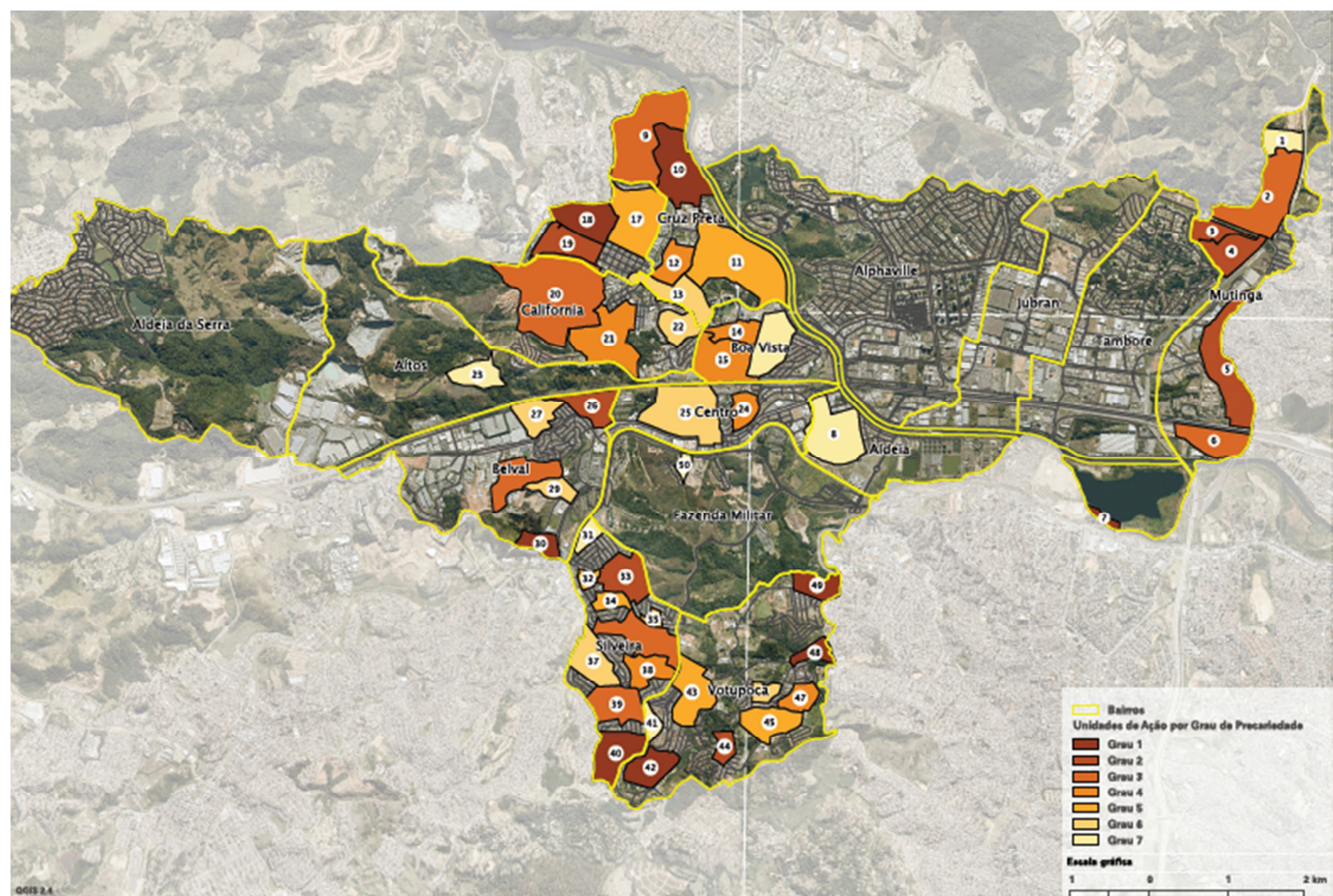
Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Figura 8. Loteamentos Irregulares e Conjuntos Habitacionais Irregulares no Município de Barueri.



Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Mapa 9: Grau de Precariedade das Unidades de Ação Integrada.



Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri

4.5 Definição das necessidades habitacionais

O conceito de Necessidades Habitacionais adotado no PLHIS Barueri considera o conjunto de problemas relacionados à:

- Inadequação habitacional;
- Falta de moradias ou déficit habitacional.

Este conceito é o mesmo adotado pela Fundação João Pinheiro, no qual se considera déficit habitacional: (i) a necessidade de construção de novas moradias; e, (ii) a inadequação habitacional, que reflete problemas na qualidade dos domicílios e, consequentemente, na qualidade de vida dos moradores.

Contudo, a quantificação das necessidades habitacionais para o PLHIS Barueri utiliza metodologia adaptada à realidade do município. O Diagnóstico Participativo do Setor Habitacional identificou os componentes das necessidades com base em levantamentos territoriais, estudos e pesquisas realizadas no âmbito da municipalidade e indicadores trabalhados em conjunto entre os técnicos responsáveis pela condução da política habitacional do município e a equipe da consultoria contratada.

4.5.1 Inadequação habitacional

A Inadequação Habitacional no município de Barueri está assim caracterizada:

- Inadequação habitacional em assentamentos precários;
- Inadequação difusa (fora de assentamentos precários).

4.5.1.1 Inadequação habitacional em assentamentos precários

A inadequação habitacional nos assentamentos precários abrange todas as necessidades de adequação da moradia existente – de natureza fundiária (irregularidade ou ausência do título de propriedade), urbanística (redes de

infraestrutura insuficientes ou impróprias, existência de área de risco, carência de áreas verdes, equipamentos sociais) ou da edificação (seja por falta de condições de segurança ou de salubridade).

Nesse grupo, as moradias não precisam ser substituídas por uma nova moradia, mas sim adequadas, de forma a sanar a precariedade existente. Consideram-se domicílios inadequados aqueles situados nos assentamentos precários do município – Áreas Livres, Loteamentos Irregulares ou Conjuntos Habitacionais Irregulares –, que podem apresentar um ou mais tipos de inadequação simultaneamente.

A Tabela 15 apresenta o total de domicílios em assentamentos precários, distribuídos nos 16 (dezesesseis) bairros do município.

Tabela 15 – Inadequação em Assentamentos Precários.

Bairros	Domicílios em Assentamentos				
	Área Livre	Conjunto Irregular	Loteamento	Total Domicílios	Total População
Aldeia	200	0	0	200	680
Altos	0	50	0	50	170
Belval	315	430	2.367	3.112	10.581
Boa Vista	87	0	1.966	2.053	6.980
Califórnia	954	50	1.375	2.379	8.089
Centro	67	0	3.032	3.099	10.537
Chácara Marco	0	0	41	41	139
Cruz Preta	404	30	2.549	2.983	10.142
Engenho Novo	415	186	1.139	1.740	5.916
Fazenda Militar	0	0	47	47	160
Jardim Belval	387	0	0	387	1.316
Mutinga	2.149	382	1.119	3.650	12.410
Silveira	1.877	1.150	1.153	4.180	14.212
Votupoca	1.138	1.450	629	3.217	10.938
Total	7.993	3.728	15.417	27.138	92.269

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

- Inadequação Urbanística

A inadequação urbanística é considerada como a falta total ou parcial de redes públicas de infraestrutura e serviços (abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, drenagem e coleta de lixo).

- Inadequação Fundiária

A inadequação fundiária é considerada como a falta de documentação que comprove a posse e a propriedade do imóvel, seja por razões legais, fundiárias e/ou registrárias.

Em função da combinação entre inadequação urbanística e fundiária foram identificados os seguintes serviços a executar em cada assentamento:

- Urbanização Simples: urbanização em áreas de pouca declividade sem muita interferência em sistemas viários existentes ou obras públicas relacionadas e com baixo percentual de remoções estimado.
- Urbanização Complexa: urbanização em áreas de declividade acentuada ou com interferência em sistema viário ou obra pública, ou existência de córrego no interior ou nos limites da área.
- Regularização Registrária: áreas consolidadas que demandam ações de regularização fundiária.
- Reassentamento: áreas ou domicílios nos quais as famílias não poderão permanecer, sendo necessário o reassentamento das famílias em novas unidades habitacionais.

Esta classificação serviu de base para a estimativa de custos dos serviços a executar, que serão apresentadas no Capítulo 5 - Estratégias para Implantação do PLHIS em Barueri.

4.5.1.2 Inadequação Difusa

A inadequação habitacional difusa no município de Barueri é aquela distribuída no município de forma não localizada, ou em áreas específicas, e que é composta pela população que compromete uma parcela elevada da renda familiar com o pagamento do aluguel de uma unidade habitacional (ônus excessivo com aluguel).

O percentual acima de 30% do comprometimento da renda familiar é considerado gasto excessivo com aluguel. Uma pesquisa recente realizada com dados da PNAD (IBGE, 2013) detalha que na média nacional, cerca de 25% das famílias se enquadram na situação de ônus excessivo com aluguel. A Região Sudeste é a que possui o maior percentual de famílias nessa situação, média de 27,7 % das famílias vivendo em domicílios urbanos.

Da mesma forma que a irregularidade fundiária caracteriza uma inadequação habitacional, tendo em vista que a família está submetida a uma condição de insegurança no caso da posse da moradia, a condição de ônus ou gasto excessivo com aluguel também submete a família a uma condição de insegurança na medida em que a menor variação de renda pode colocar em risco sua permanência na unidade habitacional. Além disso, um valor de aluguel que corresponda a uma parcela elevada do rendimento domiciliar também configura uma situação de vulnerabilidade, na medida em que os gastos com moradia estarão comprimindo a renda disponível para satisfazer outras necessidades.

Segundo dados do Cartão Barueri aproximadamente 28% das famílias vivem em domicílios alugados³¹. A renda média aferida no município, também utilizando como fonte os dados o Cartão Barueri, é de aproximadamente R\$ 1.000,00 (um mil reais), sendo que o aluguel médio de uma residência de baixo padrão construtivo é de cerca de R\$ 900,00 (novecentos reais). Ao considerar estes valores médios para o município, conclui-se que a totalidade das famílias se enquadra no grupo do chamado “ônus excessivo com aluguel”.

