



Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria de Habitação
 Coordenadoria Técnica

Protocolo: **15/10/8.036**

Interessado: **SEPLAN**

Assunto: **Informações PD**

Ao Diretor da SEHAB

Através do presente protocolo a Secretaria de Planejamento solicita à SEHAB para disponibilizar informações complementares visando auxiliar a construção de novas propostas na revisão do Plano Diretor, quais sejam:

- 1) diagnóstico referente à habitação no Município, incluindo a relação das ocupações, favelas, loteamentos irregulares e loteamentos clandestinos
- 2) políticas, diretrizes e ações estratégicas para o Município

Preliminarmente esclarecemos que a Secretaria de Habitação – SEHAB, em 2011, contratou elaboração do PMHIS – PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, através do qual extraímos algumas informações e complementamos outras, que a seguir passamos a expor.

1) DIAGNÓSTICO REFERENTE À HABITAÇÃO NO MUNICÍPIO, INCLUINDO A RELAÇÃO DAS OCUPAÇÕES, FAVELAS, LOTEAMENTOS IRREGULARES E LOTEAMENTOS CLANDESTINOS

Através de estudos elaborados no âmbito do mencionado PMHIS – PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, subsidiados pelos elementos constantes na SEHAB, foi possível definir o seguinte diagnóstico da irregularidade (favelas, ocupações, loteamentos irregulares e clandestinos) existente no Município de Campinas.

Vale destacar que o panorama apresentado compreende apenas as áreas classificadas como de INTERESSE SOCIAL, não havendo quaisquer informações acerca dos loteamentos clandestinos e irregulares ocupados por famílias de média e alta rendas.

1.1) Assentamentos precários por tipo, segundo as macrozonas da cidade

Macrozona	Favelas	Ocupações	Loteamentos irregulares e clandestinos	Total	% sobre total
1	0	5	0	5	2,10
2	0	1	0	1	0,40
3	0	1	0	1	0,40
4	58	25	4	87	37,20
5	25	30	23	78	33,30

SEHAB / PMC

Rua São Carlos, 677 - Parque Itália - Campinas / SP - CEP: 13.035-420

Telefones: (19) 3119.9626, (19) 3119.9627 - Fax: (19) 3119.9623



Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria de Habitação
Coordenadoria Técnica

6	0	1	0	1	0,40
7	2	13	11	26	11,10
8	0	0	0	0	0,00
9	7	25	3	35	15,00
Total do Município	92	101	40	234	100,00

É possível observar que os dados apresentados na tabela revelam que a irregularidade está concentrada nas macrozonas 4, 5, 7 e 9.

Também, que o número total de favelas e ocupações é substancialmente maior que o número de loteamentos irregulares e clandestinos, e também, se caracterizam por serem áreas mais adensadas e com maior índice de precariedade (presença de áreas de risco e/ou impróprias).

1.2) Domicílios em assentamentos precários, por tipo, segundo as macrozonas da cidade

Macrozona	Favelas	Ocupações	Loteamentos irregulares e clandestinos	Total	% sobre total
1	0	160	0	160	0,30
2	0	155	0	155	0,29
3	0	72	0	72	0,14
4	10.617	3.068	3.859	17.544	32,88
5	4.194	4.460	12.478	21.132	39,60
6	0	180	0	180	0,33
7	80	1.697	7.146	8.923	16,72
8	0	0	0	0	0,00
9	1.664	2.731	804	5.199	9,74
Total do Município	16.555	12.523	24.287	53.365	100,00

Baseado nos dados apurados anteriormente, foi estimada a existência de 53.365 domicílios nas áreas mapeadas.

1.3) Situação fundiária dos assentamentos precários

Macrozona	Pública	Particular	Não identificada	Total	% sobre total
1	2	2	1	5	2,14
2	1	0	0	1	0,42
3	1	0	0	1	0,43
4	48	4	35	87	37,18

SEHAB / PMC

Rua São Carlos, 677 - Parque Itália - Campinas / SP - CEP: 13.035-420
Telefones: (19) 3119.9626, (19) 3119.9627 - Fax: (19) 3119.9623



Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria de Habitação
Coordenadoria Técnica

06

5	9	10	59	78	33,33
6	1	0	0	1	0,43
7	14	10	2	26	11,11
8	0	0	0	0	0,00
9	26	8	1	35	14,96
Total do Município	102	34	98	234	100,00

Através da identificação da situação fundiária das áreas mapeadas, foi possível concluir que grande parte dos assentamentos precários estão localizados em áreas públicas.

