www.louveira.sp.gov.br

DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE LOUVEIRA

Segunda-feira, 31 de outubro de 2022 | Edição nº 1816A | Página 1 de 209

SUMÁRIO

Secretaria de Administração 2
Outros Atos 2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Louveira, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Louveira poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.louveira.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/louveira
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Louveira
CNPJ 46.363.933/0001-44
Rua Catharina Calssavara Caldana, 451
Telefone: (19) 3878-9700
Site: www.louveira.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/louveira

Câmara Municipal de Louveira
CNPJ 49.597.552/0001-18
Rua Wagner Luiz Bevilacqua, 35
Telefone: (19) 3878-9420
Site: www.louveira.sp.leg.br

Diário Oficial instituído conforme Decreto Municipal nº 5.194, de 13 de Março de 2019 e assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Louveira garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.louveira.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/louveira

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Outros Atos

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE AUDIÊNCIA PÚBLICA

O Prefeito de Louveira, ESTANISLAU STECK, em atendimento às disposições legais e em conformidade com as disposições da Lei Federal 11.124/2005, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, prevê, em seu art. 12, que os Estados e Municípios, ao aderirem ao SNHIS, se comprometem a elaborar seus respectivos Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS, vem dar publicidade e convocar as Entidades e Coletivos da Sociedade Civil, Sociedades de Bairros, Organizações Não Governamentais e quaisquer outros segmentos representativos, além da população em geral, para participarem do **seminário para apresentação do Diagnostico do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, a ser realizada no dia 17 de novembro de 2022, as 19h00, no Plenário da Câmara Municipal de Louveira, localizado a Rua Wagner Luiz Bevilacqua, 35 - Parque dos Estados, Louveira - SP**. A apresentação do PLHIS é condição para que os entes federados acessem recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. O PLHIS constitui um conjunto articulado de diretrizes, objetivos, metas, ações e indicadores que caracterizam os instrumentos de planejamento e gestão habitacionais. É a partir de sua elaboração que municípios e estados consolidam, em nível local, a Política Nacional de Habitação, de forma participativa e compatível com outros instrumentos de planejamento local, como os Planos Diretores, quando existentes, e os Planos Plurianuais Locais.

.....

Relatório 2

Diagnóstico do setor habitacional

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

INTERESSADA

Fundação Municipal de Habitação
Prefeitura Municipal de Louveira – SP

OUTUBRO/2022

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

EQUIPE DEMACAMP PLANEJAMENTO, PROJETO E CONSULTORIA

Coordenação geral	**Eleusina Lavôr Holanda de Freitas**
Direito	**Gabriel Blanco** **Evangelina Pinho**
Geólogo	**Antônio Gonçalves Pires Neto**
Arquiteto Urbanista	**Maria Célia Caiado** **Claudia Virginia Souza Cabral** **Isabela Bastos**
Consultora em Finanças Públicas	**Fernanda Serralha**
Participação Social	**Sylvio Fleming Batalha da Silveira**
Estagiários de Arquitetura	**Lívia Bicudo** **Jonathan Melo**

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

SUMÁRIO

Parte I. Contextualização da Problemática Habitacional em Louveira 5
1. INSERÇÃO REGIONAL E CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO 6
1.1. Inserção regional 6
1.1.1. Dinâmica demográfica regional 6
1.1.2. Perfil econômico regional 9
1.1.3. Caracterização da estrutura urbana e do uso do solo na RMJ 17
1.2. Características do Município de Louveira 21
1.2.1. Perfil sociodemográfico 21
1.2.2. Índice de Desenvolvimento Humano 25
1.2.3. Desigualdade e vulnerabilidade 26
1.2.4. Dinâmica socioeconômica 28
1.3. Considerações sobre a inserção regional e o desenvolvimento socioeconômico de Louveira 30
2. OFERTA HABITACIONAL E PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA 31
2.1. Produção habitacional privada 31
2.2. Produção habitacional de interesse social 31
3. MARCOS LEGAIS E REGULATÓRIOS 39
3.1. Legislação Urbanística 39
3.1.1. Legislação federal 39
3.1.2. Legislação estadual 42
3.1.3. Legislação municipal urbanística 43
3.2 Legislação de promoção habitacional 57
3.2.1. Legislação Federal 57
3.2.2. Legislação estadual 63
3.2.3. Legislação Municipal sobre política habitacional 67
4. CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS 74
4.1 A estrutura administrativa da política habitacional em Louveira 74
4.1.1 Conselhos e Fundos Municipais 77
4.1.2 Secretarias Municipais 79

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

4.2. Orçamento Público Municipal para a Política de Habitação 80
Parte II. Necessidades Habitacionais em Louveira 86
5. PRECARIEDADE HABITACIONAL 87
5.1. Metodologia do levantamento 87
5.2. Tipos e características dos assentamentos precários 87
5.2.1. Favela 88
5.2.2. Loteamento Clandestino 93
5.2.3. Loteamento Irregular 106
6. AS NECESSIDADES HABITACIONAIS PRESENTES E FUTURAS 116
6.1. Conceito de Necessidades Habitacionais 116
6.2. Metodologia Fundação João Pinheiro /2010 117
6.2.1. Componentes do déficit habitacional 117
6.2.2. Componentes da inadequação de domicílios urbanos 120
6.3. O Déficit Habitacional quantitativo em Louveira 122
6.4. A Inadequação habitacional em Louveira 127
6.5. Demanda Demográfica Futura por Moradias 128
6.6. Resumo das Necessidades Habitacionais de Louveira 132
7. ATENDIMENTO E CUSTOS DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS 133
7.1. Atendimento da Demanda por Novas Moradias 134
7.1.1. Parâmetros para Dimensionamento 134
7.1.2. Imóveis Potenciais para Habitação Social 135
7.1.3. Valores por tipo de intervenção 142
7.2. Custos de atendimento das necessidades habitacionais em Louveira 143
7.2.1. Custos para suprir o déficit habitacional (quantitativo) 144
7.2.2. Custos para suprir a Inadequação habitacional (qualitativo) 144
7.2.3. Custos para suprir a Demanda Futura prioritária 0-3SM (2022-2034) 145
7.2.4. Custos Totais 146
Anexos. Fichas de Caracterização dos Assentamentos Precários 147

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Parte I.
Contextualização da Problemática Habitacional em Louveira

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

1. INSERÇÃO REGIONAL E CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

1.1. Inserção regional

O município de Louveira integra a Região Metropolitana de Jundiaí (RMJ), juntamente com os municípios de Jundiaí, Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva Jarinu e Várzea Paulista. O território da RMJ totaliza 1.269,99 km², dos quais 55,738km² (4,4%) são ocupados por Louveira, a segunda menor cidade da região.

Louveira limita-se com dois municípios da RMJ: Jundiaí, ao sul/sudeste, e Itupeva, em pequena extensão, no extremo sudoeste. Divisa, também, com as cidades da Vinhedo e Itatiba, que não fazem parte da RMJ, a oeste/noroeste e a nordeste, respectivamente. Localiza-se a cerca de 14 km do centro de Jundiaí, 27 km de Campinas e 72 km da capital São Paulo. Os acessos principais ao município se fazem pelas rodovias Anhanguera (SP-330) e Romildo Prado (SP-063).

O Censo Demográfico de 2010 registrou população de 37.125 habitantes e densidade demográfica 673,37hab/km² em Louveira. Segundo estimativa do IBGE, em 2021 a população local teria atingido 51.007 pessoas.

1.1.1. Dinâmica demográfica regional

De acordo com as estimativas do IBGE, em 2021 a RMJ abrigava 835.251 habitantes, representando 1,79% da população do Estado de São Paulo. O crescimento absoluto da população de 2017 para 2021 teria sido de 44.947 pessoas entre 2010 e 2021, uma variação de 5,7%.

Comparando a estimativa populacional de 2021 à de 2017, verifica-se que o município de Louveira teve sua população aumentada em mais de 11% no intervalo de 4 anos. Esse percentual de crescimento é menor apenas que o de Itupeva.

Tabela 1. População: municípios da RMJ, RMJ, Estado de São Paulo e Brasil (2017, 2021 e variação)

Local	2017	2021	Variação
Cabreúva	47.877	51.130	6,80%
Campo Limpo Paulista	82.520	86.407	4,70%
Itupeva	57.031	64.330	12,80%
Jarinu	28.540	31.173	9,20%
Jundiaí	409.497	426.935	4,30%
LOUVEIRA	**45.922**	**51.007**	**11,10%**
Várzea Paulista	118.917	124.269	4,50%
Região Metropolitana de Jundiaí	**790.304**	**835.251**	**5,70%**

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Local	2017	2021	Variação
Estado de São Paulo	45.103.052	46.649.132	3,40%
Brasil	207.087.567	213.317.639	3,00%

Fonte: https://ftp.ibge.gov.br/Estimativas_de_Populacao/Estimativas_2021/estimativa_dou_2021.pdf, acesso em 20 fevereiro de 2022. Elaboração Demacamp

A primazia do município-sede (Jundiaí) revela-se por abrigar pouco mais da metade (51%) da população da RMJ, com 426.935 habitantes em 2021. Entre os demais municípios, somente Várzea Paulista ultrapassa 100 mil habitantes e Jarinu é o município menos populoso, com 31.173 habitantes.

A exemplo das demais aglomerações e regiões metropolitanas, a RMJ apresenta elevado grau de urbanização. Todos os municípios apresentam taxa de urbanização superior a 80%, sendo Jarinu o município com a menor taxa de urbanização, 86,2%. A densidade populacional é elevada, superando a média estadual, em todos os municípios.

Estudos realizados pela FIPE (2002) estimam uma forte queda no ritmo de crescimento populacional da RMJ na década 2020-2030 (0,77% ao ano), embora o ritmo de crescimento se mantenha superior à média estadual, o que indica que a RMJ tende a persistir, nos próximos anos, como área de adensamento populacional na Macrometrópole. Estima-se que, em 2030, a população total da RMJ chegará a 860.215 pessoas.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 2. População total, grau de urbanização e densidade demográfica dos municípios da RMJ (2020)

Municípios	População		Grau de urbanização	Densidade demográfica
	Total em 2020	Participação na RMJ		
Cabreúva	49.430	6,2	89,6	189,9
Campo Limpo Paulista	82.842	10,4	100,0	1043,4
Itupeva	59.159	7,4	93,4	294,6
Jarinu	29.820	3,7	86,2	143,7
Jundiaí	407.016	51,1	97,1	943,9
Louveira	**48.268**	**6,1**	**97,6**	**875,5**
Várzea Paulista	120.535	15,1	100,0	3432,1
RM Jundiaí	**797.070**	**100,0**	**96,7**	**627,9**
Estado SP	**44.639.899**		**96,5**	**179,8**

Fonte: IBGE. Elaboração FIPE

Tabela 3. População total e taxas geométricas de crescimento anual dos municípios da RMJ (2010-2020-2030)

Municípios	População total			Taxas geométricas de crescimento	
	2010	2020	2030	2010-2020	2020-2030
Cabreúva	41.525	49.430	55.861	1,76	1,23
Campo Limpo Paulista	73.981	82.842	88.915	1,14	0,71
Itupeva	44.658	59.159	69.741	2,85	1,66
Jarinu	23.780	29.820	34.687	2,29	1,52
Jundiai	369.710	407.016	427.403	0,97	0,49
Louveira	**36.989**	**48.268**	**54.639**	**2,70**	**1,25**
Várzea Paulista	106.961	120.535	128.969	1,20	0,68
RM Jundiaí	**697.604**	**797.070**	**860.215**	**1,34**	**0,77**
Estado SP	**41.223.683**	**44.639.899**	**46.825.450**	**0,80**	**0,48**

Fonte: IBGE. Elaboração FIPE

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Dentro da tendência mundial e nacional, todos os municípios da RMJ apresentaram tendência de queda no crescimento populacional nas duas últimas décadas, ainda que apresentassem médias de crescimento superiores à média estadual. As estimativas apresentadas no documento FIPE/2020 indicam a permanência da tendência nas estimativas para o período 2020-2030

> *Apesar destes movimentos comuns, o ritmo de crescimento populacional entre os sete municípios deverá ser muito distinto na atual década. Jundiaí e Várzea Paulista, os mais populosos, registrarão as menores taxas anuais, com Jundiaí praticamente se igualando à média estadual. O ritmo estimado para o crescimento populacional em Itupeva e Jarinu será o triplo da média estadual; em Cabreúva e Louveira, mais que o dobro. Esta grande disparidade de ritmos projetados de crescimento populacional indica que, até 2030, deve persistir a demanda por ampliação da infraestrutura urbana e social nesses municípios, com o provável espraiamento da mancha urbana* (Panorama regional RMJ/FIPE,2020).

As estimativas apontam mudanças muito pequenas no quadro demográfico atual. Em 2030, estima-se que Jundiaí responderá por 49,7% do total, pouco menos que em 2020 (51,1%). Em contraposição, a participação de todos os demais municípios se ampliará, exceto Várzea Paulista, que permanecerá estável. Vale destacar que, em todos os municípios, a taxa anual de crescimento da população rural estimada para a década 2020-2030 é negativa.

Em relação à estrutura etária, permanece a tendência de envelhecimento da população, com redução da taxa de fecundidade e elevação na idade da população residente, fenômeno observado no Brasil e no Mundo, principalmente nas grandes aglomerações urbanas.

1.1.2. Perfil econômico regional

A RMJ integra a Macro Metrópole Paulista (MMP) e constitui um eixo de urbanização quase contínuo entre as duas principais regiões metropolitanas do Estado de São Paulo: a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) e a Região Metropolitana de Campinas (RMC). Limita-se, ainda, com a Região Metropolitana de Sorocaba e a Unidade Regional de Bragantina.

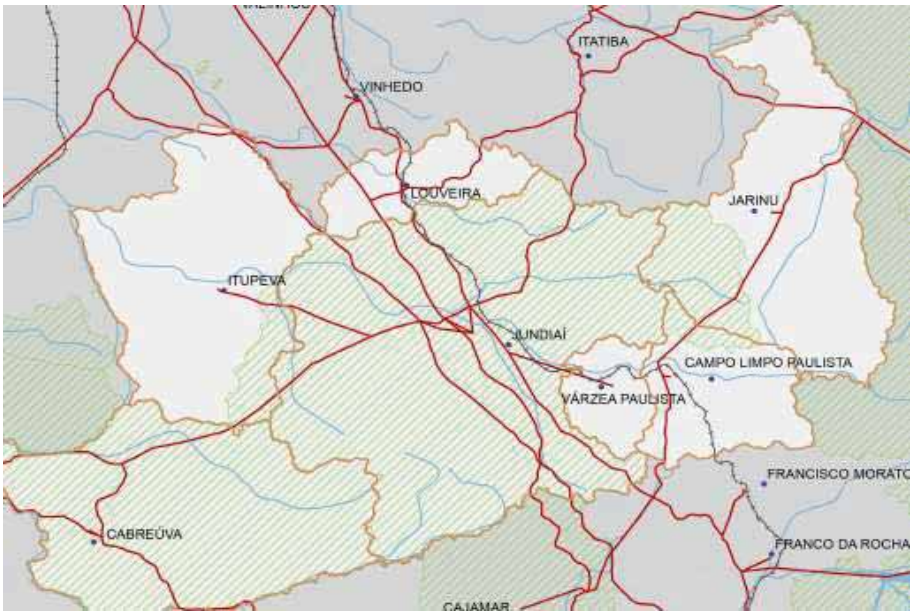
Além da privilegiada e estratégica localização em relação às grandes regiões do Estado de São Paulo, a RMJ se beneficia pela presença do entroncamento rodoferroviário – que inclui o sistema Anhanguera-Bandeirantes, as rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300) e Engenheiro Constâncio Cintra (SP- 360), a Linha 7-Rubi (Luz-Jundiaí) da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) – favorecendo a acessibilidade aos

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

maiores aeroportos do Estado: Viracopos (Região Metropolitana de Campinas), Congonhas e Guarulhos (Região Metropolitana de São Paulo), ao Porto de Santos (Região Metropolitana da Baixada Santista), o maior da América Latina e ao Rodoanel, eixo que interliga as principais rodovias paulistas.

Trata-se de uma região intensamente industrializada, que se beneficiou do processo de interiorização do desenvolvimento ocorrido no Estado de São Paulo, a partir da década de 1970.

Figura 1. Região metropolitana de Jundiaí – RMJ



Fonte: Panorama Regional – RMJ, FIPE, 2021

O PIB regional é fortemente concentrado em Jundiaí, que responde por 59,4% da riqueza produzida na RM de Jundiaí. Louveira contribui com 14,9% do PIB e os demais cinco municípios respondem por um quarto dos bens e serviços produzidos na região.

Os valores atualizados para 2020 revelam que o PIB regional foi de R$ 80,25 bilhões em 2018, respondendo por 3,3% do PIB do Estado. A riqueza da Região é demostrada quando se avalia o PIB per capita, que foi quase o dobro da média estadual. Internamente, Louveira apresentou um PIB per capita quase três vezes maior que o de Jundiaí e Itupeva, e mais de 11 vezes o de Campo Limpo Paulista e Várzea Paulista. Apenas os dois últimos municípios apresentaram PIB per capita abaixo da média estadual.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 4. PIB e PIB per capita dos municípios da RMJ (2018)

Municípios	PIB[1]	Participação %		PIB per capita[2]
		RM Jundiaí	Estado	
Cabreúva	5.111,9	6,4	0,2	102,7
Campo Limpo Paulista	2.307,3	2,9	0,1	24,9
Itupeva	7.312,1	9,1	0,3	114,8
Jarinu	2.743,6	3,4	0,1	86,0
Jundiaí	47.688,9	59,4	2,0	112,1
Louveira	**11.982,6**	**14,9**	**0,5**	**312,8**
Várzea Paulista	3.108,0	3,9	0,1	24,8
RM Jundiaí	**80.254,5**	**100,0**	**3,3**	**100,7**
Estado de SP	**2.416.052,9**		**100,0**	**52,7**

Fonte: IBGE, SEADE
[1]em R$ milhões de 2020.
[2]em R$ mil de 2020.

A análise da distribuição do Valor Adicionado (VA) regional é importante para entender a distribuição da produção da riqueza regional, em função dos setores de atividades predominantes. Os dados, na RMJ, tal como no restante do estado, os serviços privados respondem por pouco mais de dois terços do VA regional. Como já foi dito anteriormente, a região possui localização estratégica, cortada pelas maiores rodovias do Estado e com fácil acesso ao aeroporto de Viracopos. Essa localização contribuiu para a localização de grandes centros de distribuição e armazenamento de variados segmentos produtivos, refletida na importância do setor terciário no VA regional.

Apesar da participação da indústria no VA da RMJ ser maior que na média do Estado é menos significativo na composição do VA regional. A indústria na RMJ ganhou importância na última década, ampliando e diversificando o setor industrial, tanto em termos de setores quanto do espraiamento de Jundiaí para os demais municípios. Segundo o Mapa da Indústria Paulista, da Fundação SEADE, a participação do RM de Jundiaí no valor de transformação industrial paulista cresceu de 2,9% para 4,4%, entre 2003 e 2016. Os dados desagregados por municípios revelam que na maioria dos municípios a participação no VA é superior à média estadual, exceto Jundiaí e Louveira, o que demonstra a importância do setor para o dinamismo regional e a dependência desses municípios do desempenho industrial para a geração de riqueza. Apenas Campo Limpo Paulista, Itupeva e Várzea Paulista apresentam participação inferior a 50% dos serviços privados em relação ao PIB municipal.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Analisando os dados sobre Valor de Transformação Industrial (VTI) para 2016, vários municípios da região entraram no ranking dos 20 municípios com maior participação. Campo Limpo Paulista, por exemplo se destacou na indústria de vestuário e acessórios, enquanto Itupeva no segmento de produtos químicos e Várzea Paulista, no de produtos de madeira. Louveira subiu do 14º para o 6º lugar em produtos farmoquímicos e farmacêuticos.

A sede regional se manteve como principal polo industrial, ampliando sua participação, elevando sua posição do 10º para o 8º lugar no ranking dos 20 municípios com maior participação no VTI paulista, entre 2003 e 2016. Em 2016, o município era o 2º mais importante do estado em equipamentos de informática, eletrônicos e ópticos, respondendo por 11,4% do VTI deste segmento. Manteve-se, nos dois anos, o 1º lugar no VTI da indústria de bebidas no estado.

Tabela 5. Distribuição do valor adicionado por setor nos municípios da RMJ (2018)

Municípios	VA Total[1]	Distribuição do Valor Adicionado %			
		Agropecuária	Indústria	Administração Pública	Serviços Privados
Cabreúva	3.979,1	0,8	31,0	6,1	62,0
Campo Limpo Paulista	2.012,3	0,3	33,3	16,9	49,4
Itupeva	5.817,5	0,5	46,4	5,7	47,4
Jarinu	2.305,6	1,6	19,8	7,5	71,1
Jundiaí	38.523,2	0,3	24,0	5,7	70,0
Louveira	**9.393,5**	**0,4**	**19,5**	**3,6**	**76,5**
Várzea Paulista	2.679,2	0,1	37,2	17,3	45,4
RM Jundiaí	64.710,3	0,4	26,5	6,3	66,8
Estado de SP	**2.025.030,5**	**1,7**	**21,1**	**9,7**	**67,5**

Fonte: IBGE, SEADE

[1] Em R$ bilhões de 2020.

A produção de produtos farmoquímicos e farmacêuticos respondia por 15,6% do VTI regional, ocupando o primeiro lugar entre os segmentos, instalado predominantemente em Louveira em 2017, seguido da indústria de produtos alimentícios, com 12,4%, voltada à produção de derivados de carne bovina, suína e aves, congelados, enlatados e moagem de trigo e derivados, para atender o mercado interno e para exportação. Entre as indústrias alimentícias operando na região, destacam-se BRF, JDE Coffee, Frigor Hans, Mondelez, Castelo Alimentos, em Jundiaí; Yakult em Campo Limpo Paulista, Jundiaí e Várzea Paulista; Marfrig em Itupeva e Louveira, entre outras.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

O segmento de produtos químicos representou 10,4% do VTI da RM de Jundiaí em 2017. Nesse setor destacam-se: a Natura, em Itupeva e Jundiaí, a Fareva e a Souvie, em Itupeva; a fabricação de gases especiais e outros produtos químicos, com destaque para a Linde, a Air Liquide e a White Martins; e a fabricação de produtos químicos por empresas como Akzo Nobel, em Itupeva, Jundiaí e Várzea Paulista, a Dow Chemical e a Henkel, em Jundiaí, e a Elekeiroz, em Várzea Paulista

O segmento de produção de papel e celulose está consolidado na região, em função da presença das empresas Klabin, em Jundiaí e da Ahlstrom e da Procter & Gamble, ambas em Louveira. Em 2017 respondeu por 8,9% do VTI regional.