Para estimar o total de domicílios nessa situação foram subtraídos os domicílios em assentamentos precários, uma vez que a situação de inadequação nestas áreas já está considerada no total de domicílios nesta condição, restando

³¹ Informações auto declaradas.

aproximadamente 13 mil domicílios/famílias que se enquadram nos critérios de gasto excessivo com aluguel, conforme apresenta a Tabela 16.

Tabela 16: Inadequação Difusa – Barueri 2015.

Localidade	2015	
	População estimada	Domicílios estimados
Município	252.342	74.218
Assentamentos	92.269	27.138
Fora de Assentamentos	160.073	47.080
Total de domicílios/ famílias com gasto excessivo (28%)		13.182

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

4.5.2 Déficit habitacional

O segundo grupo de necessidades habitacionais é o chamado déficit habitacional. Neste grupo se enquadram as necessidades que demandam a construção ou disponibilização de uma unidade habitacional para a substituição de uma moradia inadequada. É constituído por domicílios que precisam e/ou precisarão ser substituídos por estarem localizados em áreas impróprias à ocupação, ou porque serão impactados no âmbito da urbanização, seja pela necessidade de desadensamento da área, seja pela implantação de determinada infraestrutura ou obra pública.

O total de domicílios a substituir em assentamentos precários é estimado através do percentual de reassentamento definido para cada assentamento, incluindo aí aqueles cuja estimativa de remoção é 100%, e, portanto, a ação a ser realizada é o reassentamento das famílias.

O número total estimado de moradias a serem reassentadas em cada assentamento precário está relacionado na Tabela 17. Destaca-se que foram estimados percentuais de reassentamento somente para os assentamentos do tipo

Áreas Livres, uma vez que na etapa de caracterização dos assentamentos precários não se identificou a necessidade de remoções em outras áreas.

Tabela 17: Estimativa de déficit por substituição

Bairro	Reassentamento estimado	
	Domicílios	População
Aldeia	200	680
Altos	0	0
Belval	63	214
Boa Vista	9	31
Califórnia	145	493
Centro	13	44
Chácara Marco	0	0
Cruz Preta	48	163
Engenho Novo	92	313
Fazenda Militar	0	0
Jardim Belval	100	340
Mutinga	451	1.533
Silveira	328	1.115
Votupoca	189	643
Total	1.638	5.569

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Considerando as necessidades habitacionais calculadas para o ano de 2015, somadas a expectativa de crescimento populacional de Barueri (item 3.1.1 desta monografia), foi possível calcular as necessidades habitacionais estimadas até 2030. A seguir são apresentadas as estimativas elaboradas com base em 3 (três) cenários de evolução:

- Cenário otimista: considera-se que a população que demanda de atendimento habitacional deverá crescer às mesmas taxas que as estimadas para o município como um todo.
- Cenário realista: considera-se que a população que demanda de atendimento habitacional crescerá a taxas em média 10% superiores às estimadas para o município como um todo.
- Cenário pessimista: considera-se que a população que demanda de atendimento habitacional crescerá a taxas em média 20% superiores às estimadas para o município como um todo.

Considerando as perspectivas de baixo crescimento e/ou estagnação da economia brasileira, apontada pelos institutos de pesquisa para os próximos anos, e ponderando a necessidade de uma margem de segurança nas estimativas, foram realizadas estimativas de custo com base no crescimento da população apontada no terceiro cenário, o pessimista. Como resultado, a população total em assentamentos precários, em 2030, será de aproximadamente 103 mil famílias.

4.6 Recursos disponíveis para a implantação do PLHIS Barueri

Este é um dos tópicos mais importantes para o planejamento e gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Barueri (PLHIS). Aqui estão apresentados os recursos atualmente disponíveis para execução da política municipal de habitação em suas três formas: institucional, legal e financeira.

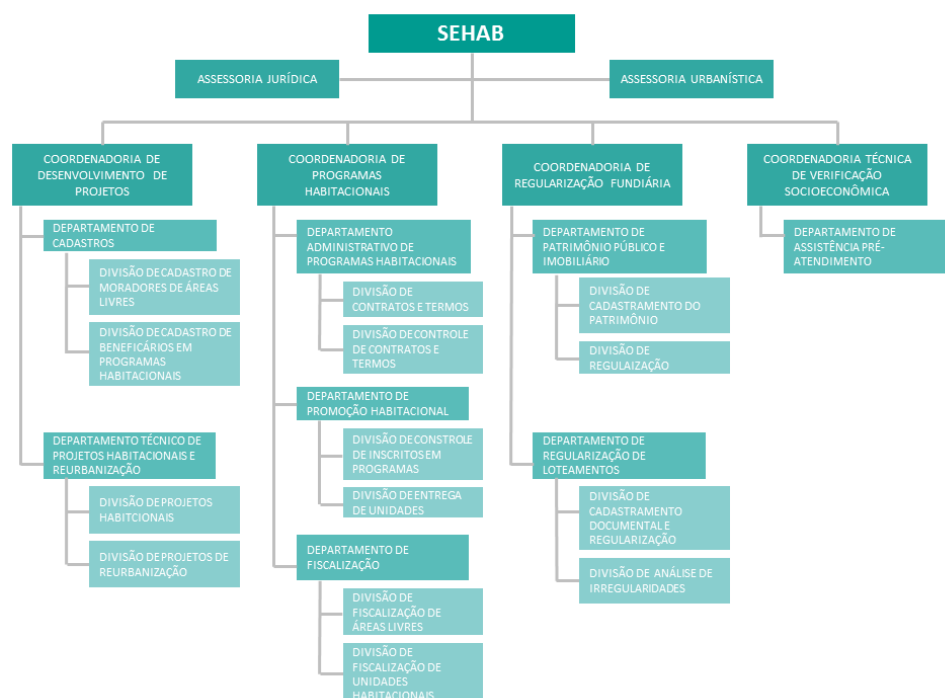
4.6.1 Recursos institucionais

A Secretaria da Habitação do Município de Barueri (Sehab) foi criada pela Lei Complementar nº 293, de 3 de janeiro de 2013, que dispõe sobre a alteração no Sistema da Administração Direta do Município, ou seja, a Sehab é uma instituição de criação recente, em fase de organização, buscando cumprir as competências definidas na legislação.

A missão central atribuída à Secretaria é a de conduzir a política habitacional do município, assim como desenvolver os programas habitacionais voltados para as necessidades da população de baixa renda.

Para o desenvolvimento desse conjunto de competências foram alocados 45 cargos eletivos, conforme Figura 8.

Figura 10: Organograma da SEHAB Barueri



Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

4.6.2 Recursos legais

4.6.2.1 Legislação Federal

Como já informado, a Lei Federal no 11.124/2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), é o marco regulatório do setor. Os recursos disponibilizados para estados e municípios pelo SNHIS, são os do Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e os do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), esse último recebedor de recursos do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social (FAS), do Orçamento Geral da União (OGU) e de empréstimos para programas de habitação.

A aplicação dos recursos do FNHIS é realizada diretamente pelo Ministério das Cidades, por força do Artigo 24, da Lei Federal no 11.124/2005, podendo ser descentralizada a estados e municípios que atendam ao estabelecido no Artigo 12 da referida Lei, relativos à adesão ao SNHIS, que trata da elaboração dos Planos

Habitacionais de Interesse Social e da constituição de seus conselhos e fundos estaduais e municipais.

A legislação ambiental com interferência direta nas ações habitacionais passou por aprimoramentos com vista a facilitar intervenções em áreas urbanas. Nesse caso, cabe destacar duas resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), a nº 369/2006, que trata da Regularização Fundiária Sustentável, definindo casos excepcionais de supressão de vegetação em Áreas de Proteção Permanente (APPs), desde que comprovado o interesse social, e a nº 412/2009, que estabelece o procedimento simplificado de licenciamento ambiental para a construção de conjuntos destinados a HIS.

Em 2009, o Governo Federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), atualmente regulamentado através das Leis Federais nºs 11.977 e 12.024, ambas de 2009. A primeira promove uma série de alterações nas legislações vigentes buscando viabilizar e agilizar as ações previstas no PMCMV (Registros Públicos, Estatuto da Cidade e FGTS).

São ainda introduzidos pela Lei importantes instrumentos legais, tais como a Licença Urbanística e Ambiental Integrada a Regularização Fundiária Sustentável, de interesse social e de interesse específico, a Demarcação Urbanística e a Legitimação da Posse, que facilitam aos estados e municípios o estabelecimento de programas de regularização fundiária dos seus assentamentos informais.

Em 2007, foi aprovada a Lei Federal nº 11.445/2007 (Lei Federal de Saneamento Básico), que regulamenta a elaboração dos Planos Municipais de Saneamento e institui diretrizes, entre as quais a da interação com outras áreas como recursos hídricos, saúde, meio ambiente e desenvolvimento urbano. A Prefeitura de Barueri, com apoio da Sabesp, em 2011, elaborou o Plano Setorial de Abastecimento de Água Potável e Esgotamento Sanitário, com o horizonte de trinta anos (2011 – 2040).

4.6.2.2 Legislação Estadual

Em 2007, o Estado de São Paulo fez a adesão ao SNHIS e, na sequência, em 2008, promulgou a Lei Estadual nº 12.801 e o Decreto Estadual nº 53.823 que definem a Política Estadual de Habitação e os instrumentos necessários para sua implantação. Foram criados: o Conselho Estadual de Habitação (CEH), composto

por representantes do setor público e da sociedade civil; o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), com a função de ser o receptor de recursos destinados a subsidiar o setor; e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH), com o fim de fomentar aportes de recurso da iniciativa privada, concedendo aval e garantia de crédito para atender famílias de menor renda.

Com essas ações o Governo Estadual visa instaurar um processo permanente de incentivo à participação dos governos municipais, da sociedade civil e do setor privado, buscando estabelecer uma política de ação integrada, em consonância com o que está estabelecido no nível federal.