1.4) Domicílios em assentamentos precários em Campinas, por macrozona, segundo perspectiva de consolidação e necessidades habitacionais estimadas

Macrozona	Consolidados	Consolidáveis			Não consolidáveis	Nº total de domicílios
	Nº de domicílios	Urbanização simples	Urbanização complexa	Remanejamento	Reassentamento	
		Nº de domicílios	Nº de domicílios	Nº de domicílios	Nº de domicílios	
1	0	40	0	0	120	160
2	0	0	78	0	77	155
3	0	72	0	0	0	72
4	37	9.909	3.170	380	4.048	17.544
5	2.997	11.565	2.626	49	3.895	21.132
6	0	0	0	0	180	180
7	568	964	133	0	7.258	8.923
8	0	0	0	0	0	0
9	1.119	1.483	776	0	1.821	5.199
Total do Município	4.721	24.033	6.783	429	17.399	53.365
Porcentagem (%)	8,85	45,03	12,71	0,80	32,61	100,00

A partir das informações e estudos complementares constantes na SEHAB e disponibilizados a empresa contratada, a mesma realizou vistorias em campo, avaliou projetos em andamento, a existência de outras fontes disponíveis, etc, chegando na projeção acima exposta quanto a perspectiva de consolidação dos assentamentos precários classificados em 3 (três) categorias: consolidados, consolidáveis e não consolidáveis (categorias definidas pela empresa).

As definições dadas para mencionadas categorias são:

Consolidados: São assentamentos que já estão integrados urbanisticamente e dotados de infraestrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia

SEHAB / PMC

Rua São Carlos, 677 - Parque Itália - Campinas / SP - CEP: 13.035-420

Telefones: (19) 3119.9626, (19) 3119.9627 - Fax: (19) 3119.9623



Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria de Habitação

Coordenadoria Técnica

(reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário), assim como a execução de obras de infraestrutura básica. Os assentamentos podem, porém, não estar regularizados e sua população pode apresentar demandas específicas por programas de pós-ocupação, sociais e equipamentos e serviços públicos.

Consolidáveis: O núcleo “consolidável” é aquele que apresenta condições favoráveis de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano (abertura ou readequação de sistema viário, implantação de infraestrutura básica, regularização urbanística do parcelamento do solo), com ou sem necessidade de remoção (reassentamento) de parte das famílias moradoras. A remoção pode ser necessária para eliminar situações de risco, promover o desadensamento, para executar intervenções urbanas ou, ainda, em função de restrições legais à ocupação.

Não Consolidáveis: Aquele que não apresenta condições de recuperação urbanística e ambiental e de reordenamento urbano. Trata-se de núcleos comprometidos por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, como, por exemplo, os que se localizam sobre aterro sanitário, oleoduto, viário estrutural da cidade, áreas de risco, de preservação ambiental e “non aedificandi”. Os núcleos “não consolidáveis” são objeto de intervenção do tipo “remoção” e reassentamento em novas áreas.

Com base nessa classificação, foi estimado o número de núcleos e de domicílios que serão objeto de regularização com urbanização simples, complexa, remanejamento (relocação dentro do perímetro da ocupação) ou reassentamento (remoção, fora do perímetro da ocupação).

No universo total apresentado de 53.365 domicílios, 17.399 domicílios foram classificados como “não consolidáveis”, ou seja, domicílios “não passíveis de regularização”.

Ressaltamos que o número de 17.399 domicílios não consolidáveis atualmente é bem maior, em razão do tempo decorrido, frequentes alterações ocorridas nas áreas irregulares, domicílios que abrigam mais de uma família, etc.

Considerando o exposto e as características dos assentamentos, observamos que o panorama apresentado através do PMHIS é apenas um diagnóstico preliminar, visto que deverão ser superadas todas as etapas do processo de regularização (obras, remoções, licenciamentos, aprovação de projetos pelos diversos órgãos, etc) o que poderá também implicar no aumento do número de domicílios não passíveis de regularização.



Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria de Habitação

Coordenadoria Técnica

2) POLÍTICAS, DIRETRIZES E AÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O MUNICÍPIO

Conforme consta na Lei Complementar nº 15 de 27/12/2006 foram indicadas as seguintes políticas e diretrizes:

CAPÍTULO V - DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Art. 50 - São objetivos da Política de Habitação:

- I - universalizar o acesso à moradia com condições adequadas de habitabilidade, priorizando a população de baixa renda;
- II - reduzir o déficit habitacional, promovendo empreendimentos de interesse social e criando condições para a participação da iniciativa privada, inclusive através de parcerias;
- III - reverter o processo de segregação sócio-espacial, promovendo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por intermédio do incentivo e indução à produção habitacional de interesse social nos vazios urbanos que possuam, em seu entorno, infraestrutura;
- IV - promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários, clandestinos e irregulares, dotando-os de infraestrutura, equipamentos públicos e serviços urbanos e erradicando riscos;
- V - promover a melhoria das construções em assentamentos precários, através de assistência técnica à autoconstrução e de financiamentos para reforma, ampliação e melhoria da edificação;
- VI - remover e reassentar as famílias que ocupam áreas de risco ou inadequadas para habitação.