O segmento de equipamentos de informática, eletrônicos e ópticos é outro que vem se destacando na produção do VTI regional. Sua expansão em Jundiaí, onde estão instaladas empresas produtoras de computadores, tablets e demais equipamentos, como FoxcConn, Itautec, Compal e Arima Communications, colocou este município em segundo lugar no Estado, atrás apenas do município de Campinas.

A participação da produção agrícola é pouco significativa na RM de Jundiaí. A maior parte dessa produção provém de Itupeva, Jarinu, Jundiaí e Louveira, com destaque para a fruticultura e, especialmente, para a produção de uva, responsável por 25% da produção do estado em 2020.

As exportações e importações na RMJ corresponderam, respectivamente, a 2,5% e 6,1% do total verificado no Estado de São Paulo. A RMJ registrou saldo comercial negativo, correspondente a 21% do total estadual, o que mostra o peso de seu comércio exterior para São Paulo. O destaque para a elevada contribuição fica para as exportações da região de Itupeva e importações de Louveira. Exceto Campo Limpo Paulista; todos os demais municípios tiveram, em 2019, saldo comercial negativo.

Tabela 6. Comércio exterior dos municípios da RMJ (2019)

Município	Valores em US Milhões			Participação % na RM Jundiaí		
	Exportações	Importações	Saldo comercial	Exportações	Importações	Saldo comercial
Cabreúva	111,2	216,7	-105,5	8,7	5,6	4,0
Campo Limpo Paulista	201,8	165,0	36,8	15,8	4,2	-1,4
Itupeva	259,9	333,9	-74,0	20,4	8,6	2,8
Jarinu	17,7	47,9	-30,2	1,4	1,2	1,2

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Jundiaí	580,8	2.508,4	-1.927,6	45,5	64,3	73,5
Louveira	**39,4**	**537,2**	**-497,8**	**3,1**	**13,8**	**19,0**
Várzea Paulista	66,0	90,6	-24,6	5,2	2,3	0,9
RM Jundiaí	1.276,8	3.899,7	-2.622,9	100,0	100,0	100,0
São Paulo	**51.515,6**	**64.015,2**	**-12.499,5**			

Fonte: Comex-Stat. Ministério da Economia

O setor de turismo é uma alternativa viável de desenvolvimento para a RM de Jundiaí. O governo do Estado de São Paulo reconheceu os municípios de Cabreúva, Itupeva, Jarinu e Jundiaí como municípios turísticos, o que lhes garante acesso ao Fundo de Melhoria dos Municípios Turísticos previsto na Constituição Estadual.

A perspectiva que se afigura é a formalização do Distrito Turístico Serra Azul, que reúne os municípios de Itupeva, Jundiaí, Louveira e Vinhedo, possibilitado pela aprovação da Lei nº 17.374, de 2021, que autoriza o governo de São Paulo a criar distritos turísticos no Estado. Com exceção de Campo Limpo Paulista e Várzea Paulista, os demais municípios da RMJ estão inseridos em rotas turísticas: Cabreúva, no Roteiro dos Bandeirantes; Itupeva, Jarinu, Jundiaí e Louveira, no Circuito das Frutas[1].

No entanto, apesar do potencial turístico da região, o volume de empregos associados ao turismo ainda é relativamente pequeno. Em 2019, havia 11.591 empregos formais nas atividades características do turismo, representando 4,3% do total do emprego formal na RM de Jundiaí e 1,8% do total de emprego ligado às atividades turísticas no Estado.

Os dados oficiais indicam que o emprego formal na RMJ cresceu 5,7% entre 2016 e 2019, ritmo superior ao verificado no Estado, que cresceu 3,5% no mesmo período, o que demonstra o dinamismo da Região. O número de empregos formais da RMJ em 2019 representou 2% do total estadual.

[1] Jundiaí, além de se destacar no turismo rural, gastronômico, cultural, ecológico e de negócios, é um dos destinos do "Expresso Turístico", serviço ferroviário da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM). Jundiaí, Itupeva, Jarinu e Louveira integram o Circuito das Frutas, roteiro gastronômico e cultural dinâmico, que possui um calendário de eventos diversificado. Cabreúva é destaque no turismo ecológico e de aventura, em função de: estar localizada em uma área de preservação ambiental, onde há cachoeiras, grutas e trilhas; fazer parte do Caminho do Sol, trajeto de 240 km que passa por 11 municípios do Estado, cujo objetivo é oferecer um contato maior com a natureza; integrar o Roteiro dos Bandeirantes, traçado pelo qual passaram os desbravadores, englobando municípios que se tornaram referências em turismo histórico e cultural (FIPE, 2020).

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

63% dos empregos formais na RM estavam no município de Jundiaí. Porém, entre 2016 e 2019, Itupeva apresentou o maior ritmo de crescimento (24%), seguido de Jarinu (17%). Somente Campo Limpo Paulista registrou, no período, decréscimo do emprego formal.

Tabela 7. Emprego formal nos municípios da RMJ (2019)

Municípios	Emprego formal		Variação % 2016‖19
	Total	% na RM Jundiaí	
Cabreúva	14.745	5,4	5,1
Campo Limpo Paulista	12.038	4,4	-2,2
Itupeva	28.846	10,6	24,2
Jarinu	9.248	3,4	17,2
Jundiaí	171.931	63,3	3,6
Louveira	**17.144**	**6,3**	**2,5**
Várzea Paulista	17.467	6,4	5,0
RM de Jundiaí	271.419	100,0	5,7
Estado de São Paulo	**13.657.131**	-	**3,5**

Fonte: RAIS. Ministério da Economia, FIPE 2020.

O setor de serviços foi responsável pelo maior número de empregos na RMJ em 2019, contribuindo com 42,3% do total. Louveira se destaca por ser o município onde a participação do setor de serviços na geração de empregos é a mais expressiva, representando 47,4% em 2019. No entanto, nos municípios de Cabreúva, Itupeva e Várzea Paulista o setor industrial é o que gera mais empregos formais, superando o setor de serviços.

Segundo a classificação por nível tecnológico, na RMJ 62% dos empregos industriais são gerados por indústrias de média-alta e média-baixa tecnologia, segmentos que respondem por 50,5% do emprego industrial no Estado.

Semelhante à indústria, na RMJ a participação do emprego em atividades intensivas em conhecimento no setor de serviços é menor do que a média do Estado. Do total de empregos formais no setor, 71% estavam em segmentos que requerem menor nível de conhecimento e que, usualmente, oferecem menor remuneração e menor estabilidade. Na RMJ, os empregos relacionados aos segmentos dos serviços intensivos em conhecimento foram gerados, preponderantemente – 75% ou mais –, em Jundiaí.

Resumidamente, podemos concluir que a geração de riqueza é fortemente concentrada na sede regional, que responde por 59% do PIB da RM de Jundiaí. Louveira

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

contribui com 15% e os demais cinco municípios geram apenas um quarto da riqueza da região.

Tabela 8. Distribuição do emprego formal, por setor de atividade – 2019 (em %)

Municípios	Total de emprego	Distribuição do emprego por setor				
		Indústria	Construção Civil	Comércio	Serviços	Agropecuária
Cabreúva	14.745	49,0	0,9	18,9	27,1	4,1
Campo Limpo Paulista	12.038	37,6	0,8	18,5	41,9	1,2
Itupeva	28.846	41,8	2,1	19,5	35,5	1,1
Jarinu	9.248	36,2	1,0	23,1	36,3	3,3
Jundiaí	171.931	25,8	3,1	23,5	47,1	0,5
Louveira	**17.144**	**31,8**	**1,1**	**18,1**	**47,4**	**1,6**
Várzea Paulista	17.467	45,6	3,8	17,9	32,7	0,1
RM de Jundiaí	**271.419**	**31,3**	**2,6**	**21,9**	**43,2**	**0,9**
Estado de São Paulo	**13.657.131**	**18,2**	**4,0**	**20,0**	**55,5**	**2,4**

Fonte: RAIS. Ministério da Economia

De modo geral, o segmento que mais contribui para o valor adicionado é o de serviços privados, com elevado grau de diversificação, maiores nos municípios com maior peso no PIB regional. Em consonância com o elevado grau de urbanização da RMJ, a importância da agropecuária no PIB é muito baixa. O destaque, na região, é a fruticultura, nos municípios de Itupeva, Jarinu, Jundiaí e Louveira.

A indústria tem elevada participação na economia regional, acima da média estadual. Houve diversificação da estrutura produtiva, com oito divisões da indústria respondendo por quase três quartos do VTI regional, com destaque para as indústrias de produtos farmoquímicos e farmacêuticos, alimentícia e de produtos químicos.

Os demais municípios, além da sede regional, ganharam importância no PIB industrial do Estado, embora o município de Jundiaí ainda responda por 55% do VTI regional.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

1.1.3. Caracterização da estrutura urbana e do uso do solo na RMJ

A ocupação urbana na RMJ se caracteriza pela presença de grande conurbação, formada pelas cidades de Jundiaí, Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista, atingindo, com menor intensidade, os municípios de Itupeva e Louveira. Essa conurbação foi resultado da urbanização oriunda do processo de interiorização do desenvolvimento que privilegiou a ocupação ao longo do sistema de rodovias que cortam o interior do estado (Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, no caso da RMJ).

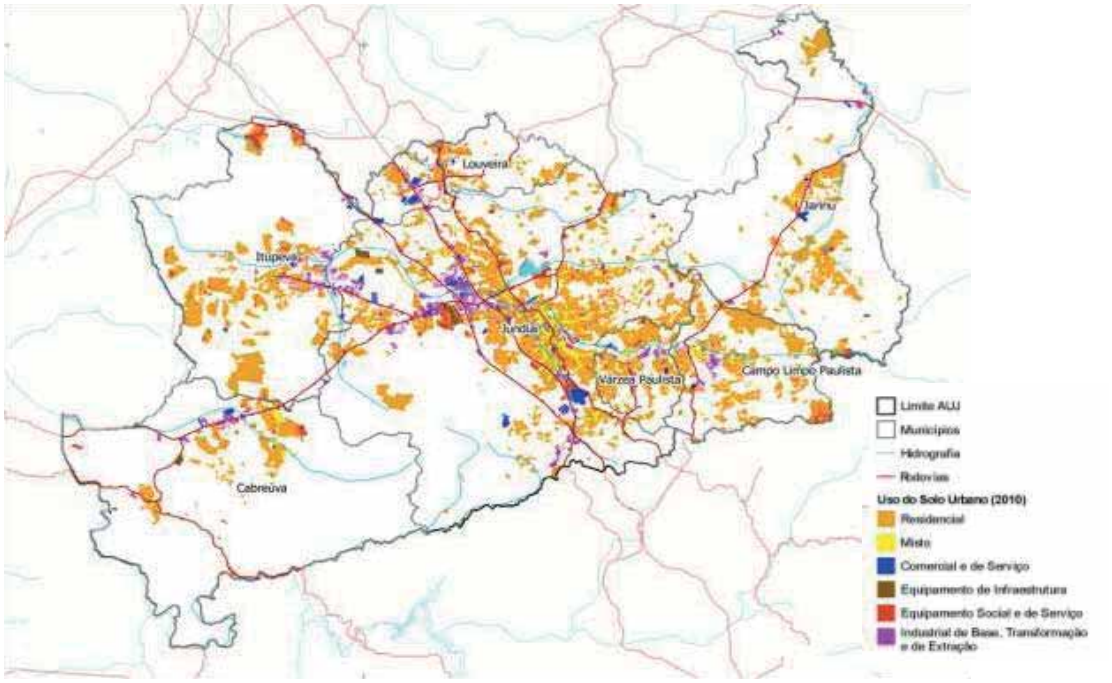
A conurbação ao longo do eixo rodoviário abriga o núcleo de desenvolvimento urbano e econômico da Região, concentrando usos comerciais, de serviços, industriais ou mistos. Essa ocupação no sentido norte-sul, contrasta com a que ocorre na direção Leste-Oeste, na qual a presença de condicionantes ambientais, a proximidade e atratividade entre o centro de Jarinu e o município de Atibaia impedem a conurbação entre os municípios de Cabreúva e Jarinu. Permanece, no entanto, a tendência de expansão urbana desses municípios em direção ao centro da RMJ e a provável pressão da urbanização sobre a área rural ainda está presente.

A conurbação está presente na fronteira entre Jundiaí e Louveira. Lá estão concentradas grandes unidades industriais e importantes centros de logística. Ao longo das rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto e Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli que conectam Jundiaí à Cabreúva e Itupeva, respectivamente, o crescimento tem sido intenso, concentrando usos residenciais e industriais.

> *Portanto, observa-se que a estruturação urbana da região ficou concentrada próxima aos eixos de transporte que, por sua vez, conectam esse núcleo com as demais unidades regionais da Macro- metrópole Paulista (MMP). A RMJ se beneficia economicamente dessa integração, mas também reproduz o mesmo modelo de espraiamento urbano verificado nos municípios das demais unidades regionais da MMP, onde o núcleo principal é dinâmico, multifuncional e bem-dotado de infraestrutura, e, à sua volta, forma-se um grande "anel" de uso predominantemente residência (Panorama regional – RMJ, FIPE,2022).*

Figura 2. Mapa Uso do Solo regional - RMJ

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



Fonte: Uso do Solo Urbano. Emplasa, 2010, Limites administrativos, hidrografia (IBGE, 2021). Rodovias (DNIT, 2021)

A expansão urbana mais recente se deu de forma espraiada, a partir de Jundiaí, principalmente caracterizada pelo uso residencial. O mapa sobre o uso do solo na RMJ apresentado, demonstra a ampliação do uso residencial em direção aos municípios vizinhos. Os dados de empreendimentos de parcelamento do solo para fins habitacionais protocolados pelo Graprohab[2] apresentados a seguir, referem-se a loteamentos, condomínios e conjuntos habitacionais analisados pelo colegiado e aqueles analisados pela secretaria executiva para os municípios da região de 2010 a 2020.

A ocorrência de novos empreendimentos é mais acentuada em direção aos municípios de Itupeva, Várzea Paulista e Louveira. Além das ocupações formais pelo uso residencial, o crescimento da mancha urbana regional se deu em função de ocupações irregulares e precárias.

[2] O Graprohab foi criado pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 33.499, de 10 de julho de 1991 e reformulado pelo Decreto Estadual nº 52.053, de 13 de agosto de 2007, com o intuito de centralizar, agilizar e organizar o processo de anuência prévia de projetos de loteamentos, núcleos habitacionais e condomínios do Estado de São Paulo.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Em relação a estruturação urbana da metrópole, segundo o estudo Regiões de Influência das Cidades do ano de 2018 (Regic, 2018) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a RMJ foi classificada como Arranjo Populacional de Média Concentração Urbana. O conjunto dos sete municípios da Região é analisado como um único nó da rede, todos os municípios como única unidade urbana. Possui nível de hierarquia de Capital Regional C3. Ainda segundo o Regic 2018, o AP Jundiaí está na 25ª posição entre os 25 maiores centros de gestão empresarial do Brasil. Em 2019, os domicílios em aglomerados subnormais representavam 4% do total de domicílios, concentrados sobretudo em Jundiaí e Várzea Paulista.

Mais da metade do território regional é composto por duas grandes Áreas de Proteção. Os zoneamentos das APAs indicam os locais onde estão os maiores índices de cobertura vegetal nativa – e aqueles onde pode ocorrer a urbanização controlada. Assim sendo, a legislação urbanística municipal assume papel fundamental no controle da pressão urbana sobre as áreas protegidas, especialmente no processo de dispersão da área urbanizada, e estímulo ao adensamento nas áreas já consolidadas.

[3] As capitais regionais são centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, com área de influência de âmbito regional. Como todos os demais Arranjos Populacionais do Estado de São Paulo, o AP de Jundiaí faz parte da área de influência do Arranjo Populacional de São Paulo/SP - Grande Metrópole Nacional (1A)

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

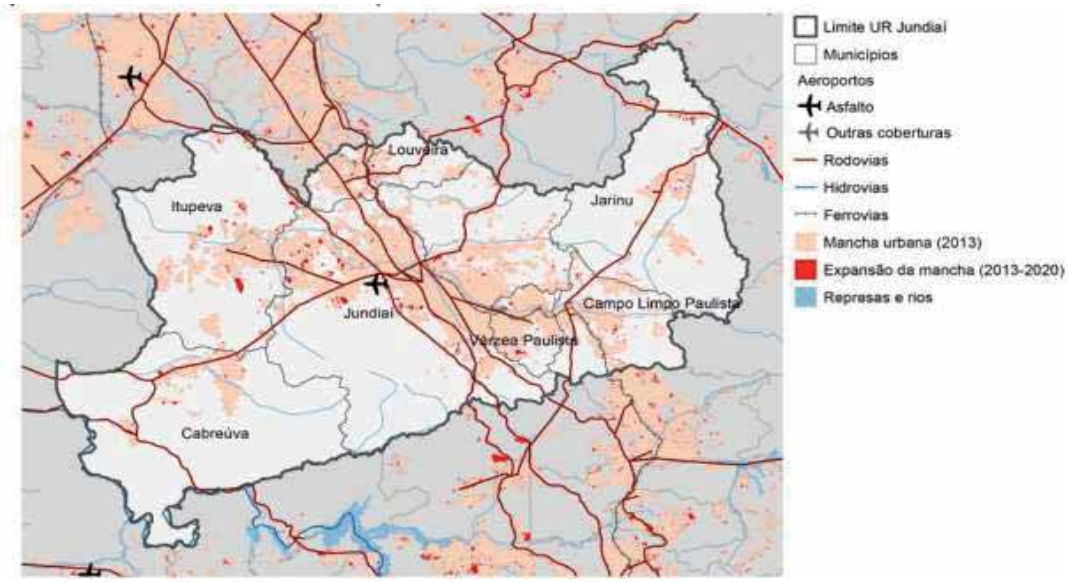
Tabela 9. Empreendimento protocolados no Graprohab na RMJ (2010-2020)

Município	Totais		Loteamentos		Condomínios	
	Nº Empreendimentos (A+B)	Nº Lotes	Nº Lot. (A)	Nº Lotes	Nº Cond. (B)	Nº Lotes
Cabreúva	8	3.581	4	2.437	4	1.144
Campo Limpo Paulista	6	1.154	4	627	2	527
Itupeva	33	8.589	20	5.787	13	2.802
Jarinu	10	2.257	6	1.735	4	522
Jundiaí	122	34.805	39	7.416	83	27.389
Louveira	**15**	**3.180**	**12**	**2.780**	**3**	**400**
Várzea Paulista	18	6.750	11	4.938	7	1.810
Total RMJ	**212**	**60.316**	**96**	**25.720**	**116**	**34.594**

Fonte: Secretaria de Habitação do Estado de SP, Graprohab, 2010-2020

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 3. Mapa evolução da mancha Urbana Regional 2003-2020



Fonte: FIPE, 2020.

1.2. Características do Município de Louveira

1.2.1. Perfil sociodemográfico

Segundo os dados do IBGE, o crescimento populacional de Louveira nos últimos intervalos censitários foi superior às médias regional, estadual e nacional.

Tabela 10. População residente, por sexo, situação e grupos de idade - Amostra - Características Gerais da População

Brasil, Unidade da Federação e Município	Ano x Sexo x Situação do domicílio				
	1991 Total	2000 Total	2010 Total	1991-2000	2000-2010
Brasil	146.825.475	169.872.856	190.755.799	1,63%	1,17%
São Paulo	31.588.925	37.035.456	41.262.199	1,78%	1,09%
Louveira (SP)	16.259	23.903	37.125	4,37%	4,50%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico

Em 1991 a população urbana já representava 87% do total e em 2010 o percentual se elevou para 96%. Em 2010 mais da metade da população do município era composta por homens (51%) e 49% por mulheres.

Tabela 11. Evolução da população do município de Louveira por gênero, urbana e rural – Censo 1991, 2000, 2010 e 2017

População	abs. (1991)	% (1991)	abs. (2000)	% (2000)	abs. (2010)	% do Total (2010)	abs. (2017)	% (2017)

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

População total	16.259	100%	23.903	100%	37.125	100%	45.922	100%
População residente masculina	8378	52%	12118	51%	18801	51%	23.256	51%
População residente feminina	7881	48%	11785	49%	18324	49%	22.666	49%
População urbana	14.131	87%	21.888	92%	35.695	96%	nd	
População rural	2.128	13%	2.015	8%	1.430	4%	nd	

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. IBGE, Pnud Brasil, Ipea e FJP, 2020. Elaboração DEMACAMP.

Segundo dados da PNAD de 2017, 65% da população se declarou branca, e 35% negra.

Os dados sobre a distribuição da população por faixa etária demonstram que o envelhecimento populacional ocorre, porém em proporções menores que o observado nas grandes metrópoles nacionais. Verificam-se pequenas alterações na estrutura etária de população, com redução da base da pirâmide e aumento da participação dos grupos de idade mais avançadas.

Se considerarmos apenas a população economicamente ativa – o intervalo entre 15 e 59 anos de idade –, a cidade de Louveira registrou um aumentou em 70 pontos percentuais, enquanto a RMJ cresceu 67 pontos percentuais.