Da mesma forma que a legislação federal, a Lei Estadual nº 12.801 e o Decreto Estadual nº 53.823 reafirmam a importância da elaboração dos planos locais de habitação e direcionam como atendimento prioritário aos municípios ou regiões que tenham elaborado seus planos locais de habitação e estabelecidos o fundo e conselho de habitação locais.

No âmbito do processo da política estadual foi elaborado o Plano Estadual de Habitação (PEH) 2012-2023, aprovado em 13 de dezembro de 2011, no Conselho Estadual de Habitação.

Por sua vez, o Governo do Estado já está alinhado à legislação federal, através da Lei Estadual nº 12.801 e do Decreto Estadual nº 53.823, que criou o Conselho Estadual de Habitação (CEH) e o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS).

Cabe destacar outros dois instrumentos legais criados em âmbito estadual, que buscam facilitar as ações habitacionais, mais especificamente no campo da regularização fundiária: o Decreto Estadual nº 52.052/2007, que cria o Programa Cidade Legal e a Lei Estadual nº 13.290/2008, que promove a redução do valor das custas e emolumentos dos serviços notoriais aplicados aos títulos provenientes de ações de regularização fundiária e empreendimentos de HIS.

4.6.2.3 Legislação Municipal

No âmbito municipal, é importante destacar que o PLHIS observou as diretrizes do Plano Diretor do Município de Barueri, Lei nº 150/2004, complementado pelas Leis nºs 155/2005 e 245/2009, que regulamentam o uso e ocupação do solo e do Plano Setorial de Abastecimento de Água Potável e Esgotamento Sanitário, com

o horizonte de trinta anos (2011–2040).

Para fazer frente à implantação da política habitacional em Barueri, o poder executivo vem, ao longo das últimas duas décadas, aprovando um conjunto de leis, que resultou em ações e programas destinados à construção de novas unidades, regularização fundiária, melhoria das edificações e relacionadas à oferta de aluguéis sociais.

O Quadro 5 apresenta uma síntese das principais leis vigentes no município:

Quadro 5: Legislação pertinente

- Lei N.º 865, de 12 de Junho de 1993, que institui o PROHAB – Programa de Habitações de Interesse Social de Barueri, com o objetivo de propiciar à população de núcleos de habitações subnormais do Município o acesso à moradia em caráter permanente.
- Lei N.º 1.234, de 17 de Agosto de 2001, que autoriza o Executivo Municipal a prestar auxílio financeiro na forma específica de indenização correspondente ao valor da moradia a ser desocupada e demolida, para moradores ocupantes de núcleos de habitações subnormais instalados em áreas livres do Município, com o objetivo de promover o desfavelamento desses núcleos, para implantação de projetos habitacionais integrantes do PROHAB - Programa de Habitações de Interesse Social de Barueri, bem como para execução de obras públicas.
- Lei N.º 1358, de 16 de Abril de 2003, altera a legislação relativa ao PROHAB.
- Lei N.º 1365, de 19 de Maio de 2003, que estabelece prazo de 10 (dez) anos para os pagamentos das mensalidades relativas às vendas ou permissões de uso onerosas de lotes e/ou unidades habitacionais do PROHAB - Programa de Habitações de Interesse Público de Barueri.
- Lei N.º 1406, de 5 de Dezembro de 2003, que dá nova redação ao Artigo 20 e seus parágrafos, da Lei N.º 1.358, de 16 de Abril de 2003, autorizando o Executivo Municipal a destinar, em cada etapa do PROHAB, 5% (cinco por cento) do total dessa etapa para idosos e 5% (cinco por cento) para famílias com pessoas portadoras de deficiência física ou mental.
- Lei N.º 1407, de 5 de Dezembro de 2003, que dispõe sobre a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, na forma da Medida Provisória n.º 2.220, de 4 de setembro de 2001.
- Lei N.º 1461, de 4 de Novembro de 2004, que altera disposições da Lei N.º 1.358, de 16 de Abril de 2003.
- Lei N.º 2.308, de 6 de Dezembro de 2013, que dispõe sobre a destinação de bens retirados de imóveis nas condições que especifica.
- Lei Complementar No 309, de 26 de Agosto de 2013, que institui o Programa

de Incentivos à implantação de Empreendimentos de Interesse Social, vinculado ao Programa Federal Minha Casa Minha Vida, destinado a famílias de até 6 (seis) salários mínimos que estejam cadastradas na Secretaria de Habitação e selecionados mediante critérios técnicos e objetivos que atendam ao Programa.

- Lei Nº 2.179, de 14 de Fevereiro de 2013, que dispõe sobre a criação do Aluguel Social, auxílio eventual de caráter excepcional, transitório e não contributivo, a ser concedido em pecúnia e destinado ao pagamento de aluguel residencial a famílias de baixa renda em situação habitacional de emergência.
- Lei Nº 2.344, de 14 de Maio de 2014, que dispõe sobre a doação de imóveis ao FAR – Fundo de Arrendamento Residencial para ser utilizados exclusivamente no âmbito do PMCMV, para construção de moradias destinadas à alienação para famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos.
- Lei Nº 2370, de 17 de outubro de 2014, que institui o Conselho Municipal de Habitação de Barueri – CMHB de caráter deliberativo, fiscalizador e consultivo. Em sua composição são previstas 5 cadeiras para o poder executivo e 05 para as organizações não governamentais.
- Lei Complementar Nº 336, de 17 de outubro de 2014, que institui o Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária. Autoriza o Executivo a decretar ZEIS e outorga de concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso aos moradores de áreas públicas.
- Decreto Nº 8.043, de 9 de Dezembro de 2014, que regulamenta a Lei complementar 336, de 17 de outubro de 2014, e a Lei 1.407, de 05 de dezembro de 2003. Estabelece o procedimento administrativo a ser adotado pelo executivo para fins de decretar Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, desafetar áreas para fins de regularização fundiária, outorga de concessão de uso e de direito real de uso, ambas com fins de moradia ou que integrem o Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária.
- Decreto Nº 8.084, de 12 de Fevereiro de 2015, torna Zona Especial de interesse Social as áreas denominadas Parque Vianna, Rua Londrina e Rua Chaves.

A legislação aprovada entre os anos 2003 e 2004 não definiu atribuições para a Secretaria de Habitação especificamente e, considerando a criação da Sehab em 2013, a legislação deverá se adaptar a essa nova estrutura administrativa organizacional. Da mesma forma, a legislação que criou o PROHAB, ainda em vigor, foi promulgada anteriormente à aprovação de um conjunto considerável de novas

legislações federais.

Dessa forma, a Lei do PLHIS (Lei 2.414, de 02 de julho de 2015), contempla o conjunto de revisões necessárias para a adequação da legislação atual, ao que dispõe as novas leis, bem como, sua integração às proposições definidas.

4.6.3 Recursos financeiros

Conforme informações da Secretaria Municipal de Finanças, que apontam os recursos orçamentários utilizados para as obras aquisição de imóveis para fins de moradia social, o município vem investindo no setor habitacional, regularmente desde 2001, com variações significativas ao longo do período de 13 anos, conforme pode ser observado na tabela e gráfico a seguir.

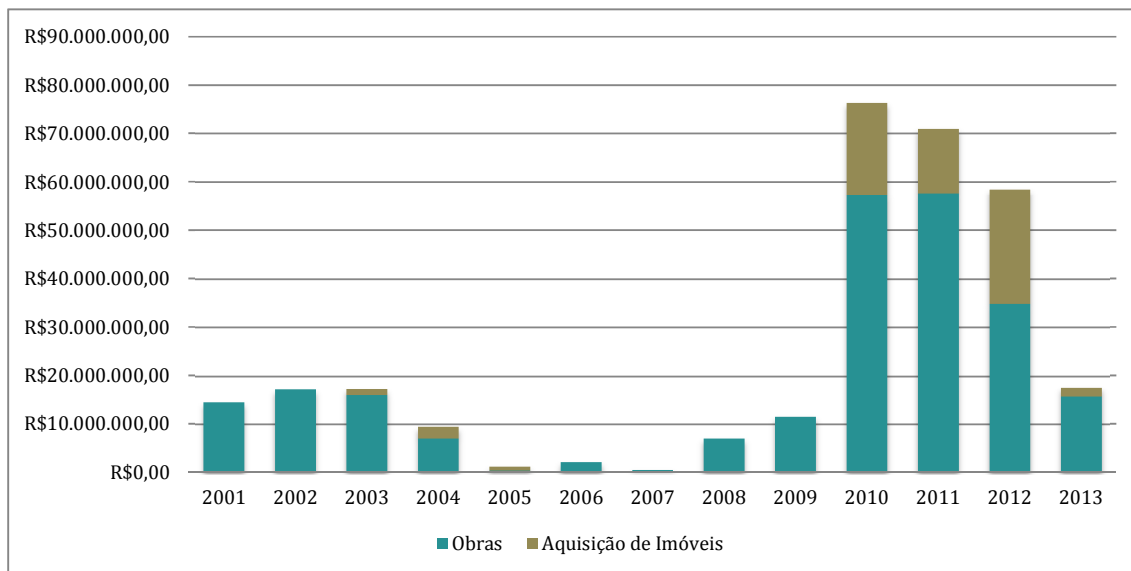
Tabela 18: Investimentos em habitação 2001 a 2013

Exercício	Obras	Aquisição de Imóveis	Investimento Total
2001	R\$14.590.081,36	R\$0,00	R\$14.590.081,36
2002	R\$17.238.034,84	R\$0,00	R\$17.238.034,84
2003	R\$16.091.089,06	R\$1.221.900,00	R\$17.312.989,06
2004	R\$7.133.585,00	R\$2.386.225,00	R\$9.519.810,00
2005	R\$498.040,87	R\$825.000,00	R\$1.323.040,00
2006	R\$2.272.044,87	R\$0,00	R\$2.272.044,87
2007	R\$642.171,78	R\$0,00	R\$642.171,00
2008	R\$7.093.705,67	R\$0,00	R\$7.093.705,67
2009	R\$11.615.048,74	R\$0,00	R\$11.615.048,74
2010	R\$57.333.385,13	R\$19.005.613,25	R\$76.338.998,38
2011	R\$57.709.927,25	R\$13.301.215,24	R\$71.011.142,49
2012	R\$34.838.655,82	R\$23.664.827,00	R\$58.503.482,82
2013	R\$15.722.000,00	R\$2.000.000,00	R\$17.722.000,00
Total	R\$242.777.770,39	R\$62.404.780,49	R\$305.182.549,23
Investimento médio anual			R\$23.475.580,71

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

É importante ressaltar que o valor previsto para investimento no orçamento do município no ano de 2015 é de 200 milhões de reais.