SEÇÃO II - DAS DIRETRIZES DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO

Art. 51 - São diretrizes da Política de Habitação:

- I - articular os programas habitacionais com os de gestão ambiental, transporte, saúde, educação, ação social e geração de emprego e renda;
- II - instituir Zonas Especiais de Interesse Social, na forma dos Arts. 84 a 87 desta Lei Complementar;
- III - constituir banco de terras, destinado à produção de habitações de interesse social;
- IV - coibir a implantação de loteamentos clandestinos e irregulares;
- V - fortalecer os mecanismos e instâncias de participação dos vários segmentos da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, projetos e programas habitacionais;
- VI - garantir o acesso das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público para habitação de interesse social;
- VII - simplificar os procedimentos de aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social, promovendo a redução dos custos e o aumento da oferta;
- VIII - contemplar, nos programas habitacionais, alternativas como locação social e consórcios, incrementando o comércio e o aproveitamento de imóveis vazios;

SEHAB / PMC

Rua São Carlos, 677 - Parque Itália - Campinas / SP - CEP: 13.035-420
Telefones: (19) 3119.9626, (19) 3119.9627 - Fax: (19) 3119.9623



Prefeitura Municipal de Campinas

Secretaria de Habitação

Coordenadoria Técnica

- IX - instituir sistema de informações atualizadas sobre a situação habitacional do Município, que reflita sua evolução, constituído de indicadores quantitativos e qualitativos, além de mapas e plantas, a ser integrado a sistema de informações geográficas - SIG multifinalitário e multiusuário;
- X - instituir cadastro dos beneficiários de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso a ser integrado a sistema de informações geográficas - SIG multifinalitário e multiusuário;
- XI - participar da recuperação ambiental de áreas públicas objeto de desocupação;
- XII - observar os critérios de acessibilidade universal e a reserva e adequação de parcela das unidades habitacionais produzidas para o atendimento de portadores de necessidades especiais;
- XIII - otimizar e potencializar ações no setor de habitação, de forma articulada com as esferas estadual, federal e internacional e demais municípios da Região Metropolitana de Campinas;
- XIV - identificar, demarcar, cadastrar e regularizar as ocupações implantadas nos bens imóveis federais;
- XV - elaborar o Plano Setorial de Habitação;
- XVI - aderir ao Sistema e ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- XVII - privilegiar a ocupação de imóveis vagos nas áreas urbanas, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos, ao invés de ampliar o perímetro urbano ou criar novas áreas de loteamentos.

No entanto, para que essas políticas e diretrizes sejam efetivamente implementadas propomos como **AÇÕES ESTRATÉGICAS** da Política de Habitação, o que segue:

- Acesso a Terra Urbanizada (constituição de banco de terras): uso de terrenos privados e de terrenos públicos de todos os entes federativos para o atendimento da demanda de provisão.
- Ampliação dos Recursos destinados à Habitação: busca de alternativas que extrapolam a dimensão dos recursos orçamentários. Possibilidade de incorporação de recursos extraordinários, capturados do processo imobiliário para o subsídio da habitação.
- Política de Produção Habitacional: reduzir os custos de produção da moradia para que as unidades habitacionais resultantes possam ser vendidas a preços mais baixos, tornando-se mais acessíveis à população, facilitar os processos de aprovações para empreendimentos de HIS, tendo em vista sua importância para o Município.
- Política de Urbanização de Favelas: promover a transformação dos assentamentos precários integrados à malha urbana, dotados de infraestrutura básica, com a melhoria de padrão das moradias (requalificação habitacional) visando a regularização urbanística e registrária, através da concessão do direito real de uso ou da demarcação urbanística e legitimação da posse.
- Reassentamento de Famílias: eliminar situações de risco ou precariedade identificadas, eliminar moradias em áreas não edificantes ou impróprias para uso habitacional, prever o desadensamento

SEHAB / PMC

Rua São Carlos, 677 - Parque Itália - Campinas / SP - CEP: 13.035-420

Telefones: (19) 3119.9626, (19) 3119.9627 - Fax: (19) 3119.9623



Prefeitura Municipal de Campinas
Secretaria de Habitação
Coordenadoria Técnica

08

dos núcleos e evitar a permanência de fragmentos de quadras habitacionais desconexas, remanescentes dos assentamentos onde houve grandes remoções.

- Política de Contenção de Assentamentos Precários: instituir equipe permanente de fiscalização, de pelo menos 2 (dois) funcionários por Coordenadoria de Habitação, para coibir novos assentamentos irregulares e conter o adensamento nos assentamentos existentes.

Diante de todo exposto, encaminhamos o presente material para V. análise e deliberação no que couber.

São as informações que dispomos.

Campinas, 24 de abril de 2015.

Arqt^a. Vanderléia C. Guedes
Coord. Técnica/SEHAB