Tabela 12. População residente, por sexo, situação e grupos de idade

Grupo de idade	Ano e Sexo 1991			2000			2010		
	Total	H	M	Total	H	M	Total	H	M
Total	16259	8378	7881	23903	12118	11785	37125	18801	18324
0 a 4 anos	1708	880	828	2121	1078	1043	2796	1409	1387
5 a 9 anos	1760	906	854	2136	1090	1046	2573	1282	1291
10 a 14 anos	1720	872	848	2156	1066	1090	2838	1470	1368
15 a 19 anos	1516	795	721	2500	1303	1197	3179	1615	1564
20 a 24 anos	1677	881	796	2635	1350	1285	4256	2192	2064
25 a 29 anos	1534	808	726	2269	1169	1100	4354	2275	2079
30 a 34 anos	1409	717	692	2097	1068	1029	3670	1915	1755
35 a 39 anos	1143	595	548	1820	920	900	2858	1471	1387
40 a 44 anos	882	466	416	1557	797	760	2529	1264	1265
45 a 49 anos	669	371	298	1259	650	609	2209	1098	1111
50 a 54 anos	551	265	286	1006	520	485	1767	889	877
55 a 59 anos	510	272	238	583	305	279	1264	625	640
60 a 64 anos	429	197	232	586	286	300	889	439	450
65 a 69 anos	316	155	161	413	216	197	718	365	352
70 a 74 anos	191	92	99	304	115	189	550	187	362

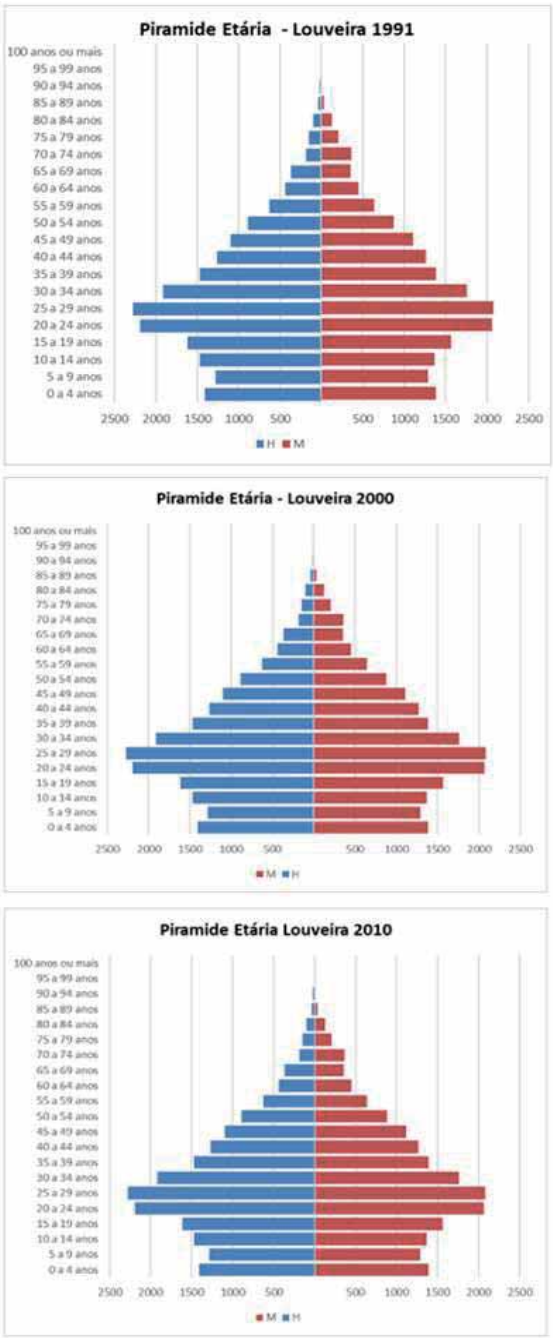
d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Grupo de idade	Ano e Sexo								
	1991			2000			2010		
	Total	H	M	Total	H	M	Total	H	M
75 a 79 anos	126	57	69	207	66	141	351	147	204
80 a 84 anos	...	...	...	204	101	104	223	99	124
85 a 89 anos	...	...	...	18	18	-	69	39	30
90 a 94 anos	...	...	...	31	-	31	26	19	6
95 a 99 anos	...	...	...	-	-	-	6	-	6
100 anos ou mais	...	...	...	-	-	-	-	-	-

Fonte: censos demográficos IBGE, 1991, 200 e 2010

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Gráfico 1. Comparativo pirâmide etária de Louveira (1991, 2000 e 2020)



Fonte: censos demográficos IBGE, 1991, 200 e 2010

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

1.2.2. Índice de Desenvolvimento Humano

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) é uma medida constituída pela média geométrica de três dimensões básicas do desenvolvimento humano: renda, educação e longevidade.

O IDHM de Louveira em 2010 se classificou no quartil de faixa de Desenvolvimento Humano muito alto (IDHM entre 0,800 e 1)[4]. A dimensão que mais contribui para o IDHM de Louveira foi a Longevidade, com índice de 0,861, seguida de Renda, com índice de 0,783, e a Educação com índice de 0,697. Cabe observar que em todos os anos em que o IDH foi apurado para os anos de 1991, 2000 e 2010, sendo que o IDH de Louveira obteve avanços no desempenho nas três dimensões analisadas e o resultado sempre esteve acima do IDH Brasil.

Tabela 13. Índice de Desenvolvimento Humano Municipal e seus componentes, município de Louveira

IDH	1991	2000	2010
IDH Brasil	0,493	0,612	0,727
IDHM Louveira:	**0,513**	**0,665**	**0,777**
IDHM Educação	**0,261**	**0,505**	**0,697**
Frequência escolar Louveira	0,307	0,611	0,75
Expectativa de anos de estudo aos 18 anos de idade	9,07	9,78	9,61
% de 18 anos ou mais de idade com ensino fundamental completo	18,87	34,48	60,25
% de 18 anos ou mais de idade com ensino médio completo	9,08	17,62	41,14
% de 25 anos ou mais de idade com ensino superior completo	2,27	2,7	11,15
Taxa de analfabetismo - 25 anos ou mais de idade	17,42	10,65	5,45
IDHM Renda	**0,672**	**0,712**	**0,783**
Renda per capita	R$ 523	R$ 674	R$ 1.047
IDHM Longevidade	**0,769**	**0,819**	**0,861**
Esperança de vida ao nascer	71,16	74,13	76,65

Fonte: PNUD; IPEA e FJP. Elaboração Demacamp

Entre 2000 e 2010 o IDH Louveira passou de 0,665 para 0,777, uma taxa de crescimento de 17%. O hiato de desenvolvimento humano, ou seja, a distância entre o IDHM do município e o limite máximo do índice que é 1, foi reduzido em 65,5% entre 2000 e 2010. Nesse período, a dimensão cujo índice mais cresceu em termos absolutos foi Educação, crescimento de 0,192, seguida por Longevidade e pela Renda.

Entre 1991 e 2000 Louveira já havia conquistado avanços importantes no IDHM, que passou de 0,513 em 1991 para 0,665 em 2000, uma taxa de crescimento de 30%. Nesse

[4] Louveira foi a segunda colocada no ranking do IDHM entre os municípios da RMJ, perdendo apenas para Jundiaí.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

período, a dimensão cujo índice mais cresceu em termos absolutos foi a Educação, crescimento de 0,244. Porém, nesse período a Renda teve um desempenho melhor que a Longevidade em valores absolutos – de 0,071 e 0,042, respectivamente.

O IDHM de Louveira, entre 1991 e 2010, passou de 0,513 para 0,777, uma melhora de 51%, enquanto o IDHM da federação cresceu 47% - de 0,493 para 0,727.

1.2.3. Desigualdade e vulnerabilidade

O Índice de Gini, que mede o grau de concentração de renda, indicou uma leve piora na diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos que residem no município de Louveira entre 2000 e 2010. Numericamente o índice varia de zero a um, e, quanto mais próximo do valor zero, melhor a situação de igualdade entre a renda. O censo de 2000 apontou um GINI de 0,47, em 2010, registrou 0,5, um leve aumento que sinaliza uma piora na desigualdade da renda entre os munícipes.

Se considerarmos os sete municípios que compõem a RMJ, Louveira registrou o pior resultado quando comparamos o índice de 2010 com 2000.

Tabela 14. Índice de Desigualdade dos 7 municípios da Região Metropolitana Jundiaí (1991/2010)

Índice de GINI	1991	2000	2010	2010/2000
Cabreúva	0,5318	0,478	0,4225	0,0555
Campo Limpo Paulista	0,4565	0,5273	0,4352	0,0921
Itupeva	0,5144	0,5369	0,4488	0,0881
Jarinu	0,5589	0,5714	0,4659	0,1055
Jundiaí	0,491	0,5434	0,5435	- 0,00010
Louveira	**0,4603**	**0,4802**	**0,519**	**-0,0388**
Várzea Paulista	0,3798	0,4395	0,4325	0,007
Média 645 Municípios Paulistas	**0,5598**	**0,5925**	**0,5768**	0,0157

Fonte: PNUD; IPEA e FJP. Elaboração Demacamp

A população vulnerável à pobreza, de 15 a 24 anos de idade, foi reduzida em 56% na primeira década deste século, segundo dados do IBGE. O censo demográfico de 2010 registrou 415 habitantes vulneráveis à pobreza no município.

A queda expressiva da vulnerabilidade social de crianças e jovens pode ser explicada, ao menos em parte, pelo aumento do percentual de crianças matriculadas na escola – o percentual de crianças de 6 a 14 anos de idade e que não frequentavam a escola foi reduzido de 15,46% para apenas 2,69%, um avanço importante para o município.

Tabela 15. Evolução dos fatores considerados de vulnerabilidade social, município de Louveira

Município de Louveira	1991	2010
% de mulheres de 10 a 17 anos de idade que tiveram filhos	2,96	3,18

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Município de Louveira	1991	2010
% de mães chefes de família, sem fundamental completo e com pelo menos um filho menor de 15 anos de idade	5,76	7,26
% de crianças que vivem em domicílios em que nenhum dos moradores tem o ensino fundamental completo	nd	20,15
% de crianças de 0 a 5 anos de idade que não frequentam a escola	nd	44
% de crianças de 6 a 14 anos de idade que não frequentam a escola	15,46	2,69
% de pessoas em domicílios em que nenhum morador tem ensino fundamental completo	37,01	18,26
% de 15 a 24 anos de idade que não estudam nem trabalham em domicílios vulneráveis à pobreza	nd	1,17
% de pessoas de 18 anos ou mais sem ensino fundamental completo e em ocupação informal	nd	22,34
% de pessoas em domicílios vulneráveis à pobreza e em que ninguém tem ensino fundamental completo	15,18	3,32
% de pessoas em domicílios com abastecimento de água e esgotamento sanitário inadequados	0,22	0,88
% de 15 a 24 anos de idade que não estudam, não trabalham e são vulneráveis, na população vulnerável dessa faixa etária	nd	20,99
% de mães chefes de família, sem ensino fundamental completo e com pelo menos um filho menor de 15 anos de idade, no total de mães chefes de família e com filho menor de idade	nd	31,57
% de analfabetos com 15 anos ou mais de idade no Cadastro Único 2014	nd	6,69
% de analfabetos com 15 anos ou mais de idade no Cadastro Único 2017	nd	6,92
% de crianças com até 14 anos de idade extremamente pobres	2,6	1,12

Fonte: PNUD, Ipea e FJP.

O percentual de pessoas em domicílios vulneráveis à pobreza e em que ninguém tinha o ensino fundamental completo sofreu redução importante de 1991 para 2010 – de 15,18% para 3,32% – e o percentual de crianças com até 14 anos de idade consideradas extremamente pobres também foi reduzido em 57%, passando de 2,6% para 1,12%.

Por outro lado, de 1991 para 2010 houve um aumento de mães sem fundamental completo como chefe de família e com filhos menores de 15 anos, passando de 5,75% para 7,26%, criando maiores dificuldades para a obtenção de emprego; e 44% das crianças entre 0 e 5 anos de idade não frequentavam a escola em 2010.

Ao mesmo tempo, o número de registrados no Cadastro Único (Cad Único) do governo federal para receber recursos do programa Bolsa Família aumentou, de 2014 para 2017, de 668 para 1000 pessoas, um crescimento de 49,97%. Do total de pessoas inscritas no CAD único, 62,14% receberam os recursos do Bolsa Família e 57,71% eram consideradas pobres após o recebimento dos recursos do programa. Vale destacar que 81,13% dos que receberam os recursos do programa permaneceram em condições de vulnerabilidade à

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

pobreza após o recebimento, e desse total, 32,81% foram considerados extremamente pobres. Observa-se que esse quadro pode ter sido agravado com os efeitos da crise sanitária e o aumento do desemprego, o que será aferido no censo demográfico em execução.

É importante destacar que a taxa de atividade da população economicamente ativa de 18 anos ou mais empregada com carteira assinada em 2010 era de 68,54. Ao mesmo tempo, 20,99 pontos percentual da população entre 15 a 24 anos de idade não estudavam e não trabalhavam, classificada como população vulnerável.

Tabela 16. % de pessoas ocupadas com carteira e sem carteira, por conta própria e vulneráveis entre 15 a 24 anos de idade. município de Louveira ano 2010

Município de Louveira	2010
% de ocupados de 18 anos ou mais de idade que são empregados com carteira	68,54
% de ocupados de 18 anos ou mais de idade que são empregados sem carteira	11,35
% de ocupados de 18 anos ou mais que são trabalhadores por conta própria	13,75
% de 15 a 24 anos de idade que não estudam, não trabalham e são vulneráveis, na população vulnerável dessa faixa etária	20,99

Fonte: PNUD, Ipea e FJP.

1.2.4. Dinâmica socioeconômica

Em 2019 o PIB de Louveira foi R$ 19,403 bilhões, representando 0,68% do PIB do Estado São Paulo. Em termos reais, a cidade contabilizou um crescimento de 14 pontos percentuais comparativamente ao ano de 2017. No mesmo período o país e o Estado de São Paulo cresceram, respectivamente, 5%, e 4%, apenas. Ou seja, numa comparação com crescimento paulista, a cidade de Louveira cresceu 3,5 vezes mais.

As exportações realizadas pela produção da cidade obtiveram baixa expressividade, apenas 33,15 milhões de dólares (US$), comparada com as importações que alcançaram 442,126 milhões de dólares (US$). Entretanto, é preciso reconhecer que o déficit na balança comercial do município pode ser resultado de importações de novas tecnologias e insumos que, nos curto e médio prazos, poderão contribuir com o aumento da produtividade das indústrias e serviços instalados no município.

Tabela 17. Produto Interno Bruto anos 2017 e 2019: Brasil, Estado de São Paulo e Louveira - Em mil Reais, valores corrigidos pelo IPCA/IBGE em janeiro de 2022.

Territorialidades	Nominal		Real		Variação 2019/2017	
	2017	2019	2017	2019	Nominal	Real
Brasil	6.585.479.000	7.389.131.000	8.490.402.089	8.925.027.402	12%	5%
Estado de São Paulo	2.120.761.635	2.348.338.000	2.734.215.539	2.836.460.877	11%	4%

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Louveira	13.229.630	16.064.221	17.056.448	19.403.312	21%	14%

Fonte: https://sidra.ibge.gov.br. Acesso em 20 de fevereiro 2022. Elaboração Demacamp

A análise do produto interno bruto municipal, a partir da desagregação do valor acionado de cada setor mostra que: a agropecuária produziu 0,21%; a indústria contribuiu com 26%; os serviços foram responsáveis por mais da metade do valor adicionado gerado em Louveira, ou seja, 52%; e a administração pública contribuiu com apenas 2%. A arrecadação de impostos e os subsídios representaram 20% do total. A tabela abaixo mostra a variação nominal e real do valor adicionado por atividades econômicas, entre 2017 e 2019.

Tabela 18. Valor Adicionado (EM R$ MIL) por Atividade Econômica - anos 2017 e 2019

Valor adicionado por Atividade Econômica - Louveira	2017	2019	Variação Nominal	Variação Real
Agropecuária	25.611	33.350	30%	22%
Indústria	3.633.211	4.156.227	14%	7%
Serviços – Exclusive administração, defesa, educação e saúde públicas e seguridade	6.771.879	8.428.127	24%	17%
Administração (defesa, educação e saúde públicas e seguridade social)	291.734	310.177	6%	-0,4%
Impostos, líquidos de subsídios, sobre produtos, a preços correntes	2.507.194	3.136.341	25%	17%
PID Municipal de Louveira	13.229.630	16.064.221	21%	14%

Fonte: https://ibge.gov.br. Acesso em 20 de fevereiro 2022. Elaboração Demacamp

No setor agropecuário, o cultivo da uva é a principal plantação, representando 74,3% do total; o figo participou com 10,3%; o caqui com 7,5%; ovos de galinha com 2,5%; goiaba com 1,5%; e demais cultivos participaram com 3,95% da produção agrícola. A produção de rebanho foi representada em 97,6% pelos galináceos; a codorna, 1,5%; bovino 0,4%; suíno 0,4%; e 0,1% por equino.

Recentemente, no dia 18 de abril de 2022, a Prefeitura de Louveira firmou parceria com o Instituto Agronômico (IAC), da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, na área de viticultura e agroambiental. O acordo de cooperação tem o objetivo de diversificar a produção local de uvas e contribuir para a elaboração de vinhos. Com a parceria, o município de Louveira passa a contar com as tecnologias e serviços do IAC para o diagnóstico de recursos hídricos. Esse acordo deverá ampliar a produtividade e participação do setor agropecuária no valor adicionado já em 2023, além de contribuir para gerar emprego no município.

Em relação à indústria, a cidade possuiu um parque diversificado, com destaque para a produção dos farmoquímicos e farmacêuticos que representaram 62,3% do total; celulose

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

e produtos de papel participaram com 25,1%; produtos químicos com 3,6%; borracha e material plástico 3%; produtos alimentícios 1,7%; e produtos de metal 1,5%; e demais indústrias tiveram participação 2,8% do total da produção.

O setor de serviços representa mais de 52 pontos percentuais do valor adicionado e poderá ganhar importância, longo dos próximos cinco anos, como resultado do decreto assinado pelo Governo do Estado de São Paulo que criou o Distrito Turístico Serra Azul, formado pelos municípios de Louveira, Itupeva, Vinhedo e Jundiaí, que devem receber R$ 1,8 bilhão em investimentos privados, gerando 7.440 novas vagas de emprego.

O distrito criado abrange uma área de 41 quilômetros quadrados, e engloba trechos dos quatro municípios em torno de onde estão hoje o Hopi Hari, o Wet'n Wild, Outlet Premium e o Complexo Serra Azul, às margens da Rodovia dos Bandeirantes. Cabe observar que o distrito contará com um conselho gestor que terá representantes do Estado, das administrações municipais e da sociedade civil. Segundo o plano de implementação do distrito de Serra Azul, o incremento do turismo na região poderá aumentar o fluxo de visitações em até 7 milhões de pessoas no período de cinco anos.

1.3. Considerações sobre a inserção regional e o desenvolvimento socioeconômico de Louveira

As perspectivas para o desenvolvimento econômico e social do município de Louveira são promissoras. Esse desenvolvimento, como já observado, foi fortemente influenciado pela localização do município no denominado Complexo Metropolitano Expandido (CME), atraindo investimentos que geraram impactos significativos no aumento do Produto Interno Bruto e, em decorrência, um significativo incremento das receitas municipais permitindo ampliar a capacidade de investimento público municipal.

Resumidamente, se pode afirmar que as perspectivas apresentadas para o desenvolvimento econômico e social para o município de Louveira indicam o crescimento do seu papel na economia da RMJ, com a atração de população regional para moradia no município, em função do seu elevado grau de desenvolvimento social e qualidade de vida. Em decorrência, deve ocorrer a expansão do uso do solo residencial com impacto na estruturação urbana regional.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

2. OFERTA HABITACIONAL E PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1. Produção habitacional privada

De acordo com o estudo realizado pela FIPE (2021), o aumento do preço da terra na área central de Jundiaí direcionou a ocupação para as áreas periféricas e municípios vizinhos, onde os preços da terra são menores. Empreendimentos de padrão médio e alto seguiram essa tendência de espraiamento induzida pelos eixos viários que cortam a RMJ e regiões vizinhas.

Loteamentos fechados e condomínios residenciais voltados às classes média e média alta começaram a ser implantados em Louveira a partir dos anos 1990.

Entre 2010 e 2020 foram protocolados no Graprohab 15 novos empreendimentos habitacionais no Município de Louveira, sendo 12 loteamentos e 3 condomínios fechados, respectivamente com 2780 e 400 lotes, totalizando 3180 unidades habitacionais.

Além disso, segundo informações municipais, entre 2020 e 2022 foram aprovados dois novos loteamentos: Reserva do Verardo, localizado na Av. Atílio Biscuola, que é de acesso controlado; e o Jardim Steck, no bairro Parque dos Estados, acessado pela Rua Manaus. Contam, respectivamente, com 245 e 90 lotes, somando 335 unidades.

A produção imobiliária total, então, foi de 5.907 unidades. Estes empreendimentos, no geral, são de alto padrão e de médio padrão, destinados à população de renda média e alta. Dessa forma, conclui-se que os agentes imobiliários privados se concentraram na produção de mercado, cabendo ao Poder Público a produção dos empreendimentos populares.

2.2. Produção habitacional de interesse social

Os registros da municipalidade apontam a produção de 1.337 unidades habitacionais de interesse social em Louveira a partir do ano de 1976, por meio de projetos próprios e/ou subsidiados pelos governos estadual e federal.

No quadro geral da produção, há um predomínio dos lotes urbanizados, seguidos pela tipologia "casa" e pelos apartamentos, como indica a Tabela 19.

Tabela 19. Unidades habitacionais de interesse social segundo a tipologia

Tipologia	Nº de Unidades	%
Lote urbanizado	747	55,9
Casa	412	30,8
Apartamento	178	13,3

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

TOTAL	1.337	100,0

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira, 2022

Considerando a evolução temporal, percebe-se que de 1976 a 2003 a tipologia lote urbanizado era a única adotada. Em 2012 foi entregue o primeiro conjunto formado por casas e em 2021 o primeiro empreendimento vertical de interesse social. A Tabela 20 relaciona os empreendimentos de interesse social, por ano de entrega, informando a tipologia, o número de unidades habitacionais (UH), a área total, a localização (região) e o agente produtor e/ou financeiro.