Gráfico 7: Investimentos em habitação 2001 a 2013



Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

O município vem também investindo no pagamento do Aluguel Social para famílias retiradas de situação de risco e para famílias em situação de vulnerabilidade social. Em março de 2015, 228 famílias retiradas de situação de risco estavam morando em imóveis com aluguel pago pela prefeitura. Ao todo são investidos R\$ 186 mil mensais com o pagamento de alugueis nesta modalidade³².

Já as situações com gastos excessivos com aluguel somam 98 famílias. Os valores pagos chegam até um salário mínimo. Ao todo são investidos aproximadamente R\$ 23 mil reais mensais com o pagamento de alugueis nesta modalidade. Somando as duas situações, os investimentos mensais com o pagamento de aluguel são de R\$ 209 mil, para um total de 326 famílias, um investimento médio mensal de R\$ 503,06 por família³³.

³² Referência: março de 2015.

³³ IDEM 24.

4.7 Recursos necessários para atendimento das demandas habitacionais em assentamentos precários

A estimativa de recursos necessários para adequação e provisão habitacional nos assentamentos precários considera os seguintes componentes ou ações:

- Projeto de urbanização de assentamentos precários
- Recuperação de córregos
- Implantação de Infraestrutura
- Trabalho social
- Aluguel provisório para famílias moradoras de áreas impróprias à ocupação
- Regularização registrária e fundiária
- Projeto de unidades habitacionais
- Construção de unidades habitacionais
- Terreno (para novas unidades)

A quantificação dos recursos necessários para equacionamento da inadequação e déficit habitacional dentro de assentamentos precários segue os valores unitários indicados no Quadro 6.

Quadro 6: Custos e componentes das ações.

Componentes	Regularização Urbanística e Fundiária		
	Urbanização integrada		
	Urbanização de Áreas Livres	Regularização de Áreas Livres	Regularização de Loteamentos e Conjuntos
1 Projeto Urbanístico	5% do valor da obra	contemplada na etapa de urbanização	não foram previstos recursos para projeto urbanístico
2 Implantação de infraestrutura	Urbanização Complexa - R\$ 15.000/ domicílio	contemplada na etapa de urbanização	não há previsão de implantação de infraestrutura, e recuperação de córregos no âmbito do programa de regularização fundiária
	Urbanização Simples - R\$ 8.000/ domicílio		
3 Recuperação de córregos	R\$ 4.500/ domicílios (30% do valor da infraestrutura)	contemplada na etapa de urbanização	
4 Trabalho Social	2,5% do valor da obra	o trabalho social para regularização está contemplado na etapa de urbanização	-
5 Projeto de Unidades Novas	5% do valor da obra		
6 Construção de Unidades para Reassentamento	R\$ 110 mil - R\$ 70 mil (MCMV), 20 mil (Casa Paulista), 37.050 mil (Prefeitura de Barueri = Unidade, Projeto e terreno),	não há construção de unidades habitacionais no âmbito das ações de regularização	
7 Regularização fundiária e ou registrária	-	R\$ 830/ domicílio	
8 Aluguel Social	R\$ 900/ domicílio a reassentado/ meses	por ser 12	não há previsão de aluguel social na etapa de regularização

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Para equacionar os problemas habitacionais no município de Barueri, no que se refere aos assentamentos precários, são necessários, a valores correntes, aproximadamente 365 milhões de reais, considerando uma população total a ser beneficiada de 92 mil pessoas, conforme Tabela 19.

Tabela 19: Recursos, domicílios e população estimada em assentamentos precários, 2015.

Ações	Recursos necessários	Domicílios (2015)	População (2015)
Urbanização de Áreas Livres	R\$ 134.164.192,50	7.993*	27.176
Provisão Habitacional	R\$ 208.107.900,00	1.638**	5.569
Regularização Fundiária e Registrária			
(Loteamentos, Conjuntos e Áreas Livres)	R\$ 22.524.540,00	27.138	92.269
Total Geral	R\$ 364.796.632,50	27.138	92.269

* total de domicílios, incluindo os que deverão sofrer reassentamento de 100%

** total de domicílios em áreas livres que deverão sofrer reassentamento

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

No que tange à construção de unidades habitacionais novas (provisão habitacional), são contabilizadas, além das unidades destinadas à população que hoje ocupa áreas impróprias, as unidades previstas para reassentamento das famílias que atualmente recebem o aluguel social, por terem sido removidas de áreas livres ou áreas impróprias à ocupação e que aguardam o atendimento definitivo. Ao todo 228 famílias estão nesta condição, o que eleva o custo previsto para construção de unidades em cerca de R\$ 29 milhões, conforme Tabela 20.

Tabela 20: Provisão habitacional prevista para atendimento das famílias em assentamentos precários e em aluguel social

Ação	Total	Domicílios (2015)
Provisão habitacional para atendimento das famílias em assentamentos precários	R\$ 208.107.900,00	1.638
Provisão habitacional para atendimento das famílias que recebe aluguel social	R\$ 28.967.400,00	228
Total (R\$)	R\$ 237.075.300,00	1.866

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Assim, para equacionamento da questão habitacional nos assentamentos precários são necessários a valores correntes (ano base 2015) aproximadamente R\$ 394 milhões de reais, conforme Tabela 21.

Tabela 21: Total de investimentos necessários considerando o atendimento das famílias atualmente recebendo Aluguel Social (Grupo II).

Ações	Recursos necessários	Domicílios (2015)	População (2015)
Urbanização de Áreas Livres	R\$ 134.164.192,50	7.993	27.176
Provisão Habitacional	R\$ 237.075.300,00	1.809*	6.151
Regularização Fundiária e Registrária (Loteamentos, Conjuntos e Áreas Livres)	R\$ 22.524.540,00	27.138	92.269
Total Geral	R\$ 393.764.032,50	27.309	92.851

*Considerando reassentamento de 1.638 famílias e 171 famílias atualmente recebendo aluguel social
- Fonte: BARUERI, 2015a.

As intervenções em assentamentos precários estão agrupadas nas Unidades de Ação Integrada (UAI) e hierarquizadas segundo o seu grau de precariedade, de modo a orientar as ações da Prefeitura ao longo do tempo. As UAIs foram classificadas em 7 grupos por grau de precariedade e os investimentos necessários para atender as necessidades habitacionais em cada grupo são os apresentados na Tabela 22.

Tabela 22: Investimentos por Grau de Precariedade

Grau de Precariedade	Domicílio Estimado	Reassentamento Estimado	Total Provisão (R\$)	Total Urbanização (R\$)	Total Regularização (R\$)	Total por Grau (R\$)
1	2.143	482	61.238.100,00	26.055.420,00	1.778.690,00	89.072.210,00
2	3.734	334	42.434.700,00	26.243.652,50	3.099.220,00	71.777.572,50
3	5.932	547	69.496.350,00	54.196.770,00	4.923.560,00	128.616.680,00
4	4.559	95	12.069.750,00	9.002.050,00	3.783.970,00	24.855.770,00
5	3.700	116	14.737.800,00	12.483.760,00	3.071.000,00	30.292.560,00
6	4.372	64	8.131.200,00	6.182.540,00	3.628.760,00	17.942.500,00
7	2.698	0	—	—	2.239.340,00	2.239.340,00
Total	27.138	1.638	208.107.900,00	134.164.192,50	22.524.540,00	364.796.632,50

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

São prioritárias para as ações de Urbanização e Reassentamento (por conseguinte) as áreas com maior grau de precariedade, sendo 1 maior grau e 7 menor grau. De forma inversa, consideram-se prioritárias para as ações de Regularização Fundiária e Registraria as áreas com menor grau de precariedade, considerando a escala de 7 a 1.

As áreas com maior grau de precariedade deverão passar pelo processo de urbanização para depois serem regularizadas, sendo assim, as ações de regularização devem iniciar pelas áreas cuja infraestrutura e demais questões físicas já estejam equacionadas ou em vias de equacionamento.

Considerando os valores para o atendimento das necessidades habitacionais da população, foram estimados os recursos necessários considerando o crescimento da população no período entre 2015 e 2030, utilizando, como base, o cenário pessimista de crescimento, cenário em que a demanda de atendimento habitacional crescerá a taxas em média 20% superiores às estimadas para o município como um todo. Dessa forma, os recursos necessários somarão, em 2030, aproximadamente 413 milhões de reais, não considerando correção monetária, conforme Tabela 23.

Tabela 23. Investimentos necessários para atendimento das inadequações e déficit habitacional em assentamentos precários até 2030.

Ação	População (2015)	População (2030)	Custo total (2030)
Total Urbanização	27.176	30.779	R\$151.952.890,60
Total Provisão	5.569	6.308	R\$235.700.721,43
Provisão (Aluguel Social)	775	-	-
Total Regularização	92.269	102.822	R\$25.100.784,33
Total Geral		102.822	R\$412.754.396,36

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

4.8 Recursos necessários para atendimento da demanda habitacional na forma de inadequação difusa

Segundo dados do Cartão Barueri, aproximadamente 13 mil famílias não domiciliadas em assentamentos precários comprometem mais de 30% da sua renda com o pagamento do aluguel.

A estimativa de recursos para atendimento desta demanda deverá ser tratada de modo individual, uma vez que a complementação de recursos passará pela análise da renda média familiar e do aluguel médio no município ao longo dos anos. Contudo, é importante ressaltar que a reserva de recursos no orçamento anual do município, para esta finalidade, não deve ser tratada como uma medida paliativa, mas parte da estratégia de atendimento das famílias para resolução dos problemas habitacionais do município.

Considerando o crescimento da população até 2030 e o percentual de 28% do total da população com gastos excessivos com aluguel, em 2030 aproximadamente 14 mil famílias se enquadrarão nesse grupo (Tabela 24).

Tabela 24: Investimentos necessários para atendimento do déficit habitacional na forma de inadequação difusa

Localidade	2030	
	População	Domicílios Totais
Município	279.993	82.351
Assentamentos	102.822	30.242
Fora de Assentamentos	177.171	52.109
Total de domicílios/ famílias com gasto excessivo (28%)		14.591

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

5. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO PARA A IMPLANTAÇÃO DO PLHIS BARUERI

5.1 Princípios e Diretrizes

A Política Municipal de Habitação de Barueri pauta-se por princípios fundamentais estabelecidos na Constituição Federal e que asseguram o direito à justiça social, à preservação e recuperação ambiental, à gestão democrática e eficiente das cidades, totalizando 6 (seis) princípios.

Os princípios básicos estabelecidos na Política Municipal Habitação de Barueri pressupõem, da mesma forma, 6 (seis) diretrizes de ação que vão orientar a elaboração dos programas e projetos habitacionais, bem como a gestão dos recursos públicos necessários para sua consecução.

5.1.1 Direito à Moradia

Princípio:

O direito à moradia digna é direito social de todos os seus cidadãos e vetor de inclusão social dos moradores do município. Entende-se moradia digna como aquela que garante ao morador a segurança na posse e dispõe de instalações sanitárias adequadas, com condições de habitabilidade, atendida por serviços públicos essenciais – abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, além do acesso aos equipamentos sociais básicos.

Diretrizes:

(a) Garantia da moradia digna por meio de linhas de ação e programas correspondentes às demandas habitacionais estabelecidas em conformidade com o Diagnóstico Participativo da Situação Habitacional de Barueri. (b) Reconhecimento dos investimentos já realizados pela população nos seus bairros e a integração das ações de urbanização e regularização fundiária, de forma a garantir sua sustentabilidade. (c) Garantia de condições de boa localização, acesso ao transporte público, qualidade arquitetônica e construtiva e respeito ao meio ambiente, produzidas a partir da adoção de tipologias variadas, adequadas às necessidades de diferentes composições familiares, mantendo subsídios compatíveis com a renda familiar.

5.1.2 Justiça Social

Princípio:

Defesa da função social da propriedade urbana, de modo a garantir a todos seus moradores o acesso à terra urbanizada para a produção de habitação de interesse social como forma de minimizar as desigualdades sociais existentes no município.

A função social da propriedade será garantida através da regulamentação dos instrumentos jurídicos previstos no Estatuto da Cidade, que possibilitam à gestão municipal o melhor ordenamento e o maior controle do solo urbano, bem como a instituição de mecanismos que visam facilitar o acesso à moradia e à regularização fundiária das famílias que vivem nos assentamentos precários.

Diretrizes:

(a) Adoção de critérios diferenciados de priorização das intervenções públicas, conforme a natureza das necessidades e das intervenções habitacionais demandadas, priorizando o atendimento às famílias até 3 (três) salários mínimos. (b) Promoção de ações de regularização fundiária apoiadas na regulamentação de instrumentos jurídicos previstos no Estatuto da Cidade, bem como das regulamentações publicadas até o momento, que facilitam a aplicação dos instrumentos existentes e que permitirão à municipalidade regularizar a situação jurídico-fundiária das famílias moradoras dos assentamentos não conformes.

5.1.3 Preservação e Recuperação Ambiental

Princípio:

Promover o equilíbrio entre justiça social e sustentabilidade ambiental, através da articulação entre a política habitacional e as políticas de saneamento e de recuperação e preservação ambiental, de forma a garantir que o direito à moradia seja acompanhado do direito à cidade ambientalmente sustentável.

Diretrizes:

(a) Consonância entre o PLHIS e a política municipal de preservação e recuperação ambiental. (b) Priorização das intervenções em situações de risco no âmbito dos programas habitacionais, acompanhadas da recuperação dessas áreas e da implantação de parques e outros equipamentos. (c) Adoção das sub-bacias

hidrográficas como unidade de planejamento e gestão dos programas habitacionais, integrando-os às demais políticas públicas nacionais de saneamento, de desenvolvimento urbano, de promoção social e de recuperação e preservação ambiental. (d) Adoção de tecnologias de projeto, construção e manutenção que contribuam para a conservação de energia, água e para a reciclagem de resíduos sólidos, para a drenagem e a permeabilidade do solo.

5.1.4 Corresponsabilidade na Política Habitacional

Princípio:

Integração das três esferas do poder público – municipal, estadual e federal –, conforme estabelece o Artigo 23 da Constituição Federal, e articulação de parcerias com outros agentes, especialmente aqueles focados na produção habitacional para a baixa renda, assegurando, dessa forma, a sustentabilidade econômica das ações.

Diretrizes:

(a) Articulação das ações da política habitacional entre os programas estaduais e federais, bem como entre os programas de outras secretarias que contribuem para o desenvolvimento econômico e social dos moradores. Da mesma forma, devem estar integradas ao trabalho das concessionárias de serviços públicos, responsáveis pela universalização do atendimento. (b) Desenvolvimento de programas e projetos com vistas a busca de recursos junto às fontes de financiamento de programas habitacionais, de urbanização e regularização fundiária. (c) Desenvolvimento de mecanismos que incentivem a produção de unidades habitacionais voltadas para habitação de interesse social pela iniciativa privada.

5.1.5 Gestão Democrática

Princípio:

Promover a gestão democrática da política habitacional do município de Barueri, com a participação do conjunto de segmentos sociais, públicos e privados, garantindo a participação da sociedade civil organizada nas etapas de elaboração e implementação dessa política por meio dos canais instituídos de participação, em especial o Conselho Municipal da Habitação, instituído pela Lei 2.370/2014.

Diretrizes:

(a) Implantação dos planos e projetos previstos no PLHIS Barueri pautados pela participação democrática e cooperativa das famílias moradoras, facilitando os mecanismos para a melhor organização das suas entidades representativas. (b) Fortalecimento dos canais de participação dos moradores e da sociedade civil nas definições da política municipal de habitação, bem como na estruturação dos planos e projetos e no monitoramento das ações. (c) Incentivo à gestão compartilhada e responsável do território pelos moradores das áreas urbanizadas, de modo a garantir a sustentabilidade social e ambiental das intervenções realizadas. (d) Desenvolvimento de sistema de informações habitacionais que permita que a sociedade possa acompanhar em tempo real as ações implantadas pela Prefeitura; (e) publicação das ações da política municipal de habitação em todos os canais de divulgação disponíveis, de modo a facilitar o acesso às informações e estimular a participação da sociedade civil e de representações dos moradores.

5.1.6 Gestão Eficiente

Princípio:

Garantir a transparência na aplicação dos recursos, ampliando as possibilidades de gestão democrática sobre os mesmos, através da institucionalização de mecanismos de controle social e transparência nas decisões e, implantar um sistema de gestão que atue de modo integrado com as demais políticas sociais do município e dos governos estadual e federal.

Diretrizes:

(a) Implantação de um sistema de subsídios economicamente sustentável, visando beneficiar às famílias com renda mensal até 3 (três) salários mínimos. (b) Criação de um sistema de monitoramento da implantação de metas e resultados estabelecidos no âmbito da política municipal de habitação, bem como de avaliação dos resultados das ações implantadas. (c) Desenvolvimento de programa de capacitação permanente da equipe técnica e gerencial da Secretaria de Habitação e de novo organograma funcional adequado aos desafios estabelecidos na política municipal de habitação; bem como institucionalizar os instrumentos de gestão da política habitacional, garantindo sua continuidade.

5.2 Ações Programáticas

A definição das ações programáticas – ou programas setoriais de habitação – no âmbito do PLHIS Barueri é resultado dos diversos estudos realizados e da identificação e caracterização dos déficits que revelam desafios diversos, tendo em vista o equacionamento qualitativo e quantitativo da questão habitacional.

A urbanização acelerada e desordenada, processo comum nos grandes centros urbanos do país, contribuiu para a proliferação de processos informais de ocupação urbana. A situação ganha contornos preocupantes quando observadas as dimensões e a escala em que isto ocorre na cidade. Em Barueri, para boa parte da população, o acesso à moradia foi viabilizado mediante processos informais e ilegais, tendo, entre suas consequências, problemas de ordem social, econômica, fundiária, ambiental e urbana.

Por outro lado, o advento do Estatuto da Cidade em 2001 abriu outras possibilidades em direção à democratização do espaço urbano, com o preceito constitucional da função social da propriedade. Mediante a aplicação dos seus instrumentos, o Estatuto busca assegurar o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado do espaço urbano.

Nesse sentido, as linhas programáticas aqui apresentadas se utilizam desses instrumentos do Estatuto da Cidade para o desenvolvimento de ações que assegurem os princípios e diretrizes do desenvolvimento incluyente e integrador aos cidadãos.

A execução das linhas programáticas está atrelada a uma unidade territorial de ação: Unidade de Ação Integrada (UAI). Tal estratégia foi adotada durante o estudo após a verificação da existência de uma lógica espacial, na qual foi possível agrupar os assentamentos precários por microbacias, considerando-se critérios de saneamento ambiental, proximidade espacial, eficiência para a execução das obras de infraestrutura, entre outros.

Dessa forma, consideraram-se tais compartimentos para a definição de unidades espaciais de atuação e hierarquização por níveis de criticidade e especificidades.

Para atendimento das demandas específicas de cada assentamento e ainda aderência à realidade do conjunto de cada UAI, bem como o atendimento dos princípios e diretrizes estabelecidos para o PLHIS Barueri, adotou-se um conjunto de

ações que deverão acontecer de forma programática ao longo da vigência do plano.

São elas:

- Regularização Urbanística e Fundiária.
- Urbanização Integrada.
- Provisão Habitacional.
- Acompanhamento e Desenvolvimento Social.
- Parcerias Governamentais e Captação de Recursos.
- Desenvolvimento institucional.