Tabela 20. Empreendimentos habitacionais de interesse social

Ano de entrega	Empreendimento	Tipologia	Nº de UH	Região	Agente
1976	21 de março – COHAB-SP	Lote urbanizado	71	Centro	Prefeitura
1992	Sagrado Coração de Jesus	Lote urbanizado	157	Centro	CDHU
1999	Loteamento Popular I – Parque Brasil	Lote urbanizado	145	Santo Antônio	Prefeitura
2000	Popular II – Parque dos Estados	Lote urbanizado	225	Centro	Prefeitura
2001	Terra da Uva	Lote + material de construção	19	Santo Antônio	Prefeitura + União
2001	Terra da Uva	Lote urbanizado	65	Santo Antônio	Prefeitura
2003	Jardim Amazonas	Lote urbanizado	65	Santo Antônio	Prefeitura
2012	Conjunto Habitacional Popular III - Vassoural	Casa	221	Estiva	Prefeitura
2018	Popular IV – Mirante Santo Antônio	Casa	191	Santo Antônio	Prefeitura
2021	Residencial Diamante	Apartamento	178	Santo Antônio	CDHU
Total			1.337		

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira, 2022

A partir do final da década de 1990 a produção de habitação de interesse social passou a se concentrar na região do bairro Santo Antônio, com exceção de dois empreendimentos (loteamento Popular III – Parque do Estado e Conjunto Habitacional Popular III – Vassoural). Praticamente, a metade das unidades habitacionais de interesse social produzidas no município, se localizam naquela região (Tabela 21).

Tabela 21. Empreendimentos habitacionais de interesse social, por região

Região	Nº de UH	%
Centro	453	33,9
Santo Antônio	663	49,6

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Estiva	221	16,5
Total	1.337	100,0

Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira, 2022

Os recursos para a produção habitacional de interesse social são, majoritariamente, municipais. Apenas um empreendimento municipal contou com parceria do governo federal. O governo estadual, por meio da Companhia de Habitacional e Urbano (CDHU), financiou dois empreendimentos (Tabela 22). Apesar da magnitude do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Louveira não recebeu nenhum empreendimento do programa.

Tabela 22. Empreendimentos habitacionais de interesse social, por origem do recurso

Origem do recurso	Nº de empreendimentos	Nº de UH	%
Municipal	7	983	73,5
Municipal + União	1	19	1,4
Estadual (CDHU)	2	335	25,1
Total	10	1.337	100,0

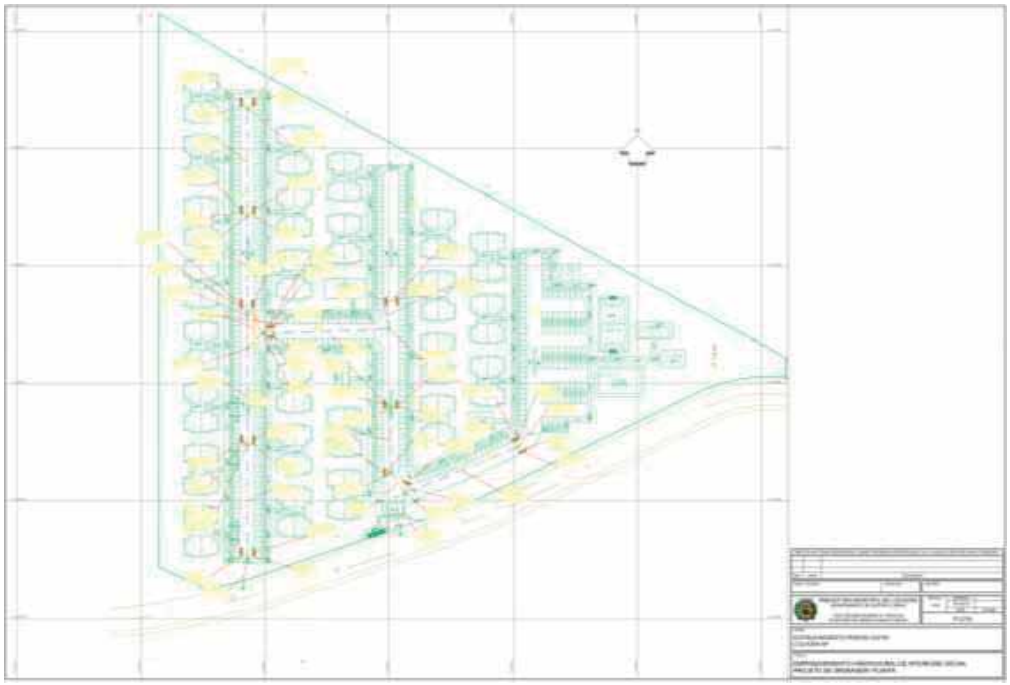
Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira, 2022

No momento, estão sendo licitadas as obras de um novo empreendimento de habitação social: o Conjunto Popular VI, em terreno de 35.000m², localizado no bairro da Estiva, a oeste do Conjunto Popular III, com 400 apartamentos, distribuídos em 25 blocos de 4 pavimentos, com 4 apartamentos por andar.

O projeto (Figuras 4 e 5), elaborado pela equipe técnica municipal, será financiado com recursos próprios do município de Louveira e executado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU). A previsão é de que as obras se iniciem ainda em 2022, com prazo de conclusão de 18 meses.

Figura 4. Implantação do Conjunto Popular VI, no bairro da Estiva

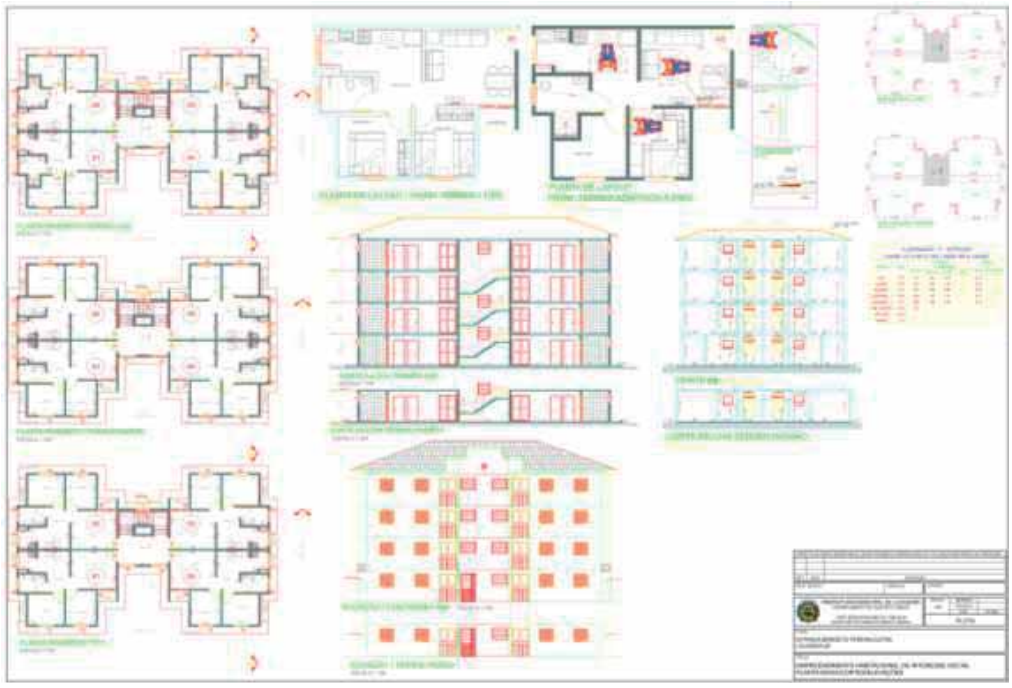
d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira, 2022

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 5. Planta-tipo, Cortes e Fachada do Conjunto Popular VI, no bairro da Estiva



Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira, 2022

A seguir apresentamos os empreendimentos habitacionais de interesse social produzidos em Louveira, localizados no Mapa 01.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

MAPA 01

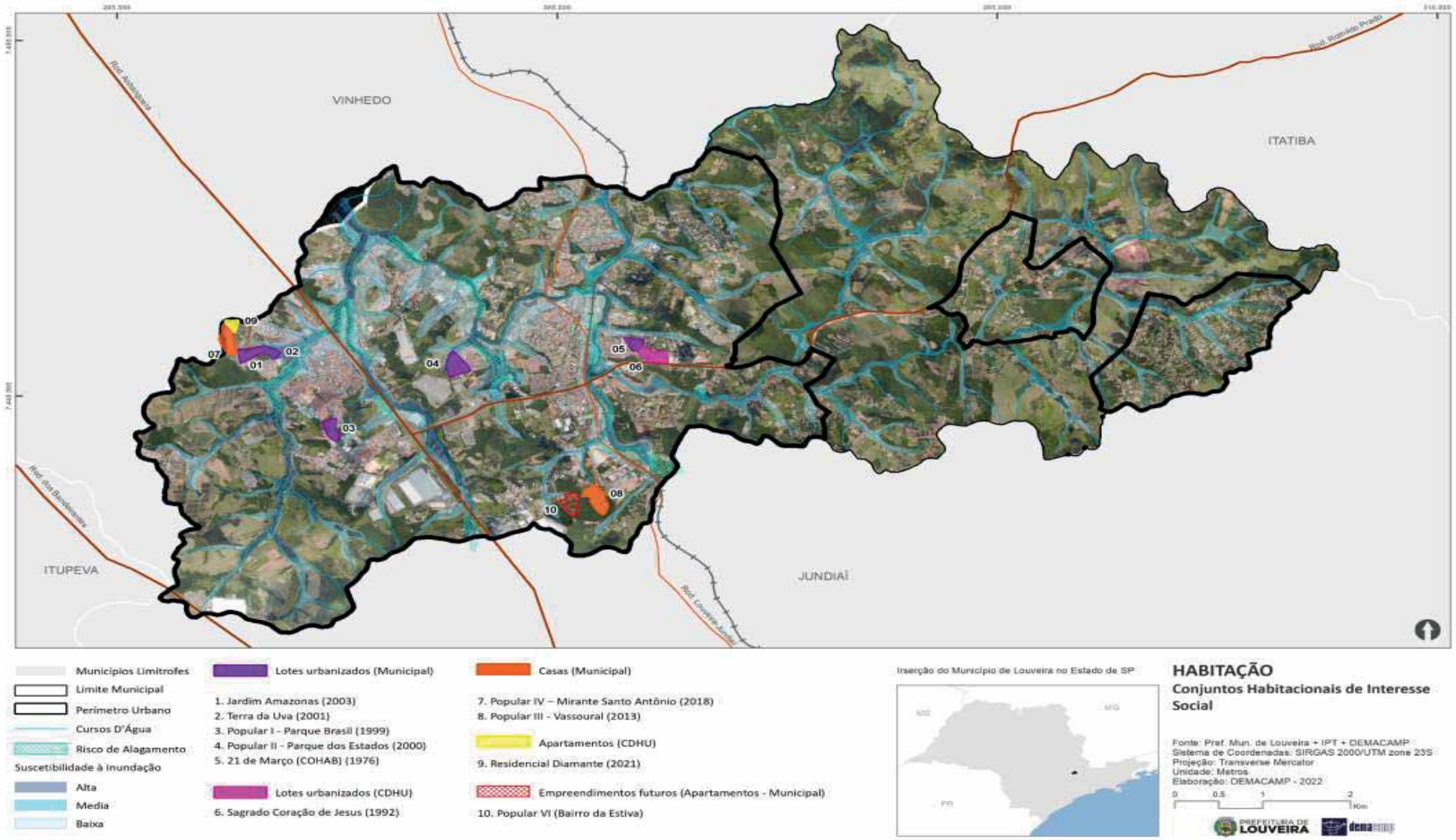

VINHEDO
ITATIBA
ITUPEVA
JUNDIAÍ
Rod. Anhanguera
Rod. Romildo Prado
Rod. dos Bandeirantes
Rod. Louveira-Jundiaí
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
Municípios Limítrofes
Limite Municipal
Perímetro Urbano
Cursos D'Água
Risco de Alagamento
Suscetibilidade à inundação
Alta
Media
Baixa
Lotes urbanizados (Municipal)
1. Jardim Amazonas (2003)
2. Terra da Uva (2001)
3. Popular I - Parque Brasil (1999)
4. Popular II - Parque dos Estados (2000)
5. 21 de Março (COHAB) (1976)
Lotes urbanizados (CDHU)
6. Sagrado Coração de Jesus (1992)
Casas (Municipal)
7. Popular IV – Mirante Santo Antônio (2018)
8. Popular III - Vassoural (2013)
Apartamentos (CDHU)
9. Residencial Diamante (2021)
Empreendimentos futuros (Apartamentos - Municipal)
10. Popular VI (Bairro da Estiva)
Inserção do Município de Louveira no Estado de SP
MG
PR
HABITAÇÃO
Conjuntos Habitacionais de Interesse Social
Fonte: Pref. Mun. de Louveira + IPT + DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022
0 0,5 1 2 Km
PREFEITURA DE LOUVEIRA

Figura 6. Loteamento 21 de Março (R. Atílio Bigueti)



Figura 7. Loteamento Sagrado Cor.de Jesus (R. Zenaide T. F.)



Figura 8. Loteamento Popular I – Pq. Brasil (R. Espírito Santo)



Figura 9. Loteamento Popular II – Pq. dos Estados (R. Curitiba)



Figura 10. Loteamento Terra da Uva (R. Uva Rubi)



Figura 11. Loteamento Jardim Amazonas (R. Xingu)



Figura 12. Conjunto Habitacional Popular III – Vassoural (R. José Bonetto)



Figura 13. Conjunto Habitacional Popular IV – Mirante Santo Antônio (R. Benedito Garcia)



Figura 14. Residencial Diamante (R. Ângelo Beviláqua)

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br



Fonte: GeoPixel - Prefeitura Municipal de Louveira, 2021

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

3. MARCOS LEGAIS E REGULATÓRIOS

3.1. Legislação Urbanística

3.1.1. Legislação federal

Constituição Federal e Estatuto da Cidade

A Constituição Federal de 1988 garante o direito à moradia como um direito social (art. 6º). Vale dizer que os direitos sociais são aqueles que exigem atuação positiva do Estado por meio dos seus entes federados, disciplinando normas voltadas à ampliação do acesso aos serviços públicos e à redução da desigualdade entre os indivíduos.

Com relação às competências, o texto constitucional estabelece que compete à União, estados e municípios "promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico" (art. 23, IX), sendo competência privativa da União "instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos" (art. 21, XX). Já o artigo 182, estabelece a competência municipal para o exercício da política de desenvolvimento urbano:

> "Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Com a promulgação da Constituição Federal em 1988, o tema da política urbana ganhou maior relevância, motivando a edição do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que estabelece as diretrizes gerais da política urbana nacional.

Dentre as diretrizes relacionadas no artigo 2º, comparece a "garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações" (art. 2º, I).

Como instrumentos de regularização fundiária e garantia na posse, o Estatuto da Cidade relaciona os seguintes, dentre os que considera como institutos jurídicos e políticos (art. 4º, V, f, g, h, j): Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) e usucapião especial de imóvel urbano. Este último foi o único instrumento disciplinado no texto original da lei federal. A regulamentação da CUEM, que fazia parte do projeto de lei aprovado, sofreu veto presidencial, sendo regulamentada pela MP 2020/2001.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 147 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Posteriormente, por meio de outras leis, foram aditados novos instrumentos de regularização fundiária ao Estatuto da Cidade. Em especial, a Lei nº 11.977/2009 introduziu a demarcação urbanística para fins de regularização fundiária e a legitimação de posse.

Para além dos instrumentos voltados especificamente à regularização fundiária, o Estatuto da Cidade articula outros instrumentos à questão habitacional, visando o direito à moradia. Assim é que:

- os recursos oriundos da aplicação da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso devem ser aplicados em regularização fundiária e execução de programas e projetos de habitacionais de interesse social, entre outras finalidades;
- o direito de preempção pode ser usado para a aquisição de imóveis que se destinem a programas e projetos de habitacionais de interesse social;
- a lei federal regulamentou o consórcio imobiliário, como forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação.

Lei federal de parcelamento do solo urbano

A Lei Federal nº 6.766/79 instituiu nacionalmente as regras gerais para o parcelamento do solo urbano nos municípios brasileiros, em substituição ao Decreto-Lei nº 58/37[5].

A Lei estabeleceu uma série de regras importantes, como os procedimentos para a aprovação do parcelamento do solo no município, os procedimentos registrários e as garantias para a execução de obras mínimas de infraestrutura, discriminadas e exigidas na lei,

Apresentada como uma resposta ao avanço da ocupação territorial irregular, a Lei nº 6.766/79, foi pensada, sobretudo, a partir da atividade econômica de parcelar o solo urbano, produzindo lotes para o mercado formal, não se mostrando sintonizada com as características de renda e emprego que já determinavam a não inclusão da maior parte da população brasileira no mercado formal de moradia ou em programas governamentais de provimento de habitação social.

[5] O Decreto-Lei nº 58/1937 dispunha sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações, com o objetivo de amparar o comprador nas transações de compra e venda, ao vinculá-las ao Registro de Imóveis. No entanto, referido decreto-lei não estabelecia sanções para os que não o cumprissem e não regulamentava aspectos urbanísticos.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A Lei definiu parâmetros urbanísticos mínimos a serem atendidos pelos municípios, porém desconsiderando as diferenças regionais, não desprezíveis. Apesar de estabelecer a possibilidade de parâmetros urbanísticos reduzidos para os parcelamentos de baixa renda, a Lei não possui os requisitos urbanísticos e ambientais suficientes, no sentido de viabilizar a regularização fundiária do enorme passivo socioambiental existente no país. O que se viu, após a sua promulgação e aplicação nos municípios brasileiros, foi a continuidade das irregularidades, com o aparecimento de novos parcelamentos que, muitas vezes, esbarravam em algum aspecto estabelecido pela lei.

Deve-se ressaltar, ainda, que em muitos municípios brasileiros a estrutura administrativa das prefeituras ora contribuiu para promover tais irregularidades, omitindo-se do processo de licenciamento e fiscalização, ora foi vítima da falta de uma estrutura capaz de conter os históricos processos de irregularidades. A morosidade e a ausência do Poder Judiciário acentuaram esta problemática, questão que só mais recentemente tem sido contornada com o envolvimento das promotorias de urbanismo e meio ambiente nas ocorrências relacionadas ao parcelamento do solo.

Ao elaborarem suas leis de parcelamento do solo específicas, muitos municípios incorporaram as regras estabelecidas pela Lei nº 6.766/79 e as aplicaram, muitas vezes desconsiderando as peculiaridades locais. Um exemplo disso é o parâmetro do lote mínimo estabelecido pela lei e reproduzido por boa parte dos municípios. O inciso II do artigo 4º estabelece que os lotes devem ter área mínima de 125 m², autorizando o estabelecimento de lotes menores quando destinados à urbanização específica ou à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social. Poucos foram os municípios que estabeleceram 125 m² como parâmetro mínimo para o tamanho de lote e raríssimos foram os que incluíram um tamanho menor para os casos de interesse social.

O custo do terreno, excessivo principalmente nas regiões metropolitanas, eleva a necessidade de promover adensamentos compatíveis, associando o custo do terreno à capacidade de pagamento da população de menor renda. A alternativa para o enfrentamento da incompatibilidade entre as disposições das leis de uso do solo com as necessidades da habitação de interesse social tem sido a instituição de leis específicas de interesse social e a instituição das zonas especiais de interesse social, instrumento previsto no Estatuto da Cidade, que ainda não se generalizou entre os municípios.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A primeira alteração na Lei nº 6.766/79 ocorreu em 1999, com a promulgação da Lei Federal nº 9.785, que confere maior autonomia aos municípios no processo de parcelamento do solo para fins urbanos, como no § 4º do artigo 2º, que define lote como "terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe", ou a nova redação do § 1º do artigo 4º, que deixa de exigir a destinação de percentual mínimo de 35% da gleba para áreas públicas, estabelecendo apenas em seu inciso I que "as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo Plano Diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem", remetendo também à definição de parâmetros de parcelamento e uso para a legislação municipal.

3.1.2. Legislação estadual

Constituição do Estado de São Paulo de 1989

O Capítulo II da Constituição do Estado de São Paulo incluiu disposições sobre o desenvolvimento urbano do artigo 180 ao 183. No artigo 180 constam as diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, nas quais não aparecem disposições diretamente voltadas para a habitação. Destaca-se, no entanto, que a aprovação da emenda constitucional 23, de 31 de janeiro de 2007, alterou o inciso VII do artigo, modificação que poderá contribuir sobremaneira para os processos de regularização fundiária de favelas e outros tipos de assentamentos em áreas de uso comum do povo. Com esta aprovação, a desafetação de áreas de uso comum do povo tornou-se possível nos casos de regularização de interesse social. A emenda especificou que as áreas definidas nos projetos de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão ter sua destinação, fim e objetivos originais alterados, exceto quando a alteração da destinação tiver como finalidade a regularização de loteamentos, cujas áreas verdes ou institucionais estejam total ou parcialmente ocupadas por núcleos habitacionais de interesse social, destinados à população de baixa renda e cuja situação esteja consolidada. O Parágrafo 1º desta emenda específica que as exceções serão admitidas desde que a situação das áreas objeto da regularização esteja consolidada até dezembro de 2004 e mediante a realização de compensação, podendo ser dispensada, desde que se comprove a existência de áreas públicas suficientes no entorno do assentamento.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A questão da regularização também aparece com força no artigo seguinte, que dispõe que os municípios, observadas as diretrizes fixadas para as regiões metropolitanas, microrregiões e aglomerações urbanas, estabelecerão critérios para a regularização e urbanização de assentamentos e loteamentos irregulares. Outra emenda constitucional (16, de 25/11/2002) acrescentou mais um parágrafo ao artigo, vedando aos municípios, nas suas leis edilícias, a exigência de apresentação de planta interna para edificações unifamiliares – iniciativa que procurou facilitar os procedimentos burocráticos para a aprovação de projetos residenciais de pequeno porte. Também as disposições relativas à produção de habitação popular foram estabelecidas no artigo 182 da Constituição, incumbindo ao estado e aos municípios a promoção de programas de construção de moradias populares, de melhoria de condições habitacionais e melhoria do saneamento básico.