Nos itens a seguir estão detalhados o escopo, os objetivos e os programas e ações que as compõem. Deve-se, contudo, destacar que deve haver entre as linhas programáticas ações transversais que permeiem todo o processo de sua implementação. São, portanto, ações integradas, com foco na construção da relação de confiança entre o poder público e a comunidade local. Para tanto, desde já, deverá ser prevista realização de campanhas de sensibilização e de envolvimento da população nos processos de tomada de decisão, elaboração e execução dos projetos e ações. Trata-se da construção de uma gestão compartilhada das políticas em questão, fortalecendo o sentimento de pertencimento e o envolvimento da população a ser beneficiada.

Finalmente, dado o caráter interdisciplinar da questão habitacional, deve ser considerada a complementariedade entre os programas e ações de tais linhas programáticas e, ainda, visando a sustentabilidade das intervenções, deve-se também considerar a integração dos programas habitacionais com as demais políticas municipais, setoriais e especialmente às relacionadas à promoção social, à redução da desigualdade e de geração de emprego e renda.

5.2.1 Regularização Urbanística e Fundiária

A regularização fundiária tem como finalidade a realização das intervenções necessárias à regularização jurídico-formal dos assentamentos irregulares, promovendo, além da garantia da posse, a titulação da propriedade das famílias residentes. Ela traz a garantia de uma parcela mínima de solo por família, com

padrões de habitabilidade adequados e caracteriza-se por ser o passo inicial para integração dos assentamentos à cidade formal, viabilizando o acesso aos demais programas e subsídios habitacionais com reflexos na melhoria da qualidade de vida dos beneficiados.

A regularização fundiária ainda contempla a definição do perímetro da gleba; a definição do perímetro do parcelamento e a posterior averbação e emissão de documentos de posse ou propriedade:

- em áreas públicas compreende também a demarcação da área a ser titulada, elaboração de decreto municipal para a sua desafetação e/ou demarcação de ZEIS se necessário, a demarcação dos lotes individuais e a emissão de títulos de concessão de direito de uso (real ou especial).
- em áreas particulares, onde a averbação não é possível, compreende a orientação para ajuizamento de ações de usucapião ou a emissão de documento de legitimação de posse (Leis Federais 11.977/09 e 11.424/11).

São ações desta linha programática:

- instituir e manter canal permanente de comunicação com as comunidades em processo de regularização;
- levantar a situação dominial dos assentamentos irregulares;
- levantar dados geográficos dos assentamentos irregulares;
- cadastrar e coletar dados socioeconômicos dos moradores dos assentamentos em processo de regularização;
- apoiar o desenvolvimento e a aprovação da planta cadastral (planta de loteamento) dos assentamentos junto ao órgão competente da administração municipal e demais órgãos públicos pertinentes;
- identificar as famílias cujo imóvel não é passível de regularização e encaminhá-las a linha programática Provisão Habitacional;
- entregar as escrituras definitivas dos imóveis regularizados às famílias beneficiadas;
- constituir canal permanente de alimentação do sistema de informações habitacionais da linha programática desenvolvimento institucional com as

informações coletadas durante o desenvolvimento das ações desta linha programática.

5.2.2 Urbanização Integrada

A urbanização integrada tem por objetivo a realização de projetos, apoiados em estudos e levantamentos prévios, com foco na melhoria urbano-ambiental dos assentamentos precários e na sua incorporação à malha urbana existente.

Contempla a implantação de redes de infraestrutura pública e condominial de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica domiciliar e pública, pavimentação, drenagem, eliminação de risco geotécnico, canalização de córrego e reassentamento de famílias e implantação de áreas verdes e espaços públicos.

A regularização fundiária não viabiliza por si só a integração dos assentamentos precários, os quais permanecem carentes de ações e intervenções em seu espaço físico. Do mesmo modo, tal demanda também é percebida em assentamentos juridicamente regulares, mas cuja realização apresenta precariedades de execução. Cabe a esta linha de ação considerar a flexibilidade face às contingências urbanas das áreas urbanisticamente informais, tanto em seus espaços públicos quanto em suas edificações, de modo a adequá-la em suas limitações, potencializando aspectos das instalações já existentes.

A urbanização desses assentamentos engloba, portanto, uma diversidade de ações e de arranjos, como a mobilização comunitária, reassentamento das famílias em áreas não sujeitas à regularização, instalação de infraestrutura sanitária, além de melhorias viárias, de acessibilidade e melhorias habitacionais. Logo, estes assentamentos necessitam ser objeto de um Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), particularmente relacionado à UAI a que se destina, contendo um conjunto de ações específicas, garantindo a manutenção das relações de precedência entre os sistemas infraestruturais e edificados.

5.2.3 Provisão Habitacional

Segundo o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), 94% do déficit acumulado do país concentra-se em famílias cuja renda líquida encontra-se abaixo

da linha de financiamento habitacional ou que o acessam, mas necessitam de subsídio de complemento e equilíbrio.

Com foco neste grupo de atendimento, esta linha programática destina-se a produção de novas unidades habitacionais e ao acesso à moradia digna através do subsídio ao aluguel.

São ações desta linha de programática:

- levantar e mapear áreas passíveis para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- realizar os procedimentos necessários à desapropriação de áreas para constituição de um banco de terras de interesse social do município;
- estabelecer parcerias com os governos federal e estadual visando ampliar o estoque de novas moradias a serem construídas no município, bem como o acesso aos programas de subsídio ao financiamento habitacional e ao pagamento de aluguel;
- constituir canal permanente de alimentação do sistema de informações habitacionais da linha programática desenvolvimento institucional com as informações coletadas durante o desenvolvimento das ações deste programa.

5.2.4 Acompanhamento e Desenvolvimento Social

Esta linha programática abrange ações de informação e esclarecimento à população sobre os programas habitacionais, especialmente sobre critérios de acesso, regras de funcionamento, recursos disponíveis, objetivos, resultados esperados e atividades previstas. Abrangem-se também ações de mobilização e organização para viabilizar a participação das famílias nas etapas de cada projeto, bem como, ações de mobilização para garantia da sustentabilidade ambiental e adequada conservação e manutenção dos empreendimentos ou áreas que sofreram intervenção.

5.2.5 Parcerias Governamentais e Captação de Recursos

Diante das necessidades habitacionais apresentadas e dos recursos financeiros necessários, é preciso estabelecer parcerias nas três esferas de governo

para equacionar a demanda apresentada.

Atualmente o Governo Federal e o Governo Estadual têm investido esforços significativos no que se refere a produção de novas unidades habitacionais, através dos programas Minha Casa Minha Vida e do Casa Paulista – ambos programas voltados ao subsídio ao financiamento da unidade habitacional.

É fundamental para o município de Barueri buscar firmar e ampliar as parcerias com os governos Estadual e Federal para a produção de novas moradias. Entretanto, é também importante buscar linhas de financiamento para a elaboração e execução de projetos e obras de urbanização de assentamentos precários, visto que aí se concentra a maior fatia da população que demanda atendimento, e que é vítima da precariedade habitacional, da insalubridade ambiental, do risco de escorregamentos e solapamentos. Nesta fatia da população concentra-se o risco do morar de forma inadequada que, para além da questão habitacional, é também um problema de saúde pública e humanitário.

Para isso, no âmbito do PLHIS, deve-se organizar um grupo interno à Secretaria de Habitação, que será responsável pela formulação de projetos e pedidos de financiamento às esferas de governo nacionais e também aos órgãos internacionais de financiamento, como Banco Mundial e Banco Interamericano de Desenvolvimento.

5.2.6 Desenvolvimento Institucional

Para que os programas cumpram seus objetivos expressos nos princípios e diretrizes apresentados, é necessário investir recurso na modernização administrativa da Secretaria de Habitação, bem como na capacitação dos técnicos envolvidos na política habitacional, que deverão ser responsáveis pela gestão de um conjunto de ações, programas e projetos de modo contínuo, a fim de garantir a maior eficiência das ações e eficácia na aplicação dos recursos financeiros e humanos, ou seja, a gestão do Plano.

Passa pelo processo de desenvolvimento institucional, a elaboração de uma estratégia de monitoramento das ações de modo a garantir que o processo de planejamento das intervenções seja realizado sobre informações de demanda constantemente atualizadas, que os projetos e obras cumpram procedimentos normatizados e a custos compatíveis com o objetivo de universalizar o atendimento.

São ações de desenvolvimento institucional:

- implementar um conjunto de aprimoramentos/normativas de projetos, para garantir qualidade arquitetônica e urbanística às intervenções habitacionais e à coesão ambiental, social e urbanística nas Unidades de Ação Integrada;
- implementar um conjunto de normativas de obras para aprimorar controle de custos e qualidade das intervenções habitacionais;
- implementar um cadastro unificado de famílias atendidas;
- implantar um sistema de controle do retorno dos investimentos através do monitoramento do pagamento das prestações, de modo a combater a inadimplência;
- promover a formação continuada dos funcionários;
- implantar um sistema de informações habitacionais, com dados sobre as áreas e famílias a serem atendidas e sobre os programas e ações em desenvolvimento, bem como com informações sobre as famílias já beneficiadas nos programas habitacionais do município.

5.3 Programas Habitacionais e Prioridades de Atendimento

O princípio básico adotado no PLHIS Barueri é o de realizar as intervenções habitacionais de forma integrada no território, com foco em sua recuperação urbana e ambiental e no fortalecimento das redes sociais de apoio ao desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais.

Para tanto é proposto um conjunto de programas que tem por objetivo operacionalizar a atuação da Secretaria de Habitação, tendo em vista as linhas de atuação acima detalhadas. Os programas a serem implantados estão descritos a seguir.

5.3.1 Regularização Urbanística e Fundiária de Assentamentos Precários

O programa tem por objetivo promover reconhecimento formal dos assentamentos precários e/ou informais, abrangendo ações relacionadas a áreas públicas municipais e a áreas particulares ocupadas por população de baixa renda.

O programa prevê a implantação de ações que visam a emissão de títulos de concessão para o caso de áreas públicas, venda de lotes em áreas públicas e a legitimação de posse nos casos das áreas particulares, bem como o trabalho social associado. Assim, o programa compreende:

- a definição dos instrumentos mais adequados para efetiva titulação dos moradores em áreas públicas ou ações relacionadas à regularização registrária dos instrumentos de compra e venda ou de obtenção de título de propriedade do lote, no caso de adquirentes de áreas particulares ou áreas públicas;
- o desenvolvimento de ações complementares que viabilizem o registro das áreas e dos lotes nos cartórios de registro de imóveis, em especial o acompanhamento jurídico de adquirentes de áreas particulares, bem como a inscrição dos assentamentos nos cadastros municipais (logradouros e cadastro fiscal);
- a regularização administrativa e registrária de assentamentos implantados em áreas públicas municipais;
- o desenvolvimento de ações complementares que viabilizem o registro das áreas e dos lotes nos cartórios de registro de imóveis, em especial o acompanhamento jurídico de adquirentes de áreas particulares (orientação e coleta de documentos visando o ajuizamento de ações de usucapião e ações relacionadas à averbação das demarcações urbanísticas previstas nas Leis Federais 11.977/2009 e 11.242/2011, bem como registro dos contratos de compra e venda);
- a inscrição dos assentamentos nos cadastros municipais (logradouros e cadastro fiscal);
- trabalho social com a comunidade, abrangendo o acompanhamento das famílias moradoras e a divulgação de informações sobre o processo de regularização fundiária;
- nos casos de regularização dos conjuntos habitacionais municipais, o programa prevê a regularização do parcelamento do solo e das edificações para possibilitar o registro do empreendimento no Cartório de Registro de Imóveis.

Público-alvo:

- Famílias moradoras em áreas livres e loteamentos irregulares.
- A abrangência é municipal e atenderá aos moradores das áreas objeto do programa.

Prioridades de atendimento:

- São prioridades para intervenção as UAIs com menor Grau de Precariedade de 7 a 1, conforme Diagnóstico Habitacional Participativo.

5.3.2 Urbanização Integrada de Assentamentos Precários

O programa tem por objetivo promover a qualificação urbanística e o reconhecimento formal dos assentamentos precários e/ou informais, garantindo a melhoria da qualidade de vida da população moradora, de tal modo que os domicílios dentro das áreas abrangidas pelas ações do programa passem a contar com infraestrutura adequada, eliminando o risco geotécnico, viabilizando a permanência da maioria dos moradores na área.

Abrange ações relacionadas a áreas públicas municipais ocupadas por população de baixa renda e áreas particulares em processo de regularização urbanística e fundiária, e compreende:

- a realização de estudos técnicos para definição dos assentamentos passíveis de regularização;
- a implantação de infraestrutura urbana (redes de água e esgoto, drenagem, pavimentação, calçadas, iluminação, arborização e áreas de lazer) nos assentamentos precários, possibilitando o acesso dos moradores aos serviços urbanos, a consolidação geotécnica e/ou remoções em áreas de risco;
- integração com o programa de regularização fundiária e urbanística de assentamentos precários;
- o trabalho social com a comunidade, que abrange o acompanhamento das famílias moradoras informando-as do processo de implantação de infraestrutura e demais intervenções realizadas, bem como identificação dos

responsáveis pela manutenção dos sistemas; desenvolvimento de dinâmicas que permitam a participação da comunidade na discussão do projeto e acompanhamento da obra, a sua organização autônoma e a formação de comissões para conservação das melhorias implantadas;

- em relação às áreas públicas, prevê ainda construção de novas unidades para reassentamento.

Público alvo:

- Famílias moradoras em áreas livres e loteamentos irregulares. A abrangência é municipal e atenderá aos moradores das áreas objeto do programa. No que se refere ao reassentamento de famílias, as famílias que necessitarem ser reassentadas devem se adequar aos critérios de atendimento do programa de construção de unidades habitacionais para serem beneficiadas com uma nova unidade, bem como se adequar aos critérios dos programas do governo estadual e federal nos casos de atendimento em parcerias com as demais esferas de governo.

Prioridades de atendimento:

- São prioridades para intervenção as UAIs com maior Grau de Precariedade de 1 a 7, conforme Diagnóstico Habitacional Participativo.

5.3.3 Construção de Unidades Habitacionais

O programa tem por objetivo reduzir o déficit habitacional nas camadas da população de baixa renda, garantindo a produção de espaços habitados regularizados, e com qualidade urbanística, ambiental e social. Para a realização desses objetivos, é necessário desenvolver as ações de urbanização, provisão propriamente dita, regularização e acompanhamento social dos futuros moradores.

Público-alvo:

- Famílias que recebem o aluguel social (grupo II), sendo a prioridade definida pelo tempo nesta condição e pela vulnerabilidade social da família.

- Famílias moradoras em assentamentos precários que necessitam ser reassentadas por estarem em áreas impróprias à ocupação ou para viabilizar a implantação das infraestruturas necessárias à plena urbanização da área.
- Famílias com ônus excessivo em aluguel, sendo a prioridade definida pela sua condição de vulnerabilidade social.

Prioridades de Atendimento:

- Famílias atualmente em aluguel social (sendo neste grupo de prioridade: famílias com maior tempo nesta condição, com filhos menores de 5 anos e chefe de família mulher).
- Famílias removidas de Áreas Livres em processo de urbanização (sendo neste grupo de prioridade: famílias moradoras de áreas com maior grau de precariedade, que residem a mais tempo na área objeto de intervenção, com filhos menores de 5 anos, chefes de família mulher).
- O poder público definirá a parcela de unidades habitacionais a ser destinada para atendimento das famílias com ônus excessivos com aluguel, a depender do andamento das intervenções de urbanização e regularização de assentamentos precários (sendo neste grupo de prioridade: famílias moradoras de áreas com maior grau de precariedade, que residem a mais tempo na área objeto de intervenção, com filhos menores de 5 anos, chefes de família mulher e com maior percentual de comprometimento da renda familiar, não beneficiárias de outros programas sociais).

5.3.4 Subsídio ao Aluguel

Este programa viabiliza, através do aluguel subsidiado, o acesso das famílias de mais baixa renda a uma moradia digna. Proposto para auxiliar as famílias que arcam com o chamado ônus excessivo com aluguel, o programa visa contribuir para a diminuição do déficit habitacional dentro e fora dos assentamentos precários.

O programa propõe destinar recursos para o pagamento de aluguel para essas famílias no mercado locatício privado, como apoio para que consigam melhorar suas condições de vida.

É parte fundamental do programa implantar um sistema adequado de monitoramento e avaliação das famílias atendidas, bem como dos impactos sobre o mercado locatício.

Público-alvo:

- Famílias moradoras em assentamentos precários que necessitam ser reassentadas por estarem em áreas impróprias à ocupação ou para viabilizar a implantação das infraestruturas necessárias à plena urbanização da área.
- Famílias com ônus excessivo em aluguel, sendo a prioridade definida pela sua condição de vulnerabilidade social.

Prioridades de Atendimento:

- Famílias removidas de Áreas Livres em processo de urbanização (sendo neste grupo prioridade: famílias moradoras de áreas com maior grau de precariedade, que residem a mais tempo na área objeto de intervenção, com filhos menores de 5 anos, chefes de família mulher).
- O poder público definirá a parcela de unidades habitacionais a ser destinada para atendimento das famílias com ônus excessivos com aluguel, a depender do andamento das intervenções de urbanização e regularização de assentamentos precários (sendo neste grupo de prioridade: famílias moradoras de áreas com maior grau de precariedade, que residem a mais tempo na área objeto de intervenção, com filhos menores de 5 anos, chefes de família mulher e com maior percentual de comprometimento da renda familiar, não beneficiárias de outros programas sociais).

5.3.5 Monitoramento e Desenvolvimento Social

É parte fundamental da execução da política habitacional o acompanhamento das famílias no chamado pós-ocupação. Com este programa objetiva-se tanto a sustentabilidade do empreendimento habitacional, no âmbito da provisão habitacional subsidiada, quanto a melhoria do padrão de vida das famílias reassentadas.

Se por um lado os novos empreendimentos habitacionais conseguem

abrigar de maneira mais segura as populações que antes ocupavam áreas de risco ou áreas impróprias à ocupação, por outro, sua consolidação requer cuidados que garantam a sustentabilidade do empreendimento, haja vista a possibilidade de deterioração dos seus espaços coletivos e demais equipamentos.

Sabe-se, ainda, que o processo de reassentamento ocasiona, muitas vezes, o empobrecimento dos sistemas produtivos e o enfraquecimento da rede social das famílias reassentadas. Nesse sentido, pode haver a perda de parte da identidade cultural, do poder de ajuda mútua entre os habitantes na comunidade onde residia, levando ao empobrecimento e à maior exclusão da população reassentada, já em condição de vulnerabilidade social.

Logo, a importância deste programa é assegurar às famílias reassentadas benefícios com o deslocamento, garantir a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais de carácter social e ainda agregar conhecimento para melhorias em empreendimentos habitacionais futuros.

Público-alvo:

- Famílias moradoras em assentamentos precários que necessitam ser reassentadas por estarem em áreas impróprias à ocupação ou para viabilizar a implantação das infraestruturas necessárias à plena urbanização da área.
- Famílias com ônus excessivo em aluguel, sendo a prioridade definida pela sua condição de vulnerabilidade social.

Prioridades de Atendimento:

- Famílias removidas de Áreas Livres em processo de urbanização (sendo neste grupo de prioridade: famílias moradoras de áreas com maior grau de precariedade, que residem a mais tempo na área objeto de intervenção, com filhos menores de 5 anos, chefes de família mulher).

5.3.6 Ações Imediatas e Metas de Atendimento

Considera-se de curto prazo as ações em andamento e/ou previstas para serem executadas até o final do atual exercício administrativo, e que já estão sendo orientadas segundo as prioridades estabelecidas no PLHIS Barueri. Estas estão

organizadas segundo as linhas de ações programáticas elencadas anteriormente.

Tabela 25: Ações imediatas e investimentos previstos 2015-2016.