Convém concluir destas disposições que, além da exigência constitucional de se promover programas de produção de moradias populares, muitos instrumentos jurídicos voltados à regularização fundiária foram incorporados, no entanto estes instrumentos devem ser, sobretudo, assumidos pelos municípios, aos quais caberá aplicar as medidas instituídas. A despeito dos mecanismos que procuraram abrigar, de alguma forma nesta lei, situações de irregularidade que demandam uma ação institucional, outros mecanismos de abrangência municipal devem ser complementados, como é o caso da promulgação do plano diretor municipal, que pode auxiliar em aspectos que regulamentem a questão da habitação e toda a sua problemática.

3.1.3. Legislação municipal urbanística

Para abrangência da legislação municipal vigente, em especial a que se relaciona com a política urbana e habitacional, o Plano de Habitação deve, em sua fase de Diagnóstico, considerar os marcos jurídicos que atualmente dispõem sobre o uso, a ocupação e o planejamento do território local, tendo como objetivo verificar se a legislação, sobretudo a urbanística, tem sido adequada tanto para garantir o acesso à moradia pela população menos favorecida, quanto para favorecer e promover a regularização e urbanização dos assentamentos precários existentes no município. Neste contexto serão, portanto, analisadas as leis vigentes apresentadas no quadro a seguir:

Tabela 23. Legislação do município de Louveira com incidência no campo habitacional

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Legislação	Referência	Objetivo
Lei 2.054/2009	Cria a Fundação Municipal de Habitação de Louveira – FUMHAB	FUMHAB - Define suas finalidades e competências
Lei 2.378/2014	Promove alterações pontuais na Lei 2.054/09 (Criação da FUMHAB)	FUMHAB
Decreto nº 4.118/2014	Aprovação do Estatuto da Fundação Municipal de Habitação de Louveira	FUMHAB
Lei 2.332/2013	Dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do solo no município de Louveira.	Regramento geral de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo
Decreto nº 4.124/2014	Criação do CIM Cadastro de Interesse em Moradia	Prevê a inscrição para inclusão em algum programa habitacional
Decreto nº 4.938/2017	Estabelece critérios de seleção dos futuros moradores, previamente cadastrados no CIM	Conjunto Habitacional Popular IV
Decreto nº 5.045/2018	Estabelece critérios para alienação	Condomínio Residencial de Interesse Social Parques dos Estados
Decreto nº 5664/2021	Cria o Grupo Executivo de Regularização Fundiária (GERF), sob a coordenação da Fundação Municipal de Habitação de Louveira – FUMHAB	Objetivo de promover a regularização urbanística, jurídica, ambiental e viária dos núcleos urbanos informais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado.
Decreto nº 5.848/2021	Regulamenta a classificação de núcleo urbano informal de baixa renda para fins de REURB-S	Estabelece critérios para enquadramento e procedimento
Lei nº 2.734/2021	Dispõe sobre a regularização fundiária – REURB, do núcleo "PAU A PIQUE I"	Instauração dos procedimentos de forma conjunta entre os municípios de Louveira e Vinhedo

Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

O plano diretor vigente: Lei nº 2.331/2013

A Lei nº 2.331, de 13 de dezembro de 2013, instituiu o plano diretor vigente, atualmente em fase de revisão.

O Capítulo III trata do ordenamento do território – eixos, macrozoneamento, zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo – e dos instrumentos da política urbana.

A Estruturação Urbana do município, de acordo com o art. 53 do PD2013, é definida por "eixos e novas ocupações que ordenam o crescimento da cidade", considerando como eixos estruturantes os seguintes: Eixo Ambiental, Eixo Empresarial, Eixo Logístico e pelo Circuito Urbano.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

O macrozoneamento proposto divide o território em duas macrozonas, delimitadas em função da localização: a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, correspondente à porção central do território do município e a porção localizada às margens da Rodovia Anhanguera até os limites com os municípios de Jundiaí, Itupeva e Vinhedo; e a Macrozona de Proteção Ambiental Fetá, correspondente à porção leste do território do Município, compreendida entre os limites da Macrozona de Estruturação e Qualificação urbana e as divisas com os municípios de Jundiaí, Itatiba e Vinhedo.

Ainda ao tratar do Macrozoneamento, o PD 2013 define que serão consideradas urbanas (art. 57):

I. as zonas urbanas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II. as Zonas de Conservação Urbana 3,4 e 5 e a Zona de Uso Residencial inseridas na Macrozona de Proteção Ambiental Fetá, ocupadas com assentamentos urbanos de uso predominantemente habitacional decorrentes de parcelamento do solo regulares ou não, ou com outros usos urbanos regularmente instalados.

Por sua vez, o art. 58 define que serão consideradas rurais as áreas inseridas na Zona de Uso Agrícola e Turismo – ZUAT.

É definido, em sequência, o Zoneamento Urbano e Rural, que, de acordo com o art. 61 consiste no estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, propiciando a cada região sua melhor utilização, em função das diretrizes de crescimento, da mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento harmônico da cidade, o bem estar social de seus habitantes e, a preservação, conservação e recuperação ambiental de áreas de interesse para o Município.

Assim, as duas macrozonas são subdivididas em zona urbana e rural, que por sua vez são subdivididas em zonas de uso que coincidem com o zoneamento estabelecido na lei de uso e ocupação do solo, observando as seguintes diretrizes:

O Zoneamento Urbano abrangido pela Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana foi composto pelas seguintes zonas:

I - Zona de Uso Residencial (ZUR);

II - Zona de Uso Misto 1 (ZUM-1);

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

III - Zona de Uso Misto 2 (ZUM- 2);

IV - Zona de Conservação Urbana - 1 (ZCU-1);

V - Zona de Conservação Urbana - 2 (ZCU-2);

VI - Zona de Conservação Urbana - 3 (ZCU-3);

VII - Zona de Conservação Urbana - 4 (ZCU-4);

VIII - Zona de Conservação Urbana - 5 (ZCU-5);

IX - Zona de Urbanização Específica - (ZUE);

X - Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU);

XI - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1);

XII - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS - 2);

XIII - Zona de Uso Industrial (ZUI);

XIV - Zona de Proteção do Patrimônio (ZPP);

XV – Corredor de Comércio e Serviços de Grande Porte (CCS).

A destinação de cada zona foi definida pela Lei nº 2.332, de 13 de dezembro de 2013, que dispôs sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do solo no município de Louveira.

Além das zonas nomeadas e mapeadas, o PD 2013 delimitou Zonas Especiais de Interesse Social, com o objetivo de "promover a política habitacional para a produção de lotes urbanizados ou habitações destinadas à população de baixa renda, bem como para a promoção de regularização fundiária" (art. 66).

São as seguintes as zonas especiais:

I. Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1) – áreas urbanas ocupadas por moradias e loteamentos precários do ponto de vista urbanístico e irregulares do ponto de vista fundiário, com clara predominância de população de baixa renda;

II. Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2) – imóveis urbanos desocupados, não edificados ou subutilizados localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, através de lei específica;

III. Zona de Urbanização Específica (ZUE) – áreas ocupadas com parcelamento clandestinos demarcadas no mapa do zoneamento urbano e rural.

Instrumentos da política urbana previstos no PD 2013

A Seção V do PD 2013 foi reservada aos instrumentos da política urbana:

- consórcio imobiliário;

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

- contribuição de melhoria;
- unidades de conservação;
- concessão de direito real de uso;
- concessão de uso especial para fins de moradia;
- parcelamento, edificação e utilização compulsória;
- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- desapropriação mediante pagamento em títulos da dívida pública;
- direito de superfície;
- direito de preempção;
- outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- do direito de construir;
- operações urbanas consorciadas;
- regularização fundiária;
- assistência técnica;
- Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV-RIV);
- tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- dação em pagamento.

Em relação ao consórcio imobiliário, o PD 2013 permitiu sua realização em toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, considerando que o Consórcio Imobiliário é a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

A contribuição de Melhoria também poderá ser aplicada em toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, observando os requisitos mínimos tanto do CTN quanto do PD (que estão em conformidade), cabe ressaltar, no entanto, que para a cobrança da Contribuição de Melhoria é necessário a criação de lei específica, visando o princípio da anterioridade.

Já na Subseção referente às Unidade de Conservação, o instrumento é tratado de maneira genérica, apenas prevendo a possibilidade da instituição das unidades de conservação nas categorias previstas na Lei Federal nº9.985, de 18 de julho de 2000.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Com relação à Concessão do Direito Real de Uso, este pode ser concedido em áreas públicas localizadas em toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, desde que seja para fins de regularização fundiária ou para atendimento em Programas de Produção Habitacional de Interesse Social, nos casos em que não sejam cumpridos os requisitos para a outorga da Concessão Especial para Fins de Moradia (CUEM).

No que diz respeito a própria Concessão Especial para Fins de Moradia, o PD de 2013 está desatualizado, tendo em vista que a Medida Provisória nº 2.200, de 4 de setembro de 2001. Ou seja, há alteração do marco temporal da posse, daquele que poderá ser beneficiado bela Concessão de Uso Especial, pois antes era previsto que deveria ser possuidor até 30 de junho de 2021, a nova data passou a ser 22 de dezembro de 2016

Sobre o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado promova seu parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

Ficou definido pelo PD 2013, que os imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados serão identificados durante o processo de implementação, monitoramento e controle deste Plano Diretor e da legislação de uso e ocupação do solo, o que não há registro mediante lei específica sobre esta definição.

Cabe registrar que o PEUC é o instrumento precípuo para o cumprimento da função social da propriedade e, portanto, seu planejamento e gestão merecem cuidados especiais, para que sua implementação se coadune com as diretrizes emanadas pelo Estatuto da Cidade.

Com relação ao IPTU Progressivo no Tempo, o PD 2013 é genérico em suas disposições, estabelecendo que este instituto deve obedecer aos termos definidos no art. 5º do Estatuto da Cidade, transcrevendo o disposto na legislação federal, que determina a elaboração de lei específica. Sob o mesmo prisma, decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória, o Município poderá proceder à Desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do art. 8º do Estatuto da Cidade.

Sobre o Direito de Superfície, o Poder Público Municipal na qualidade de proprietário de bens patrimoniais urbanos poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

de Imóveis, que poderá ser aplicado em toda a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Em relação ao Direito de Preempção, o Município terá preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, nos termos previstos no Estatuto da Cidade, podendo ser aplicado aos imóveis localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social 1 e 2 (ZEIS 1 e 2), na Macrozona de Proteção Ambiental Fetá.

Além disso, os imóveis adquiridos por meio do Direito de Preempção deverão ser utilizados para a constituição de reserva fundiária para fins de construção de habitação de interesse social; proteção ambiental, de manancial e paisagística e construção de equipamentos públicos de uso comunitário

A outorga onerosa, poderia ter seus critérios e elementos técnicos dispostos no plano diretor, de modo a torná-la autoaplicável, o que não ocorreu. O PD2013 se limitou a conceituar o instituto, não definindo o Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo, que deveriam estar previstos em Lei Específica, que deverá também estabelecer as condições a serem observados, determinando a fórmula de cálculo para cobrança das contrapartidas bem como casos passíveis de isenção, o que até os dias de hoje ainda não foi promulgada.

No âmbito de Operações Urbanas Consorciadas, cada uma deverá ser criada por lei específica, com a orientação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 (Estatuto da Cidade). As Operações Urbanas Consorciadas foram permitidas na Zona de Uso Industrial (ZUI) e nas Zonas de Uso Misto (ZUM).

Com relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o PD 2013 descreve diretrizes e procedimentos muito gerais, exigindo a elaboração de lei municipal específica, quando poderia ter garantido sua autoaplicabilidade, se houvesse definido seus critérios e normas no corpo do plano diretor. A lei específica do EIV, aprovada em 2015, será comentada em tópico próprio.

Sobre a Assistência Técnica, O Poder Executivo deverá disponibilizar serviços de assistência técnica gratuita para comunidades e grupos sociais menos favorecidos, na área jurídica, da arquitetura e urbanismo e da assistência social, com o objetivo de possibilitar o acesso à moradia juridicamente segura e digna, O Município poderá desenvolver legislação própria ou se utilizar subsidiariamente da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008 e demais legislação correlata.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Já sobre o Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano, o instrumento é tratado de maneira ampla, que terá como objetivo proteger os conjuntos urbanos, edificações e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, ambiental, científico, arquitetônico, assim como as obras, objetos, documentos e espaços públicos característicos do Município de Louveira.

Por fim, com relação à regularização fundiária, a seção que tratou sobre o tema no PD2013 foi completamente alterada pela Lei nº 2.623, de 2019, que determinou que "para efeitos de regularização fundiária serão adotados os parâmetros utilizados pela Lei Federal nº 13.465, de julho de 2017 e suas alterações ou outra que venha a substitui-la.

A regulamentação dos instrumentos de política urbana no pós-plano diretor

Apenas três instrumentos foram regulamentados posteriormente ao PD 2013: a Regularização Fundiária, o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Pagamento por Serviços Ambientais.

Em relação a Regularização Fundiária, de 2016 a 2020, foram declaradas, por meio de Decretos municipais, 7 áreas de interesse social para fins de Regularização Fundiária, nos moldes da Lei 10.257/2001 e da Lei nº13465/2017, conforme:

- Núcleo denominado "**RUA PEDRO BASSI**" – Declarada área de Interesse Social para fins de Regularização Fundiária, por intermédio do Decreto nº4.504 de 28 de junho de 2016;
- Núcleo denominado **"PAU A PIQUE"** – Declarada área de Interesse Social para fins de Regularização Fundiária, por intermédio do Decreto nº 5002 de 11 de janeiro de 2018;
- Núcleo denominado **"OSMAR CAMARA DA CRUZ"** – Declarada área de Interesse Social para fins de Regularização Fundiária, por intermédio do Decreto nº 5.089, de 11 de setembro de 2018;
- Núcleo denominado **"MARIO BETTI"** – Declarada área de Interesse Social para fins de Regularização Fundiária, por intermédio do Decreto nº 5.205 de 25 de abril de 2019;
- Núcleo denominado **"BENTO PEREIRA DUTRA"** – Declarada área de Interesse Social para fins de Regularização Fundiária, por intermédio do Decreto nº 5206 de 25 de abril de 2019;

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

- Núcleo denominado **"DESMEMBRAMENTO PEDRO YOSHIRARU TSUKAMOTO"** – Declarada área de Interesse Social para fins de Regularização Fundiária, por intermédio do Decreto nº 5276 de 16 de setembro de 2019;
- Núcleo denominado **"VISTA ALEGRE II"** – Declarada área de Interesse Social para fins de Regularização Fundiária, por intermédio do Decreto nº5482 de 17 de junho de 2020;

Portanto, apesar do PD2013 ser genérico em relação à regularização fundiária, apontando que serão utilizados os procedimentos do Estatuto da Cidade e da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 para esta modalidade, a legislação posterior conseguiu dar um norte para a regulamentação do procedimento no Município de Louveira, regulamentando os núcleos de interesse social bem como as diretrizes e os procedimentos básicos para a realização de futuras regularizações fundiárias.

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi disciplinado pela Lei nº2437 de 29 de maio de 2015, sendo exigido o EIV, conforme tabela disposta em anexo na lei, dependendo do tipo, características, porte e localização do empreendimento pretendido:

Com relação aos aspectos objeto de análise do EIV, a lei municipal transcreve o disposto no art. 37 do Estatuto da Cidade. Quanto às medidas mitigadoras ou compensatórias, a lei apenas dispõe que o EIV/RIV deverá identificar e quantificar as mesmas, cuja execução deverá ser exigida do empreendedor, e que constituirão preços públicos e serão estipulados em Decreto, conforme Art. 7º

Quanto ao processo de análise do EIV, fica criada a Comissão Encarregada da análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança, constituída por representantes das seguintes secretarias municipais: Desenvolvimento Urbano, Gestão Ambiental, Segurança Pública, Desenvolvimento Econômico e de Água e Esgoto. A aprovação final dos Estudos será feita pelo Prefeito Municipal, com base no parecer da Comissão.

Quanto ao Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais, este instrumento foi regulamentado pela Lei nº 2.456/2015, que definiu as Áreas de Proteção e Recuperação de Mananciais do município e instituiu o Programa de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA). A Lei definiu que o Programa seria implantado por sub-bacia hidrográfica, em ordem de prioridade, conforme decreto do Executivo, com o objetivo de incentivar práticas conservacionistas da água e do solo, contemplando áreas de interesse ambiental, tais como APPs, fragmentos de vegetação nativa, e áreas prioritárias para recuperação florestal.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A Lei nº 2.456/2015 autoriza o Executivo Municipal a prestar apoio financeiro aos provedores de serviços ambientais, pessoa física ou jurídica responsável pela manutenção das áreas contempladas no Programa. A adesão ao PSA, opcional e voluntária, é formalizada por meio de Termo de Adesão e Compromisso, que define expressamente os compromissos assumidos pelo provedor de serviços ambientais.

A legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo

Coube à Lei nº 2.332, de 13 de dezembro de 2013, estabelecer seu detalhamento, regulamentando o zoneamento, o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no município. Referida Lei será objeto de análise cuidadosa para que sua revisão, já iniciada. O diagnóstico previsto como etapa inicial dos trabalhos se aterá não somente o conteúdo dessa Lei, mas também aos limites colocados à sua implementação, investigando seus efeitos – positivos e negativos – sobre o território.

No que diz respeito ao zoneamento, a Lei nº 2.332/2013 descreveu e dispôs sobre os objetivos de cada uma das zonas nomeadas pelo Plano Diretor, de forma associada à definição de usos, densidade, lote mínimo e testada, por zona. O mapa de zoneamento consta a seguir, já com a alteração dada pela Lei nº 2.456/2015, que extinguiu o Corredor de Comércio e Serviços de Grande Porte (CCS).

A região da cidade onde se encontram os assentamentos precários, conhecida como núcleo urbano do Bairro Santo Antônio, localizado do lado oeste da Rodovia Anhanguera foi delimitada como ZUM-1 – Zona de Uso Misto 1 e ZUM-2 – Zona de Uso Misto 2. Essas duas zonas são destinadas prioritariamente ao uso habitacional, sendo admitidos usos não residenciais desde que compatíveis com o uso residencial.

Por fim, é importante ressaltar que o município de Louveira está realizando atualmente a revisão do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que incluirá a regulamentação da proteção dos mananciais, bem como está criando legislação específica para tratar da Regularização Fundiária.

Sendo assim, sabe-se que há propostas para mudanças no zoneamento, nos parâmetros de uso e ocupação, bem como nos instrumentos urbanísticos, ambientais, de regularização e desenvolvimento rural. Tais propostas ainda serão apresentadas à sociedade civil e, posteriormente, submetidas à aprovação na Câmara dos Vereadores. Os parâmetros urbanísticos previstos na lei, que apresentamos a seguir, são claramente incompatíveis com

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

o perfil dos lotes populares encontrados em Louveira, motivo pelo qual muitos loteamentos populares são hoje objeto de processos de regularização conduzidos pela prefeitura.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 24. Lei 2.332/2013: Parâmetros de uso e ocupação do solo por zona

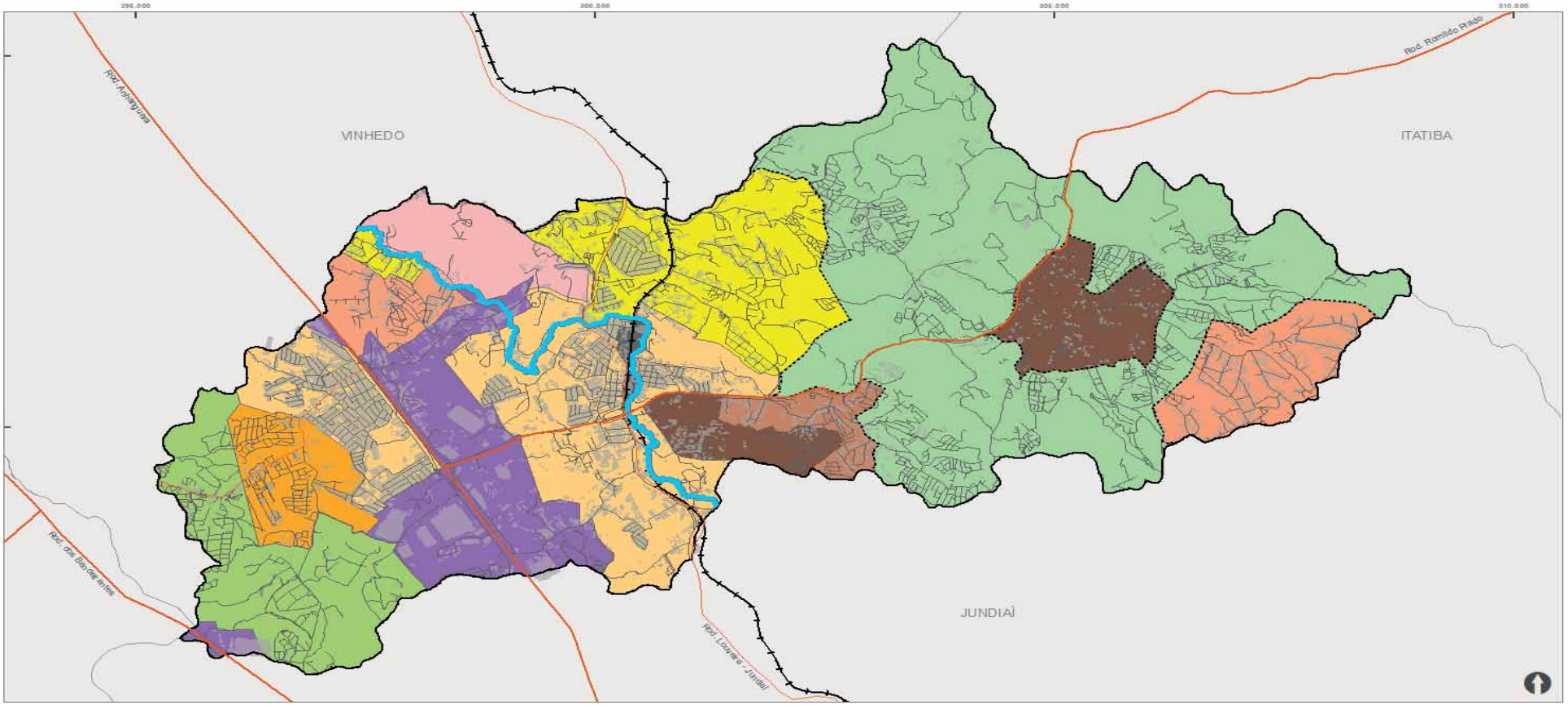
Zona	Descrição/ Objetivos	Usos	Densidade (hab./ ha)	Lote mínimo (m²)	Testada (m)
ZUR – Zona de Uso Residencial		H, preferencialmente.	180	500	
		Admitido uso C de pequeno porte nas vias principais, compatível com uso H			
ZUM-1 – Zona de Uso Misto 1	Área do bairro Santo Antônio, contígua à área já adensada, onde existe forte demanda para uso habitacional.	H.	300		
		Usos não residenciais devem ser compatíveis com uso H		250	10
ZUM-2 – Zona de Uso Misto 2	Áreas com infraestrutura consolidada (Centro e Santo Antônio)	H, C, I	300	250	10
ZCU-1 – Zona de Conservação Urbana 1	Conservação dos recursos naturais (divisa com Vinhedo)	H	40	1.000	20
		Admitidos usos não residenciais nas vias principais ou grandes propriedades sem comprometer objetivos de conservação			
ZCU-2 – Zona de Conservação Urbana 2	Conservação dos recursos naturais e desenvolvimento urbano orientado (divisa com Vinhedo)	H	120	360	12
ZCU-3 – Zona de Conservação Urbana 3	Preservação do meio ambiente, baixa densidade, regularização fundiária (Monterrey)	H	40	1.000	20
ZCU-4 – Zona de Conservação Urbana 4	Proteção das várzeas dos córregos Fetá e Engenho (área de amortecimento da APA/ Abadia)			1.000	20
ZCU-5 – Zona de Conservação Urbana 5	Conservação dos recursos naturais (Arataba e área de captação do Córrego Fetá)	H			
		Admitidos usos não residenciais nas vias principais desde que não comprometam	10	5.000	

d·e·m·a·c·a·m·p
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Zona	Descrição/ Objetivos	Usos	Densidade (hab./ ha)	Lote mínimo (m²)	Testada (m)
		os objetivos de conservação dos recursos naturais			
ZCAU – Zona de Conservação Ambiental Urbana	Áreas com atributos ambientais importantes e localização estratégica em relação ao sistema rodoviário.	H	40	1.000	
		C de grande porte			
ZUI – Zona de Uso Industrial	Áreas com localização e condições de acesso apropriadas para a instalação de indústrias, centros de distribuição, depósitos e grandes estabelecimentos de comércio ou serviços	I		500	14
		Admitido uso H, desde que não haja impacto entre usos	250	250	10
ZPP – Zona de Proteção do Patrimônio	proteção e recuperação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, paisagístico e cultural e à qualificação revitalização de áreas centrais de Louveira.	Tolerado uso H	180	250	10
		Admitido uso C que não comprometa a preservação do patrimônio			

4.1 Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br


VINHEDO
ITATIBA
JUNDIAÍ
Rod. Ranulfo Prado
Rod. Anhanguera
Rod. dos Bandeirantes
Rod. Louveira - Jundiaí
Municípios Limítrofes
Limite Municipal
Perímetro Urbano
Edificações
Zoneamento
Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU)
Zona de Conservação Urbana 1 (ZCU-1)
Zona de Conservação Urbana 2 (ZCU-2)
Zona de Conservação Urbana 3 (ZCU-3)
Zona de Conservação Urbana 4 (ZCU-4)
Zona de Conservação Urbana 5 (ZCU-5)
Zona de Proteção do Patrimônio (ZPP)
Zona de Uso Agrícola e Turismo (ZUAT)
Zona de Uso Industrial (ZUI)
Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1)
Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2)
Zona de Uso Residencial (ZUR)
Inserção do Município de Louveira no Estado de SP
MS
MG
PR
MAPA 02
Zoneamento 2015
Fonte: Pref. Mun. de Louveira
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022
0 0,5 1 2 Km
PREFEITURA DE LOUVEIRA

3.2 Legislação de promoção habitacional

3.2.1. Legislação Federal

Outra gama de normativas federais diz respeito aos programas habitacionais. Este campo teve significativas contribuições com a promulgação da Lei Federal 11.124/2005 que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social. Esta lei é decorrente da Política Nacional de Habitação, publicada em novembro de 2004 pelo Ministério das Cidades, que definiu uma série de princípios, objetivos gerais e diretrizes voltados à promoção da habitação de interesse social. A lei é estratégica ao compor um sistema integrado nas três esferas de governo, corroborando com os princípios do pacto federativo explicitados logo em seu artigo 4°: "compatibilidade e integração das políticas habitacional federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social."

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social gerirá recursos do FAT (Fundo de Amparo ao Trabalhador), do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), do FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) e outros fundos ou programas que vierem a ser criados. Ressalte-se que o FGTS não foi incluído no rol dos recursos do FNHIS, este composto por recursos do FAS (Fundo de Apoio ao Desenvolvimento Social), por dotação do Orçamento Geral da União, por recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação; contribuições de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais; receitas operacionais ou patrimoniais realizadas com recursos do FNHIS; outros fundos e recursos ou programas que vierem a ser a ser incorporados ao FNHIS. Os recursos do FNHIS serão aplicados de forma descentralizada por intermédio dos Estados, Distrito Federal e municípios. Neste aspecto, cabe destacar que a lei exige que cada um dos entes destas três esferas constitua fundo com dotação orçamentária própria, destinado a implementar a Política de Habitação de Interesse Social; constitua conselho que contemple a participação de entidades públicas e privadas, bem como de segmentos da sociedade ligados à área de habitação; apresente plano habitacional de interesse social que considere especificidades do local e da demanda; firme Termo de Adesão ao FNHIS, entre outras condições.

A lei reforça o papel dos conselhos estaduais e municipais. Os estados que aderirem ao Sistema deverão atuar como articuladores das ações do setor habitacional no

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

âmbito do seu território, promovendo a integração dos planos habitacionais dos municípios aos planos de desenvolvimento regional, coordenando atuações integradas que exijam intervenções intermunicipais, em especial nas áreas complementares à habitação, e dando apoio aos municípios para a implantação dos seus programas habitacionais e das suas políticas de subsídios. O papel dos conselhos municipais será o de fixar critérios para a priorização das linhas de ação, para alocação de recursos e para o atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais. Estes também promoverão ampla publicidade das formas e critérios de acesso aos programas, das modalidades de acesso à moradia, das metas anuais de atendimento habitacional, dos recursos previstos e aplicados, identificados pelas fontes de origem, das áreas objeto de intervenção, dos números e valores dos benefícios e dos financiamentos concedidos, de modo a permitir o acompanhamento e fiscalização, pela sociedade, das ações do SNHIS. Além disso, os conselhos deverão dar publicidade às regras e critérios para o acesso a moradias no âmbito do SNHIS, em especial às condições de concessão de subsídios. A Resolução 13/2007 definiu como principais ações para a distribuição de recursos do FNHIS a provisão habitacional de interesse social, a melhoria das condições de habitabilidade de assentamentos precários, além da elaboração de planos habitacionais de interesse social e desenvolvimento, da qualificação da política habitacional e a prestação de serviços de assistência técnica para Habitação de Interesse Social.

De forma clara, os conselhos municipais deverão aprofundar as discussões sobre as regras locais de atendimento habitacional, tendo um papel proeminente até mesmo na concepção destes critérios, questões estas integrantes dos planos locais de habitação. Ao estabelecer que o acesso à moradia deve ser assegurado aos beneficiários do SNHIS, de forma articulada entre as três esferas do governo, priorizando as famílias de menor renda, a lei explicita que os benefícios concedidos no âmbito do sistema poderão ser representados por subsídios financeiros destinados a: complementação da capacidade de pagamento das famílias beneficiárias; equalização de operações de crédito realizadas por instituições financeiras autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional e fiscalizadas pelo Banco Central do Brasil; isenção ou redução de impostos municipais, distritais, estaduais ou federais incidentes sobre o empreendimento no processo construtivo, condicionado à prévia autorização legal; além de outros benefícios não caracterizados como subsídios financeiros, destinados a cobrir o custo de construção ou aquisição de moradias.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

No que se refere à política de subsídios, estas medidas indicam algumas regras que o município pode adotar, lembrando que a própria lei incluiu diretrizes pelas quais os benefícios serão concedidos: identificação dos beneficiários dos programas realizados no âmbito do SNHIS no cadastro nacional, de modo a controlar a concessão dos benefícios; valores de benefícios inversamente proporcionais à capacidade de pagamento das famílias beneficiárias; utilização de metodologia aprovada pelo órgão central do SNHIS para o estabelecimento dos parâmetros relativos aos valores dos benefícios, à capacidade de pagamento das famílias e aos valores máximos dos imóveis, que expressem as diferenças regionais; concepção do subsídio como benefício pessoal e intransferível, concedido com a finalidade de complementar a capacidade de pagamento do beneficiário para o acesso à moradia, ajustando-a ao valor de venda do imóvel ou ao custo do serviço de moradia, compreendido como retribuição de uso, aluguel, arrendamento ou outra forma de pagamento pelo direito de acesso à habitação e impedimento de concessão de benefícios a proprietários, promitentes compradores, arrendatários ou cessionários de imóvel residencial.

Vale salientar, no âmbito destas diretrizes, a previsão de um cadastro nacional de beneficiários – de forma a controlar a concessão de benefícios – assim como o estabelecimento de parâmetros referentes aos valores de benefícios, capacidade de pagamento das famílias e os valores máximos dos imóveis, questões também discutidas no Plano Nacional de Habitação. Parte das regras e disposições relativas à aplicação dos recursos do FNHIS, programadas para o período 2008-2011, estão contidas nas resoluções e instruções normativas do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Ainda com respeito às ações de âmbito federal, destacam-se dois grandes e importantes programas: o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O PAC foi anunciado em janeiro de 2007 com um vultoso volume de investimentos para aplicação nas áreas de transporte, energia, saneamento, recursos hídricos e habitação. O Programa se constituiu em um dos eixos estruturantes do projeto de desenvolvimento brasileiro entre 2007 e meados da última década.

No que diz respeito aos investimentos relacionados à habitação, o PAC financiou a urbanização e regularização de assentamentos precários, de forma associada à integração urbana, à recuperação ambiental e à inclusão social.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A produção habitacional, no âmbito do PAC, estava relacionada às necessidades de desadensamento ou eliminação de situações de risco em projetos de urbanização.

Em março de 2009, em como resposta, dentre outras motivações, à crise imobiliário-financeira que havia se instaurado internacionalmente, o governo federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O Programa foi aprovado pela Medida Provisória nº 459, publicada em 25 de março de 2009, posteriormente convertida na Lei nº 11.977, de 7 de julho 2009. Tinha como meta a construção de um milhão de moradias para atendimento das famílias com renda de até 10 salários-mínimos. Estabelecendo um patamar de subsídio direto, proporcional à renda das famílias, o PMCMV buscava impactar a economia através dos efeitos multiplicadores gerados pela indústria da construção.

O PMCMV foi estruturado em diferentes modalidades, com o objetivo de atender a famílias de diferentes faixas de renda, em áreas urbanas e rurais de municípios de diferentes portes. Merece destaque o aspecto da política de subsídios na Faixa 1, que desvincula o acesso à moradia da capacidade de pagamento do bem "habitação".

Além dos subsídios, o PMCMV aumentou o volume de crédito para aquisição e produção de habitações, ao mesmo tempo em que reduziu os juros. Com a criação do Fundo Garantidor da Habitação, foram aportados recursos para pagamento das prestações em caso de inadimplência por desemprego e outras eventualidades. Desta forma, buscou-se manter o desenvolvimento do setor imobiliário e reaquecer as atividades do ramo da construção civil, que experimentava uma fase de intenso crescimento desde 2006, mas que vinha sofrendo impactos da crise econômica.

O Programa, porém, não escapou a críticas de estudiosos do urbano. Cardoso resumiu as várias questões que a literatura especializada identificou como mal equacionadas pelo programa: "(I) a falta de articulação do programa com a política urbana; (II) a ausência de instrumentos para enfrentar a questão fundiária; (III) os problemas de localização dos novos empreendimentos; (IV) excessivo privilégio concedido ao setor privado; (v) a grande escala dos empreendimentos (VI) a baixa qualidade arquitetônica e construtiva dos empreendimentos; (VII) a descontinuidade do programa em relação ao SNHIS e a perda do controle social sobre a sua implementação". A elas, acrescentou "as desigualdades na distribuição dos recursos como fruto do modelo institucional adotado".

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

No entanto, a despeito de todas as críticas, é inegável que o PMCMV marca um ponto de inflexão nas políticas de habitação do país.

Por fim, cabe menção à Lei nº 14.118/2021 (originalmente Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto 2020) que instituiu o Programa Casa Verde e Amarela, segundo a qual cabe aos governos municipais implementar e executar suas políticas de habitação articuladamente com o governo federal, garantindo condições adequadas para sua realização e execução, na qualidade de executores, promotores ou apoiadores.

Cabe citar alguns exemplos de atividades/projetos passíveis de composição do valor de investimentos vinculados ao novo Programa, de acordo com o artigo 8º da Lei 14.118/21: elaboração de estudos, planos e projetos técnicos sociais, urbanísticos e habitacionais; regularização fundiária urbana (nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 2017), urbanização de assentamentos precários; aquisição ou produção de unidade ou de empreendimento habitacional; ações destinadas ao trabalho social e à gestão condominial ou associativa com beneficiários das intervenções habitacionais; elaboração e implementação de estudos, planos, treinamentos e capacitações; produção de unidades destinadas à atividade comercial, desde que associadas às operações habitacionais.

Regularização fundiária

A entrada em vigor da Lei 6.766/79 tratou pela primeira vez do tema dos loteamentos irregulares, prevendo sanções de cunho administrativo e penal. Passou então esse a ser o grande referencial jurídico para a implementação dos procedimentos atinentes à obtenção da regularidade para aqueles parcelamentos do solo que não encontravam amparo jurídico para o seu reconhecimento formal.

Apesar da importância histórica da Lei 6.766/79 não conseguia essa responder a todos os impasses decorrentes da enorme gama de variações características dos processos de regularização fundiária.

Com a promulgação da Constituição Federal em 1988 o tema da política urbana passa a ganhar maior relevância (art. 182 e 183) o que motivou, 12 anos mais tarde, a edição do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e uma série de outras legislações que tratavam de aspectos pontuais, mas que contribuíram para o avanço do processo.

Somente com a Lei 11.977/09 é que se passa a ter um diploma legal que traça as regras gerais a serem seguidas para fins de regularização do parcelamento do solo urbano.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

No âmbito da Lei 11.977/09 cabe destacar o reforço à competência municipal para promover e aprovar procedimentos de regularização em seu território, permitindo a intervenção em áreas públicas e privadas; a instituição dos instrumentos da demarcação urbanística e legitimação de posse, bem como a permissão à consolidação de ocupações em áreas de preservação permanente (APP).

As alterações introduzidas pela Lei 12.424/2011 vieram complementar pontos da Lei 11.977/09 que apresentavam alguma lacuna ou necessidade de maior precisão, como é o caso da revogação o inciso III, do art. 59, que limitava em 250m² o tamanho da área de lote ou da fração ideal suscetível de legitimação de posse; a possibilidade da regularização também sobre áreas de preservação permanente (art. 54, § 1º); a previsão expressa de que a legitimação de posse seja conferida ao titular de frações de cotas ou ideais, desde que exercido o direito em lote individualizado e identificado (art. 59, § 2º); dispensa da retificação do registro para a averbação do auto de demarcação urbanística e o registro do parcelamento decorrente de projeto de regularização fundiária (art. 213, § 11, IV); a desobrigação ao atendimento dos requisitos da Lei nº 6.766/79 para o registro do parcelamento de regularização fundiária (art. 65, parágrafo único); a possibilidade de extinguir os contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de uso firmados anteriormente à intervenção física no núcleo habitacional a fim de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares (art. 71-A).

No ano de 2017 encontramos a edição da Lei 13.465, regulamentada pelo Decreto 9.310/18 (alterado pelo Decreto nº 9597, de 04 de dezembro de 2018), que acompanha em grande parte o traçado desenvolvido pela legislação anterior, introduzindo novidades como a legitimação fundiária, direito de laje, condomínio de lote, dentre outros instrumentos.

A Lei 13.465/17 também traz a previsão do procedimento de registro uno pelo qual procede-se ao registro do parcelamento e o registro da listagem da legitimação fundiária, possibilitando a imediata transferência de domínio ao beneficiário indicado pelo Poder Público. Nesse conceito de procedimento uno também pode se incluir a Demarcação Urbanística cujo resultado, observados os procedimentos impostos, poderá ser levado ao Registrador no ato do registro do parcelamento.

Por fim, cabe menção à Lei 14.118/2021 (originalmente Medida Provisória nº 996, de 25 de agosto 2020) que institui o Programa Casa Verde e Amarela, segundo a qual cabe aos governos municipais implementar e executar suas políticas de habitação articuladamente

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

com o governo federal, garantindo condições adequadas para sua realização e execução, na qualidade de executores, promotores ou apoiadores.

Cabe citar alguns exemplos de atividades/projetos passíveis de composição do valor de investimentos vinculados ao novo Programa, de acordo com o artigo 8º da Lei 14.118/21: elaboração de estudos, planos e projetos técnicos sociais, urbanísticos e habitacionais; regularização fundiária urbana (nos termos do disposto na Lei nº 13.465, de 2017), urbanização de assentamentos precários; aquisição ou produção de unidade ou de empreendimento habitacional; ações destinadas ao trabalho social e à gestão condominial ou associativa com beneficiários das intervenções habitacionais; elaboração e implementação de estudos, planos, treinamentos e capacitações; produção de unidades destinadas à atividade comercial, desde que associadas às operações habitacionais.

3.2.2. Legislação estadual

Há um amplo conjunto de leis estaduais que estabelecem regras para a promoção habitacional no estado de São Paulo e orientam a produção e gestão de moradias à vinculação aos programas executados no Estado de São Paulo pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento habitacional e Urbano). De certa forma, o Governo Estadual paulista assumiu um rol até extenso de mecanismos e programas instituídos por lei e, do ponto de vista institucional, isto já representa um avanço.

Desde 1989, o Estado vem promulgando leis que estabelecem o acréscimo de um ponto percentual à alíquota de 17% prevista na Lei 6734/89 para ser destinado a programas habitacionais. A última edição deste tipo de legislação foi em 2007, com a promulgação da Lei 12.786/07, que prorrogou até 31 de dezembro de 2008 a elevação deste um ponto percentual, prevista anteriormente na lei 11.601/2003. Curioso observar que ao estipularem prazos de validade, estas leis têm que ser editadas anualmente, revelando que não se trata de uma garantia plena.

Cabe ressaltar ainda que, diferentemente dos primeiros anos, quando havia regras claras quanto à aplicação de recursos em programas habitacionais pela CDHU, estabelecidos inclusive por decretos estaduais (como os decretos 31.357/90 e 33.119/91), esta lei não vinculou a aplicação deste percentual aos programas habitacionais, fazendo apenas uma referência à Lei 6.374/89.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Em 1990, foi promulgada a Lei 6.756/1990, que criou o Fundo de Financiamento e Investimento para o Desenvolvimento Habitacional e Urbano, ao qual competia o investimento em projetos de assentamento humano destinados à geração de condições de vida adequadas à população de diferentes níveis de renda, viabilizando o acesso à habitação e serviços urbanos. A instituição de um Conselho de Orientação, definição dos recursos que constituem o Fundo, além das regras quanto à gestão patrimonial, foram assuntos tratados por esta lei.

Recentemente, a Lei 12.801/2008 autorizou o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, criando, além disso, o Conselho de Habitação (CEH), o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH). Esta lei não revogou a lei de 1990, o que suscita dúvidas em relação à sua vigência. O fato é, porém, que a nova lei se insere no marco jurídico federal, o que também representa um outro avanço do ponto de vista do arranjo institucional e da aplicação de medidas para a construção do pacto federativo entre União, estados e municípios nas políticas relacionadas à habitação.

São vários os destaques desta lei. Um deles é que a lei determina que a participação do estado no SNHIS será direcionada ao atendimento da população de baixo poder aquisitivo, enquadrada na renda familiar de até 5 salários-mínimos. O atendimento a famílias com renda de até 10 salários-mínimos será permitido, desde que não ultrapasse 20% do total do orçamento da Secretaria de Habitação e da CDHU.

Além disso, a lei dirige a participação do estado no SNHIS mediante o estabelecimento de planos estadual e municipais, devendo os programas e ações serem incluídos nos Planos Plurianuais (PPAs), leis de diretrizes orçamentárias (LDOs) e leis orçamentárias anuais (LOAs). A lei também criou o Conselho com atribuições específicas, inclusive de propor programas e ações para o desenvolvimento da política estadual de habitação de interesse social, acompanhar a implantação de programas e ações desta natureza, promover a cooperação entre as várias esferas de governo, incentivar, estruturar e fortalecer os conselhos voltados à política habitacional, ampliar os mecanismos de controle social sobre as políticas de habitação, além de outras medidas de interesse para a promoção habitacional do estado de São Paulo.

Merece destaque ainda o fato de que a lei criou o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, explicitando os recursos que farão parte, dentre os quais recursos de

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

dotações orçamentárias anuais que lhe forem atribuídas, recursos do FNHIS, além de outros. Interessante notar que, além da criação de um Conselho, a lei criou um Conselho Gestor deste Fundo, com participação paritária entre membros do executivo estadual e da sociedade civil, neste caso com poder deliberativo para as diretrizes de aplicação do Fundo.

Por fim, a lei criou o Fundo Garantidor Habitacional, cujos recursos serão utilizados para garantir risco de crédito e de performance, equalizar taxas de juros, conceder aval e apoiar operações de securitização.