Ação	Programa	Meta	Famílias Beneficiadas	População beneficiada	Investimento*
Regularização Urbanística e Fundiária	Regularização Urbanística e Fundiária de Assentamentos Precários	Regularização de 50 Assentamentos Precários	7.070	24.038	6 Milhões
Provisão Habitacional	Provisão Habitacional	Iniciar a Construção de 1700 UHs	1.859	6.321	241 Milhões
		Iniciar a Construção de 500 UHs			
		Iniciar a Construção de 94 UHs			
Urbanização integrada	Urbanização Integrada de Assentamentos Precários	Elaboração de concurso público para urbanização de assentamentos precários	5.877	19.982	(em estudo)

* Valores aproximados

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

Considera-se que as 1.895 unidades habitacionais, ora em viabilização, deverão atender às 228 famílias atualmente em aluguel e às aproximadamente 546 famílias a serem reassentadas no grupo 1 de precariedade, alvo do Programa de Urbanização Integrada de Assentamentos Precários, e as 64 famílias no grau 6, alvo do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária, na primeira etapa de implementação do PLHIS Barueri.

As demais unidades serão aplicadas na redução do déficit difuso no município, que deverá sofrer redução com o investimento previsto para a construção de aproximadamente 2.000 unidades habitacionais³⁴, reduzindo em cerca de 25% o déficit total.

Considerando os investimentos atuais e o horizonte de 16 anos para equacionamento dos problemas habitacionais no município, serão necessários investimentos médios anuais da ordem de 24 milhões de reais (Tabela 26).

³⁴ O total de unidades a serem viabilizadas é 4.000.

Tabela 26: Investimentos anuais necessários.

Investimentos	Valores totais	
Investimento total (considerando ampliação da demanda)	R\$ 441.721.796,36	
Unidades Habitacionais atendidas até 2016:		
704 - no âmbito do Programa de Urbanização de Assentamentos	R\$ 98.336.700,00	
Total	R\$ 343.385.096,36	
Período de Implementação do PLHIS	Valores Totais	Valores anuais
2017-2023	R\$ 98.110.027,53	R\$ 24.527.506,88
2021-2024	R\$ 98.110.027,53	R\$ 24.527.506,88
2025-2028	R\$ 98.110.027,53	R\$ 24.527.506,88
2029-2030	R\$ 49.055.013,77	R\$ 24.527.506,88
Total	R\$ 343.385.096,36	

Fonte: Secretaria de Habitação de Barueri, 2015.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

6.1 Caminhos e perspectivas da habitação em Barueri

Sem correr o risco de errar, é possível afirmar que a habitação em Barueri caminha, efetivamente, para um patamar de equacionamento de suas demandas. Certamente isso não se dará de um dia para o outro, mas uma das partes mais importantes do percurso foi concluída: o planejamento. Afinal, se até 2012 as ações de habitação estavam descentralizadas no município, em pouco mais de três anos elas foram reintegradas, revisadas e hoje estão pautadas por um Plano de Habitação que tem horizonte de curto, médio e longo prazo: o PLHIS Barueri.

Os esforços empreendidos para essa organização era algo do qual o município carecia e foram diretamente ao encontro das ferramentas discutidas neste curso de especialização em Planejamento e Gestão de Cidades.

Em primeiro lugar, essa experiência nos levou a buscar alternativas para atender às diretrizes nacionais e estaduais na área habitacional. Não era legítimo que Barueri – por sua pujança e destaque na Região Metropolitana – continuasse sem um planejamento consistente. O SNHIS exigia a elaboração do PLHIS e era necessário realizá-lo, inclusive, para planejar os investimentos para equacionar tanto o déficit quanto as inadequações habitacionais contando com outras fontes de recursos.

A exigência, contudo, tornou-se uma experiência de imersão nas particularidades do município, levando toda a equipe da Secretaria – e a mim, especialmente – a repensar as estratégias de ação e a adotar medidas inovadoras, mesmo quando parecem controversas.

Nesse sentido, destaco especialmente os novos mecanismos de regularização fundiária que foram implementados em Barueri durante e a partir do processo de elaboração do PLHIS. Dentre as ações previstas pelo Programa de Regularização Urbanística e Fundiária – compreendido pelo PLHIS Barueri –, está a possibilidade de o município realizar a venda de lotes urbanizados para fins de moradia, desde que observando os critérios de conveniência e oportunidade, devidamente justificados. Essa ação – inédita no município – permitiu que Barueri agilizasse o processo de regularização fundiária de lotes localizados em assentamentos informais em terrenos municipais, cuja inadequação habitacional

estava pendente apenas por essa questão fundiária ou por pequenas intervenções urbanísticas.

Esse procedimento foi aprovado pela Lei Complementar nº 337, de 17 de outubro de 2014, e implementado pelo Decreto nº 8.043, de 09 de dezembro de 2014:

Os lotes, urbanizados e registrados, as unidades em conjuntos habitacionais executados pelo Poder Público no âmbito do Programa de Regularização Urbanística e Fundiária poderão ser vendidas aos moradores, ou no caso de novas unidades, por aqueles indicados pelo Poder Público Municipal, observados os seguintes critérios: I. O interessado deverá manifestar seu interesse na compra do lote, assinando declaração neste sentido; II. Não ter sido atendido pela política habitacional pública. (DECRETO nº 8.043, de 09 de dezembro de 2014, Art. 20)

A motivação para a criação e viabilização desta alternativa de atendimento, veio, sobretudo, dos diálogos que realizamos com a população. Em diversas ocasiões, os moradores manifestaram o desejo de comprar os lotes, de pagar pela terra onde haviam erguido suas casas e onde vivem há anos. Um desejo legítimo, sem dúvida, mas que esbarrava nas possibilidades legais de o município realizar tal venda.

A questão foi debatida incessantemente pelas equipes técnicas das Secretaria de Habitação de Barueri, por consultores especialistas e pela própria população. Após a realização de consultas jurídicas e estudos de viabilidade, foi possível aprovar essa solução por meio da Lei Complementar.

Como resultado, até dezembro de 2015, mais de 300 escrituras já haviam registrado a venda dos lotes aos munícipes por parte da Prefeitura e, em 2016, a previsão é que cerca de 1.000 famílias possam comprar seus lotes e receber a devida escritura.

Esta foi uma das soluções estruturadas para garantir o acesso à moradia digna em Barueri, realizada de forma inteligente para uma cidade que busca ter uma gestão inteligente. E, neste ponto, chegamos a um outro aspecto bastante importante desta especialização: a gestão das cidades.

A cidade não pode apenas existir ou funcionar, ela deve ser funcional no sentido mais amplo do vocábulo – ela deve atender ao fim prático de ser o espaço de vida plena de seus cidadãos. Para isso, é preciso infraestrutura adequada, serviços e equipamentos públicos que atendam verdadeiramente às demandas da

população, deve proporcionar lazer e entretenimento, deve garantir que pessoas vivam com qualidade.

Para que tudo isso ocorra universalmente, é preciso se manter sempre atualizado e aberto ao diálogo. Por isso, no mesmo dia em foi instituída a Lei Complementar nº 337, também foi instituído o Conselho Municipal de Habitação de Barueri (CMHB), por meio da Lei 2.370, de 17 de outubro de 2014. O Conselho é tripartite, composto por 10 membros que representam o governo municipal, as organizações comunitárias e a sociedade civil organizada. Além de assegurar a participação popular nos processos de elaboração e planejamento das políticas públicas, o CMHB tem ainda a missão de fiscalizar a condução da política municipal de habitação e a gestão do Fundo Municipal de Habitação de Barueri (FUNDHAB).

A partir dessa organização institucional participativa, entre as perspectivas imediatas que podem ser vislumbradas na gestão habitacional da cidade de Barueri, estão a implantação de um sistema de georeferenciamento de informações e um sistema de informações para a habitação municipal, no segundo semestre de 2016. Ambos são complementares e somam-se aos esforços de organização de dados e informações empreendidos para a elaboração do PLHIS.

Por fim, vale apontar que o PLHIS Barueri, como instrumento de planejamento e gestão, cumpre com seu papel primordial de planejar o atendimento habitacional a partir de critérios claros de priorização, facilitando a gestão dos recursos ao longo dos próximos anos e permitindo que as famílias em maior situação de vulnerabilidade sejam rapidamente assistidas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2011. 234 p.

_____. **A cidade**. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2013. 192 p.

DAVIS, M. **Planeta favela**. [tradução Beatriz Medina]. São Paulo: Boitempo, 2006. 272 p.

DENALDI, R. (org.). **Planejamento habitacional**: notas sobre a precariedade e terra nos planos locais de habitação. São Paulo: Annablume, 2013. 308 p.

FIORÍLLO, C. A. P.; FERREIRA, R. M. **Estatuto da cidade comentado**: Lei n. 10.257/2001: Lei do Meio Ambiente Artificial. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. 304 p.

FRANÇA, E. (org.); COSTA, K.P. (org.). **Política municipal de habitação**: uma construção coletiva. [Volume 1: Plano Municipal de Habitação: a experiência de São Paulo; Volume 2: Do plano ao projeto: novos bairros e habitação social em São Paulo]. São Paulo: HABI Superintendência de Habitação Popular, 2012.

FRANÇA, E. et al. (org.). **São Paulo – projetos de urbanização de favelas**. São Paulo: HABI Superintendência de Habitação Popular, 2010. 120 p.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000. 510 p.

NYCOLAAS, R.; REGAL, P. H.; GIL, G. D. (org.). **Sustentabilidade e habitação de interesse social**. Congresso Internacional [Anais]. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2014. 244 p.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2012. 178 p.

SECHI, B. **A cidade do século vinte**. [tradução Marisa Barda]. São Paulo: Perspectiva, 2009. 296 p.

_____. **Primeira lição de urbanismo**. [tradução Marisa Barda e Pedro M. R. Sales]. São Paulo: Perspectiva, 2012. 207 p.

SILVA, E. **História de Barueri**: capítulos da história municipal. 2. ed. São Paulo: Editora ECP Espaço Regional, 1999.

SILVA, J. A. **Direito urbanístico brasileiro**. 7. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2015. 470 p.

SOUZA, M. L. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbana. 9. ed. Rio de Janeiro: Bertand Brasil, 2013. 560 p.