No tocante à aplicação do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, algumas disposições tocam diretamente sobre decisões municipais e revelam, assim como naquelas disposições traçadas pela União, a importância de um planejamento municipal instituído e de um arranjo institucional minimamente estruturado. Assim é que o artigo 14 exige que os recursos do FPHIS aplicáveis em áreas urbanas submetam-se à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor aprovado.

O parágrafo único do artigo 14 orienta a prioridade de atendimento aos municípios que disponham de fundos e conselhos de habitação, desenvolvam planos municipais ou regionais de habitação de interesse social, bem como adotem medidas e mecanismos que agilizem a aprovação e regularização de empreendimentos habitacionais de interesse social. Neste caso, os chamados agentes promotores também podem estar envolvidos, entendidos como fundações, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais, empresas municipais de habitação ou quaisquer outras entidades públicas ou privadas que desempenham atividades na área habitacional.

O rol de possibilidades na utilização destes recursos é bastante amplo e abriga, de certa forma, o conjunto de programas variados instituídos pelo governo do estado por lei ou decreto, ao longo das décadas de 1990 e 2000. A lei 9.142/95 dispôs sobre o financiamento e desenvolvimento de programas habitacionais sociais destinados à população de baixa renda, incluindo a construção de moradias; a produção de lotes urbanizados; a urbanização de favelas; a intervenção em cortiços e em habitações coletivas de aluguel; a reforma e recuperação de unidades habitacionais e a construção ou reforma de equipamentos comunitários vinculados aos projetos habitacionais.

Posteriormente, a Lei 9788/97 criou o Programa Cooperativo para a Construção de casas Populares; o Decreto 43.132/98 instituiu o Programa de Atuação em Cortiços (PAC); a Lei 10.365/99 autorizou o Estado a implantar o Programa de Locação Social (ainda que

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

não vinculado à formação de um parque público de locação); o Decreto 44.782/00 instituiu o Programa de Lote Social Urbanizado (PROLURB); a Lei 11.330/02, dispôs sobre a ampliação da área de intervenção do Programa de Atuação em Cortiços (PAC); o Decreto 48.982/04 criou o programa de Crédito para a Compra de Terra, visando a construção de casas populares; a Lei 12.148/05 instituiu a Política de Incentivo e Apoio à Ação Comunitária em Condomínios e Conjuntos Habitacionais do Estado e o Decreto 52.050/07 instituiu o Programa de Regularização de Núcleos Habitacionais (públicos ou privados) – Cidade Legal.

É neste contexto que a Lei 12.801/08 compreende um amplo conjunto de ações que poderão ser financiados com os recursos do Fundo, quais sejam: a aquisição, locação, arrendamento, construção, conclusão, ampliação, melhoria, reforma de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais; a aquisição de terrenos destinados à implantação de intervenções habitacionais; a produção e financiamento de lotes urbanizados; a produção e financiamento de empreendimentos habitacionais dotados de infraestrutura urbana básica e equipamentos comunitários; a regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas como de interesse social; a urbanização ou reurbanização de áreas degradadas ou de assentamentos informais; a produção de equipamentos comunitários; o investimento em obras e serviços de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos atendimentos habitacionais de interesse social; a aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias em processos de regularização; a recuperação ou construção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social; o repasse de recursos aos agentes financeiros e promotores e aos fundos municipais e regionais, visando a sua aplicação em programas e ações aprovadas pelo Conselho Gestor do FPHIS; a concessão de subsídios, observadas as normas pertinentes e os limites orçamentários estabelecidos; a constituição de contrapartidas, para viabilizar a completa realização dos programas implementados com recursos do FPHIS; o ressarcimento dos custos operacionais do agente operador.

Diante deste montante de ações possíveis, restará aos municípios se organizarem institucionalmente, segundo as regras estabelecidas pela lei, para que possam adquirir recursos necessários a realizá-las, questão que passa efetivamente pelo estabelecimento de diretrizes a serem traçadas pelo plano de habitação local e pela constituição de um arcabouço jurídico-institucional que seja condizente com a estrutura instituída pelo Estado. Além disso, a participação de Votorantim nos recursos do governo estadual passará

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

efetivamente, também, por um esforço de gestão entre as partes para que os entraves políticos não predominem sobre as decisões legais.

No âmbito da divisão de competências constitucionais o Estado no campo do ordenamento territorial fica com a denominada competência residual o que restringe o seu espaço de atuação legislativa.

Regularização fundiária

No âmbito da divisão de competências constitucionais o Estado no campo do ordenamento territorial fica com a denominada competência residual o que restringe o seu espaço de atuação legislativa.

Na esfera de apoio aos Municípios a criação do Programa Estadual de Regularização Fundiária Urbana - Cidade Legal (Decreto 52.052/2007), vinculado à Secretaria de Habitação do Estado se constitui como importante estrutura de apoio aos Municípios para o desenvolvimento das ações no âmbito da regularização fundiária.

No campo normativo infralegal cabe destacar a importantíssima atuação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que normatiza a ação procedimental, com destaque, em relação ao tema da regularização, em relação aos Cartórios de Registro de Imóveis, desde a ação direta dos Juízes Corregedores (no campo da fiscalização e orientação aos Cartórios) com a expedição de Provimentos no âmbito de sua esfera de atuação, até a ação normativa exercida pela Corregedoria Geral de Justiça.

Acompanhando a dinâmica da legislação produzida no nível nacional o Tribunal de Justiça de São Paulo promoveu a atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça, que orientam a atuação especialmente dos Cartórios de Registro de Imóveis, o que pode ser verificado através da edição dos sucessivos Provimentos da NSCGJ-TJSP nº 18/2012, nº 21/2013, nº 37/2013 e nº 51/2017.

3.2.3. Legislação Municipal sobre política habitacional

Lei 2.054/2009

Por meio da Lei 2054/2009 é criada a Fundação Municipal de Habitação de Louveira – FUMHAB.

Referida legislação sofreu alterações pontuais por meio da Lei 2.378/2014 de modo a adequar o seu texto e estrutura organizacional, dentre tais pontos unificou como

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Coordenadoria de Habitação e Ação Social, a qual anteriormente estava dividida em duas coordenadorias próprias.

A estruturação da FUMHAB como pessoa jurídica de direito público, sob a forma de Fundação se apresenta, a princípio, como uma ação acertada, possibilitando uma maior autonomia e agilidade quanto aos procedimentos.

O desafio é que as atribuições sob sua responsabilidade (art. 5º) representa um volume de trabalho para a qual a estrutura técnica da FUMHAB não se apresenta suficientemente quantificada. Seria importante que contasse com um número maior de profissionais de modo a executar as suas atribuições com maior desenvoltura e agilidade.

Conclusão

Não é escopo desenvolver uma avaliação da FUMHAB, mas é evidente que uma legislação mais bem estruturada, por exemplo, com procedimentos melhor detalhados e o encadeamento lógico das atividades para os processos de regularização fundiária, permitirá que a Fundação desenvolva o seu trabalho com maior eficiência.

Um aperfeiçoamento da legislação poderá significar uma maior agilidade nos procedimentos decisórios e maior segurança ao corpo técnico, o que contribuirá para o ganho de produtividade.

Decreto nº 4.118/2014

Dispõe sobre a aprovação do Estatuto da Fundação Municipal de Habitação de Louveira - FUMHAB e nesse sentido não merece maiores comentários, dado ao seu caráter regulamentador, sem a introdução de aspectos inovadores.

Vale, entretanto, ressaltar o disposto no art. 38, pelo qual "fica atribuída competência à Fundação Municipal de Habitação de Louveira – FUMHAB, para promover os atos necessários à conferência de titularidade de posse e/ou propriedade de imóveis provenientes de projetos habitacionais de urbanização de favelas, de regularização de assentamentos ou qualquer outro projeto habitacional que venha a ser implantado pelo Poder Público Municipal, preferencialmente em favor da mulher que figure na condição de cônjuge ou companheira".

Decreto nº 4.124/2014

Por meio do Decreto 4.124/2014 é criado o Cadastro de Interesse em Moradia – CIM, que fica sob a responsabilidade da Fundação Municipal de Habitação, pelo qual

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

qualquer cidadão do município pode se inscrever para inclusão em algum programa habitacional.

O Decreto 4.124/14 não apresenta critérios objetivos quanto à configuração econômica que o candidato à inscrição deve apresentar.

Conclusão

Um dos aspectos positivos é o de que o cadastramento voluntário se apresenta como uma ferramenta para apuração do déficit habitacional, famílias que se encontram morando de aluguel, em situações de risco ou insalubre, em cortiços etc.

O aspecto negativo da criação de lista de inscritos é que o critério da ordem de inscrição passa a ser um critério de prioridade, quando se tem necessidades de atendimento emergencial de famílias que podem não estar inscritas (casos de desmoronamento, inundações, incêndios, remoções por risco ou outras causas) e que necessitam de atendimento habitacional urgente.

Assim é necessário combinar as duas situações, aqueles inscritos, aqueles que necessitam de uma solução urgente, bem como, aqueles que se organizam para lutar pela conquista de um direito à moradia digna.

Decreto nº 5.045/2018

No caso concreto o Decreto em referência estabelece critérios para alienação no Condomínio Residencial de Interesse Social Parques dos Estados e autoriza a alienação a cinco famílias que deverão ser realocadas da área onde vivem na Subestação de Louveira – Engenheiro Francisco de Monlevade.

Interessante notar o valor da unidade habitacional de R$162.130,23 , no ano de 2018, a ser financiado para famílias, muito provavelmente, de baixa renda, estabelecendo-se no art. 8º a cláusula de que mediante a inadimplência de 3 meses sem o pagamento das prestações ou no caso de transferência para terceiros, ocorrerá a rescisão contratual.

Conclusão

Na presente análise não se tem elementos para aferir a condição econômica das 5 famílias moradoras na Subestação Eng. Francisco Monlevade, mas o que se deduz é que seriam famílias de poucos recursos econômicos, tanto que são realocados, com a transferência para um CH de Interesse Social.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

O modelo de impor a famílias de baixa renda a obrigação de pagar o valor integral do bem oferecido à sua moradia tem se revelado ao longo da história ineficaz, as famílias beneficiárias acabam sendo expulsas do CH exatamente pela sua incapacidade financeira de suportar o pagamento das prestações impostas.

Isso revela que há de se ter um leque de opções de modo a garantir o direito à moradia digna, passando pelo subsídio, pela construção por associações em mutirão ou autogestão, locação social, etc.

O modelo pelo pagamento integral não atende as famílias de menor renda, e quando as atende não permitem que cumpram o compromisso de pagamento assumido.

Decreto nº 5.848/2021

Referido decreto regulamenta a classificação de núcleo urbano informal de baixa renda para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social e em seu art. 1º disciplina que é requisito para caracterização do núcleo urbano informal na modalidade de REURB-S, que seus beneficiários sejam predominantemente classificados como de baixa renda, assim considerada aquela renda familiar igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos vigente no país, para tanto, a caracterização do núcleo na modalidade de REURB-S, deverá necessariamente ser precedida do cadastro físico e social (art. 2º).

A Prefeitura, após a caracterização socioeconômica do núcleo urbano informal como REURB-S, expedirá um Decreto Municipal estabelecendo resumidamente o perímetro e a selagem da área.

Nos termos do art. 3º "considera-se núcleo urbano informal predominantemente de baixa renda para fins de classificação como REURB-S, aqueles em que a maioria simples dos beneficiários preencham as condições estabelecidas no artigo primeiro os quais deverão ser comprovados por meio do cadastro físico e social do núcleo".

É salutar que o poder público se preocupe com a fixação de regras que estabeleçam critérios objetivos a serem seguidos, o que elimina o livre grau de arbítrio do gestor de plantão.

O lado negativo é que o que era aferível por uma simples vistoria da área, por meio de um técnico social que atestaria as condições perceptíveis quanto à classificação em interesse social ou não, agora dependerá de um procedimento de cadastro socioeconômico, o que se sabe consome um tempo e a destinação de uma equipe de trabalho somente para a realização desse serviço.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

O próprio decreto estabelece que as condições de como se dará a aplicabilidade desse cadastro serão disciplinadas por meio de portaria a ser expedida pela FUMHAB, então há que se perguntar qual o grau de profundidade desse cadastro? Ele será de natureza auto declaratória ou haverá a necessidade de juntar cópia da CTPS, holerites, declarações de patrões, extratos de emissão de nota fiscal em caso de empreendedores que possuam cadastro em programa como SIMPLES, MEI, etc.

Conclusão

O Decreto na boa intenção de criar indicativo objetivo, estabelece a necessidade de se criar um procedimento que pode se apresentar moroso e consumidor de muita energia, a qual poderia estar sendo destinada para o alcance dos objetivos maiores.

Com os poucos recursos existentes é necessário otimizá-los, a criação de mais procedimentos obrigatórios pode não contribuir para o alcance da eficácia desejada.

Melhor seria uma solução intermediária, no sentido de que, para aqueles casos em que pairasse dúvida sobre qual o enquadramento mais correto, que então se socorresse do prévio instrumental do cadastro socioeconômico.

Lei nº 2.734/2021

Referida Lei autoriza a Prefeitura Municipal de Louveira a realizar a instauração dos procedimentos de regularização fundiária - REURB de forma conjunta com o Município de Vinhedo, nos termos do § 1º do art. 33 do Decreto Federal nº. 9310 de 15 de março de 2018.

Conclusão

As problemáticas típicas de divisa territorial entre municípios são comuns a todos os entes federativos municipais e quando envolvem a implantação de loteamentos que ultrapassam as delimitações estatuídas em lei era uma problemática de dificílima solução.

O texto da Lei Federal 13.465/17 e seu decreto regulamentador representou um avanço significativo, possibilitando, de forma expressa que os municípios desenvolvam atividades de natureza cooperativa, incluindo a possibilidade de rever as divisas, adotando critérios objetivos e factíveis.

A edição da Lei nº 2734/2021 é um bom exemplo das boas práticas que o Município pode adotar possibilitando que ocorra um avanço que equaciona o problema concreto da

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

população, bem como, resolvendo problemas que consomem milhares de horas técnicas, com análises repetitivas e dispendiosas.

Decreto nº 5.664/2021

Pelo referido Decreto o Município cria o denominado Grupo Executivo de Regularização Fundiária – GERF, com o objetivo de promover a regularização urbanística, jurídica, ambiental e viária dos núcleos urbanos informais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado.

Nos termos do art. 3º do Decreto nº 5.664/2021 o GERF deverá emitir Parecer Técnico para cada núcleo urbano informal objeto de regularização fundiária, abordando os aspectos urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, em conformidade com as legislações específicas de Regularização Fundiária.

Dentre as competências atribuídas ao GERF (art. 4º), além da emissão de pareceres e relatórios, cabe a esse interpretar e solucionar casos excepcionais quanto à aplicação da legislação, resolver questões omissas e dúvidas em relação ao projeto específico.

O art. 6º diz que é competência dos membros do GERF promover o acompanhamento, elaboração e manifestação nos processos de interesse do GERF. Por fim, o art. 5º informa que compete à FUMHAB dar suporte técnico operacional e administrativo às demandas do GERF.

Conclusão

Da leitura do Decreto 5.664/2021 o que se extrai é que o tema em referência não está regulamentando nenhuma lei em específico e, portanto, a matéria deveria ser tratada por meio de Lei própria e não via decreto.

Ainda que bem-vinda a criação de um Grupo Executivo de Regularização, nos moldes do que é o Graprohab na esfera estadual, a redação dada pelo texto legal traz em seu âmago uma série de imperfeiçoes e contradições que devem ser corrigidas.

Em primeiro lugar há que se ter clareza que o processo de regularização fundiária é extremamente complexo e exige uma série de análises complementares e interdisciplinares cuja resolução exigem um tempo de maturação que decorre do aporte sistemático de informações.

A natureza de um grupo como o GERF deve ser a de análise do produto final, apreciação das justificativas técnicas e quanto a forma de solução encontrada para superar os entraves existentes.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A natureza do GERF é a de um grupo técnico que deve avaliar e dar ou não aval ao projeto urbanístico, com todas as suas justificativas técnicas quanto aos procedimentos adotados, de modo a configuração de uma posição da Administração Pública, garantindo maior segurança aos técnicos que analisam o caso concreto, uma vez que as suas decisões serão chanceladas por um Grupo Inter secretarial.

Do modo como expresso no Decreto o GERF acaba ganhando uma série de atribuições que não terá condições de atender pois se revestem de natureza operacional.

A proposta é que em uma nova lei de regularização fundiária a figura do GERF seja incorporada, com suas atribuições mais bem definidas.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

4. CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS

4.1 A estrutura administrativa da política habitacional em Louveira

A Política Municipal de Habitação de Louveira está regulamentada pela Lei Municipal nº 2.054 de 2009, alterada pela Lei Municipal nº 2.378/2014. Esta legislação instituiu como pessoa jurídica de direito público a Fundação Municipal de Habitação de Louveira – FUMHAB, sendo esta, o órgão responsável pela implantação e supervisão da política municipal de habitação, com o objetivo de assegurar o direito social da habitação, abrangendo não apenas a moradia, mas a oferta e eficiência dos equipamentos urbanos e comunitários.

De acordo com o artigo 4º das referidas leis, a FUMHAB tem por **finalidade**:

I – articular as questões afetadas a habitação com as políticas de uso do solo, saúde, saneamento básico, desenvolvimento industrial e agrícola, transportes, proteção do meio ambiente e do patrimônio cultural, no âmbito de sua atuação;

II – promover os programas de reurbanização de áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, com remoção da população assentada em área de risco, e recuperação ambiental adequada de tais áreas;

III – proceder à implantação de lotes urbanizados e de habitações populares;

IV – desenvolver programas de mutirão e autogestão com assessoria técnica;

V – promover a participação da comunidade na elaboração e implantação dos programas habitacionais de interesse social;

VI – incentivar a participação da iniciativa privada no desenvolvimento de programas habitacionais;

VII – envolver a comunidade técnica nos programas habitacionais através de convênios com entidades de ensino e de classe;

VIII – estimular e adotar novas tecnologias, buscando habitações mais econômicas e de mais rápida execução;

IX – promover a política de captação de recursos financeiros municipais para atender os programas habitacionais;

X – acompanhar os programas habitacionais dos governos estadual e federal, e captar recursos para a execução da política habitacional do Município;

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

XII – promoção de cursos, treinamentos, palestras e seminários de formação, qualificação, requalificação e atualização de mão-de-obra.

Já o artigo 5º das referidas leis, instituiu as seguintes competências da FUMHAB:

I – fornecer subsídios técnicos e financeiros para o enfrentamento de emergências e calamidade pública;

II – promover estudos, levantamentos e pesquisas que possibilitem a adequada programação e execução das atividades de sua competência;

III - desenvolver, projetar, participar e executar total ou parcialmente, com ou sem parceria, as atividades necessárias à implantação de loteamentos populares, conjuntos habitacionais de interesse social às famílias que, comprovadamente, disponham de renda mensal igual ou inferior a 03 (três) salários-mínimos inicialmente e preferencialmente, podendo chegar ao teto de 10 (dez) salários-mínimos, conforme o caso;

IV – desenvolver programas comunitários que visem a integração social da população e elevação de seu padrão de vida;

V – promover ou participar de cursos, seminários, congressos e outros eventos relacionados com sua finalidade;

VI – adquirir, compromissar, receber em doação, promover regularizações, alienar no todo ou em parte, desmembrar, dividir, lotear, erigir moradias, descrever, caracterizar, estipular preço, condições de pagamento, receber, dar quitação, assinar recibos e documentos, outorgar títulos públicos ou particulares, bem como locar, estabelecer locativos, prazos, multas, cláusulas e condições, tudo em atendimento à finalidade habitacional;

VII - registrar, cadastrar e orientar as entidades e movimentos representativos de moradores, públicos ou privados, subvencionados ou não pelo Poder Público;

VIII – estimular a comunidade à participação nos programas de integração social;

IX – celebrar convênios e contratos com particulares, entidades públicas ou privadas, sempre que necessário ao integral cumprimento de suas finalidades, bem com promover o reconhecimento da Fundação como agente participante e promotor de programas subsidiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, na forma de legislação pertinente;

X – criar e manter o cadastro de interesse em moradia, para cadastramento de famílias que não possuam ou não sejam proprietárias de imóvel;

XI – promover regularização fundiária;

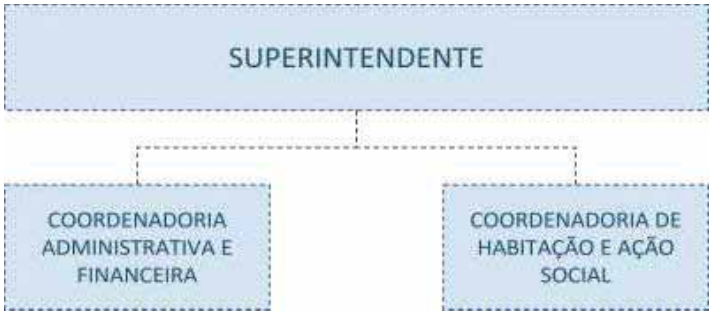
XII – exercer outras atividades consentâneas com as suas finalidades.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

XIII - empregar todos os meios legais para coibir qualquer medida de expansão nos núcleos de submoradias existentes no Município, bem como o desenvolvimento de novos focos, planejando e programando ações específicas.

A FUMHAB se organiza da seguinte maneira:

Figura 15. Organograma da FUMHAB



Fonte: FUMHAB, 2022

A equipe da FUMHAB é composta por 12 profissionais, sendo 6 funcionários de carreira e 6 ocupando cargos comissionados, conforme demonstra tabela a seguir:

Tabela 25. Funcionários da FUMHAB por cargo

Cargo	Nº de Funcionários
CARGOS EM COMISSÃO:	
Superintendente	1
Coordenador Administrativo e Financeiro	1
Coordenador de Habitação e Social	1
Assessor Técnico Superior	1
Assessor de Coordenadoria Administrativo e Financeiro	1
Assessor de Coordenadoria de Habitação e Social	1
CARGOS EFETIVOS:	
Advogado	1
Engenheiro	1
Contador	1
Motorista	1
Escriturários	2

Fonte: FUMHAB, 2022

Fica clara a importância e o papel central que a FUMHAB desempenha no desenvolvimento e manutenção da política e programas habitacionais, configurando-se, portanto, como principal ator neste setor. Desde a sua criação, a FUMHAB foi responsável

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

pelo atendimento de mais de 1.000 famílias, por meio de projetos próprios e/ou subsidiados pelo Governo Federal e pelo Governo do Estado de São Paulo.

4.1.1 Conselhos e Fundos Municipais

O Município de Louveira criou o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FHIS, através da Lei Municipal nº 2.025/2008, bem como o seu conselho gestor, mediante Lei Municipal nº 2.026/2008, alterada pela Lei Municipal nº 2.738/2021.

O objetivo do FHIS é centralizar e gerenciar os recursos orçamentários destinados aos programas e políticas de habitação de interesse social, sendo constituído pelas seguintes **receitas**:

I. dotações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;

II. outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

III. recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;

IV. contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;

V. receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social; e

VI. outros recursos que lhe vierem a ser destinado.

O Conselho gestor, criado para gerenciar o FHIS, tem caráter deliberativo e é composto por 8 membros, sendo 4 da municipalidade e 4 provenientes da sociedade civil. A **composição** é a seguinte:

I - 04 representantes do Poder Público:

a) 01 representante da Fundação Municipal de Habitação - FUMHAB;

b) 01 representante da Secretaria de Ação Social;

c) 01 representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Água e Esgoto, Serviços Públicos ou Defesa Civil;

d) 01 representante da Secretaria de Negócios Jurídicos;

II - 04 representantes de movimentos populares e entidades privadas:

a) 02 representantes dos movimentos populares;

b) 02 representantes de entidades privadas.

O Conselho Gestor tem as seguintes **atribuições**:

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

I - estabelecer diretrizes e fixar critérios para a priorização de linhas de ação, alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, e atendimento dos beneficiários dos programas habitacionais, observado o disposto nesta lei, a política e o Plano Municipal de Habitação;

II - aprovar orçamentos e planos de aplicação e metas anuais e plurianuais dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

III - fixar critérios para a priorização de linhas de ações;

IV - deliberar sobre as contas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;

V - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, nas matérias de sua competência;

VI - aprovar seu regimento interno.

É importante considerar, no entanto, que estas leis poderão ser revogadas em breve, uma vez que está em curso a revisão Plano Diretor de Louveira, o qual apresenta propostas que impactam nessa questão.

A principal proposta refere-se à criação de um grande conselho que abarcaria diversas políticas setoriais, como o desenvolvimento urbano e rural, saneamento, mobilidade urbana e, inclusive, a habitação. Trata-se do Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT), cuja finalidade seria garantir a participação dos diferentes segmentos da população na formulação, implementação e gestão destas políticas.

O Conselho Municipal de Política Territorial seria composto, paritariamente, por membros do Poder Público Municipal e da sociedade civil, organizada em segmentos sociais relacionados à política urbana e territorial.

Além disso, a nova proposta do Plano Diretor incorpora ao texto do plano o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e o seu respectivo Conselho Gestor, os quais estariam vinculados ao CMPT. Sendo assim, tanto a composição do conselho, como as receitas e possíveis destinações de recursos do fundo seriam deliberados no próprio Plano Diretor.

Vale ressaltar que são apenas propostas que ainda serão avaliadas pela equipe técnica municipal, sociedade civil e, posteriormente, submetidas para aprovação na Câmara dos Vereadores. Portanto, a legislação atual sobre o FHIS e seu Conselho Gestor continuam válidas.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Por fim, outro importante conselho existente na cidade de Louveira, e que deve dialogar com a política habitacional do município, é o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, criado através da Lei Municipal nº 1.458/2.000 e redefinido pela Lei Municipal n° 2.157/2011.

A necessidade de intersetorialidade com o tema do meio-ambiente se dá principalmente devido à existência de moradias no município em locais vulneráveis ambientalmente, tais como APPs, áreas sujeitas a inundação e encostas.

4.1.2 Secretarias Municipais

A questão da moradia, em seu sentido mais amplo, envolve não apenas a unidade habitacional em si, mas a infraestrutura urbana, o saneamento, o meio-ambiente, a rede de equipamentos públicos, o transporte, além da questão social. Desta forma, não apenas a FUMHAB é essencial para o desenvolvimento e implantação da política urbana, mas também outras secretarias municipais.

Uma delas é a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU), órgão responsável pelo planejamento urbano e obras. Tem como principais atribuições coordenar e elaborar planos e programas que dão sustentação ao desenvolvimento do trabalho dos demais órgãos da Administração Municipal. Inclusive o Conselho de Desenvolvimento Territorial proposto no Plano Diretor está vinculado a esta secretaria.

Outra importante secretaria é a de Água e Esgoto (SAE), responsável por planejar o sistema de abastecimento de água e de rede de esgoto, controlar a qualidade da água fornecida à população e executar atividades relacionadas ao estudo, projeto, administração, operação e manutenção dos serviços de abastecimento de água.

A Secretaria de Gestão Ambiental (SGA) também é um agente essencial, visto que, dentre suas atribuições, está o licenciamento ambiental de obras, atividades e empreendimentos; elaboração de projetos de arborização e planejamento urbano ambiental; realização de estudos de impacto ambiental; dentre outras. Dessa forma, irá garantir com que novos empreendimentos HIS estejam em conformidade com a legislação ambiental.

Já a Secretaria de Negócios Jurídicos, é a responsável pelas atividades de consultoria nos assuntos jurídicos da Prefeitura de Louveira, pela redação e publicação de normas legais, atos administrativos, entre outros. É essencial para a regulamentação de novos empreendimentos e regularização de assentamentos precários.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Por fim, há a Secretaria de Assistência Social, responsável por promover programas, serviços e projetos de atendimento aos indivíduos e famílias, garantindo seus direitos sociais básicos, principalmente aos grupos que se encontram em situação de vulnerabilidade social e violações de direito.

4.2. Orçamento Público Municipal para a Política de Habitação

O déficit habitacional de Louveira exigirá um conjunto de ações para que as necessidades habitacionais, déficit e demanda futura possam ser acolhidas na estrutura orçamentária, considerando que a capacidade disponível de recursos para investimentos deverá ser disputada com outras áreas.

Assim, compreender a execução orçamentária da habitação, realizado nos últimos exercícios, poderá auxiliar na compreensão das alternativas de financiamento utilizada em anos anteriores e que são fundamentais para sustentar a proposta apresentada pelo Plano de Habitação de Interesse Social (PLHIS) diante do o realismo da demanda em consonância com a capacidade atual da arrecadação municipal.

O levantamento realizado a partir dos balancetes entre 2015 e 2021 da Fundação Municipal de Habitação (FUMHAB), mostrou que a função habitação perdeu participação no orçamento público do município ao longo dos últimos anos. O montante de recursos orçamentários efetivamente realizados em 2015 representava 1,3% do total das despesas, em 2021 essa participação caiu para 0,4% do total da despesa orçamentária liquidada.

O programa habitacional executado em 2015, 2016, 2017 contemplou ações com infraestrutura, construção de moradias, manutenção e regularização de loteamentos, além do custeio com os salários dos funcionários da secretaria. Entretanto, em 2021, o orçamento da habitação contou apenas com 1,8 milhões de reais, e os gastos com os funcionários da Fundação Municipal de Habitação absorveram 78 pontos percentuais desse valor, ou seja, a folha de pagamento consumiu mais de 1,4 milhões, e as demais ações do setor receberam apenas 396 mil reais.

Tabela 26 –Participação das Despesas com Habitação no Orçamento Público do Município de Louveira (2015/2021) – Valores Reais

Participação das Despesa com Habitação no Orçamento da FUMHAB	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Despesas Pessoal FUMHAB	14%	14%	32%	59%	35%	88%	78%
Outras Despesas com Habitacional:	86%	86%	68%	41%	65%	12%	22%
1. ADIANTAMENTOS	0%	0%	0%	1%	0%	1%	2%

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

2. INFRAESTRUTURA E CONSTRUCAO DE MORADIAS	97%	97%	94%	81%	93%	18%	0,00%
3. MANUTENCAO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS	2%	2%	4%	13%	5%	69%	60%
4. PROJETOS HABITACIONAIS	0%	0%	1%	4%	0%	0%	36%
5. REGULARIZACAO DE LOTEAMENTOS	0%	1%	1%	2%	2%	13%	2%
Despesa com Habitação*	7.216.229	10.595.623	4.837.321	2.650.041	4.351.102	1.826.044	1.801.817
Despesa Total do Município *	573.148.043	529.783.613	456.588.017	430.771.957	470.604.037	459.173.470	469.048.683
Despesas com HABITAÇÃO/ Despesa Total	**1,3%**	**2,0%**	**1,1%**	**0,6%**	**0,9%**	**0,4%**	**0,4%**

Fonte: https://louveirapref.cebicloud.com.br/transparencia-habitacao. Balancete Analítico da Despesa do Mês de Dezembro, vários anos. Elaboração Demacamp.
(*) Valor liquidado e corrigido pelo IPCA/IBGE em abril de 2022.

Sabemos que a queda expressiva de recursos destinados aos programas habitacionais pode estar associada às consequências da crise econômica e aos cortes em investimento sociais da lei que impôs o teto de gasto, que prejudicaram as ações inter federativas em função da queda dos recursos transferidos pela União e Estado de São Paulo para o município.

Esta realidade pode ter influenciado na execução dos valores previstos na Lei do Orçamento Anual (LOA) para habitação, pois a média executada do orçamento previsto foi de apenas 42 pontos percentual do valor reservado para habitação. E os dois últimos anos, as despesas da função habitação foi ainda menor, de apenas 35 pontos percentuais dos valores orçados, conforme dados abaixo.

Tabela 27 – Despesas Liquidadas e Despesas Prevista LOA com a Função Habitação (2017/2021)

DESPESA FUNÇÃO HABITAÇÃO	2017	2018	2019	2020	2021	Média
Valor previsto na LOA *	12.221.229	7.410.317	6.515.420	5.232.811	5.108.368	7.297.629
Valor realizado*	4.837.321	2.650.041	4.351.102	1.826.044	1.801.817	3.093.265
Valor Realizado / Valor Orçado	40%	36%	67%	35%	35%	42%
SALDO (valor orçado - realizado)	7.383.908	4.760.276	2.164.317	3.406.767	3.306.551	4.204.364

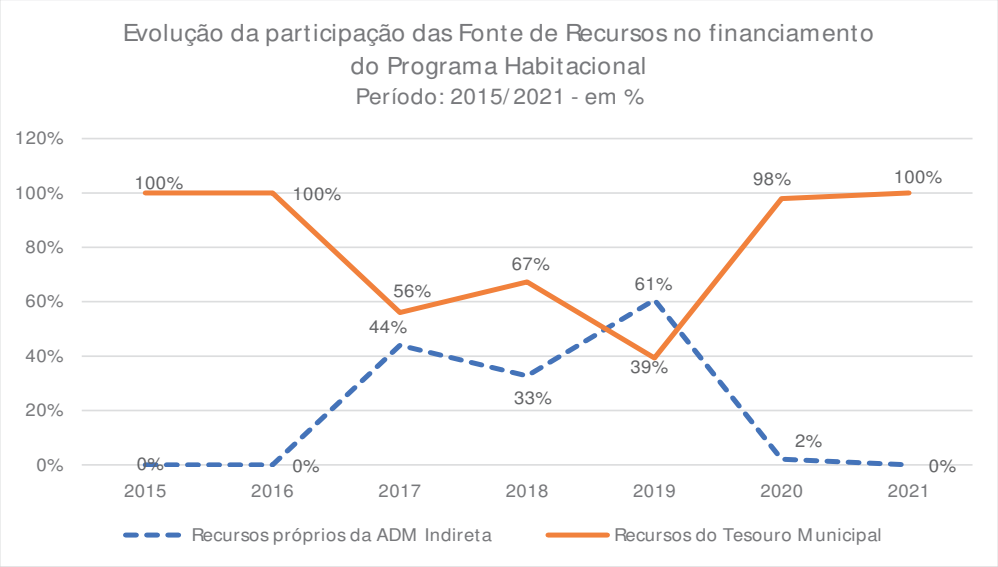
Fonte: LOA e RREO (vários anos). Elaboração Demacamp.

Cabe observar que no ano de 2019, a habitação executou o maior percentual do orçamento previsto na série analisada, 67% dos valores previstos no orçamento foram efetivamente realizados. E os recursos próprios da administração **indireta** (FUMHAB) foram **superiores** à participação dos recursos do **tesouro municipal** naquele ano. Informação que

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

pode ajudar na compreensão na capacidade de investimento de 2019 com a política habitacional superior aos demais exercícios. Cabe ainda observar que as fontes de recursos de 2019 foram resultado da receita patrimonial e do processo de **alienações de bens móveis**, conforme mostra tabela abaixo, em valores de abril de 2022, corrigidos pelo IPCA/IBGE.

Gráfico: Fonte de Recursos do Orçamento da Habitação – Município de Louveira



A figura mostra que o desempenho das fontes de recursos que sustentaram o orçamento da habitação e nos dois últimos anos, majoritariamente, foram apenas recursos do tesouro municipal, o que pode ajudar a justificar a perda de capacidade de investimento da FUMAB.

Observando que 2018 e 2019 foram registrados os maiores percentuais de aplicação de recursos próprios da FUMHAB, 67 e 61 pontos percentuais, respectivamente, reforçando que as receitas patrimoniais e alienações de bens foram responsáveis pelo ingresso de mais recursos no orçamento da habitação.

Enquanto os recursos das alienações de bens que ocorrem em 2020 e 2021 permaneceram em caixa, conforme dados disponibilizados no tribunal de Contas do Estado de São Paulo, nenhuma despesa foi liquidada com a fonte de recursos próprios nesses dois últimos exercícios analisados, justificado pelas dificuldades impostas pela crise sanitária, e podem ser aproveitados pela proposta do PLHIS.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 28 – Receita PRÓPRIA da Fundação Municipal de Habitação – Louveira

FUMHAB LOUVEIRA	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Receita Patrimonial	453.605	871.836	601.827	137.223	224.326	38.843	134.262
Alienação de Bens Imóveis	757.185	750.776	745.772	1.367.638	1.585.402	1.463.778	1.473.578
Total Receita Própria FUMHAB	1.210.790	1.622.612	1.347.599	1.504.861	1.809.727	1.502.621	1.607.840
Variação móvel Receita total própria	-	34%	-17%	12%	20%	-17%	7%

Fonte: https://transparencia.tce.sp.gov.br/municipio/louveira/2021/receitas.
Valores Corrigidos pelo IPCA em abril de 2022. Elaboração Demacamp

A realização das ações do programa da FUMHAB em 2022, conforme dados disponíveis no portal da transparência, as despesas com a folha de pagamento dos funcionários da FUMHAB e a manutenção dos programas habitacionais realizaram mais de 1/3 do valor orçado e que representaram 4 pontos percentuais do orçamento. Ao mesmo tempo, a dotação orçamentária prevista com ações de infraestrutura e construção de moradias, não empenhou e liquidou nenhum centavo de recursos no primeiro quadrimestre de 2022.

Tabela 29 – Orçamento FUMHAB 2022– Louveira

Orçamento FUMHAB	Orçado	valores 1º quadrimestre			
		Empenhado	Liquidado	Pago	Liquidado/ Orçado
ADMINISTRAÇÃO DOS FUNCIONARIOS FUMHAB	1.900.000	691.564	612.574	590.559	32%
PROJETOS HABITACIONAIS	324.000		-	-	0%
INFRAESTRUTURA E CONSTRUCAO DE MORADIAS	23.869.000	-	-	-	0%
ADIANTAMENTOS	24.000	6.103	6.103	6.103	25%
MANUTENCAO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS	1.095.000	651.036	394.623	380.850	36%
REGULARIZACAO DE LOTEAMENTOS	300.000	273.798	4.141	3.987	1%
PROGRAMA MUNICIPAL DE LOCACAO EMERGENCIAL	777.600	281.420	94.310	80.000	12%
Fundação Municipal de Habitação de Louveira	**28.289.600**	**1.903.921**	**1.111.752**	**1.061.499**	**4%**

Fonte: Transparência | Home (cebicloud.com.br). Elaboração Demacamp.

A análise das finanças públicas de Louveira nos mostra alguns caminhos que deverão ser percorridos para a ampliação dos recursos destinados para habitação. Destacamos a necessidade do governo implantar ações que enfrentem a taxa de

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

inadimplência dos tributos municipais, que segundo o departamento da receita da Secretaria de Finanças alcançou 35% do valor lançado. O próprio crescimento das renúncias fiscais apresentado nos anexos da LDO de 2022 e 2023, precisam ser considerados como um potencial para ampliar a capacidade de investimento da cidade. As estimativas das renúncias e incentivos fiscais podem alcançar 1,6% da receita total em 2022, ou seja, mais de 7,7 milhões de reais. Observando que em anos anteriores, a renunciou fiscal representou 0,75%, em média, da receita total. O aumento da renúncia em 2022 foi justificado pelo governo pela necessidade de conceder a renúncia do IPTU rural. Para 2023, o anexo do projeto de lei das Diretrizes do Orçamento Público estimou uma renúncia de 4,2 milhões de reais, conforme mostra tabela abaixo.

Tabela 30 – Renúncia estimada dos tributos próprios – Município de Louveira 2022 e 2023

BENEFICIÁRIO DAS RENÚNCIAS DE RECEITA	Tributo	Valores		
		2022	2023	2024
Aposentados	IPTU	60.000	198.000	208.000
Incentivos Fiscais-Beneficiários: Geradoras de ICMS ISSQN	ISS	500.000	715.000	750.000
Incentivos Fiscais-Beneficiários: Geradoras de ICMS ISSQN	IPTU	2.200.000	2.200.000	2.310.000
Incentivos Fiscais-Beneficiários: Geradoras de ICMS ISSQN	Taxas	242.000	242.000	254.000
Contribuinte	IPTU	165.000	165.000	173.250
Produtor Rural	IPTU	4.000.000	198.000	208.000
Contribuinte	Multas e Juros de Mora	100.000	308.000	323.400
Contribuinte /Redução IPTU verde, área de preservação ou FURNAS	IPTU	500.000	264.000	277.200
Total Renúncia Estimada - PL LDO 2023		**7.767.000**	**4.290.000**	4.503.850

Fonte: Anexo VII - Estimativa e Compensação de Renúncia de Receita, conforme artigo 4°, §2°, inciso II da LRF, PL LDO 2022 e 2023. Elaboração Demacamp.

Esta previsão sinaliza que o orçamento poderá contar com maior arrecadação, diante da redução do volume de recursos renunciados em 2022, fundamental para fortalecer a capacidade de investimento do município e retomar o potencial do programa de habitação conforme anos anteriores. Além dessa questão, a revisão do Plano Diretor deverá assegurar a aplicação dos diversos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para ampliar de maneira justa a arrecadação de recursos próprios.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Cabe salientar que o valor transferido de ICMS a cidade de Louveira em 2021 aumentou, porém o resultado, em parte é porque o ano de comparação 2020 contabilizou uma queda da atividade econômica do Estado de São Paulo, e, portanto, menos recursos distribuídos aos municípios paulistas.

Com a reabertura econômica em 2021 e pelo próprio aumento no custo dos transportes e de energia, o crescimento na arrecadação do ICMS foi fundamental para que os orçamentos municipais recuperassem seus potenciais. O Estado de São Paulo distribuiu maior volume de recursos aos municípios paulistas em 2021, porém é pertinente observar que o aumento da transferência do ICMS para Louveira no ano de 2021, necessariamente, não foi decorrente da melhora do índice de participação e do valor adicionado gerado na cidade, mas sim do crescimento da economia paulista.

Dessa forma, promover ações para recuperar o potencial da arrecadação tributária são iniciativas fundamentais para ampliar o potencial orçamentário, e assegurar os recursos para o PLHIS e demais programa que contribuam com a geração de empregos na cidade e ampliação das ações de infraestrutura socioeconômica já previstas no plano plurianual.

Nesse sentido, a partir das condições da arrecadação própria e decisões políticas, o avanço e alcance das políticas públicas como indutora do desenvolvimento socioeconômico sustentável poderá trazer avanços no desenvolvimento sustentável da cidade. Para dar aderência a esse realismo e ou necessidades observadas pelo PLHIS, necessariamente, a atualização do Plano Diretor como instrumento de reorganização do território, bem como dos instrumentos capazes de ampliar as fontes de financiamento será fundamental para o território.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Parte II. Necessidades Habitacionais em Louveira

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

5. PRECARIEDADE HABITACIONAL

5.1. Metodologia do levantamento

O levantamento acerca da precariedade habitacional no município de Louveira se iniciou pela análise dos núcleos identificados como precários no PLHIS vigente, publicado em 2014. Após, foram feitas visitas de campo e consultas à equipe técnica da FUMHAB para verificar a situação atual destes núcleos, além da inclusão de novas áreas.

Também, foram consultados documentos produzidos pela FUMHAB e pela INCIDADE, empresa contratada pelo município para a regularização fundiária de vários destes assentamentos.

Como resultado deste levantamento, foram identificados no total **49 núcleos**, sendo 31 descritos no PLHIS de 2014, somados a outros 18 listados pela Prefeitura a partir de 2015. Dentre os 49 núcleos, verificou-se junto à FUMHAB que 8 deles, embora incluídos no PLHIS, não deveriam ser classificados como assentamentos precários. Além disso, outros 11 núcleos já haviam passado por processo de regularização fundiária /ou por obras de infraestrutura.

Sendo assim, o presente diagnóstico, considera um total de **30 assentamentos precários**, excluindo-se os 8 identificados pela equipe técnica municipal como não precários, e os 11 que já saíram dessa categoria pois foram regularizados. Estes 30 assentamentos serão descritos a seguir.

5.2. Tipos e características dos assentamentos precários

A precariedade habitacional em Louveira se manifesta de forma mais contundente em apenas dois dos 30 assentamentos identificados: no Leitão/ FEPASA e na Rua Armanda, conhecida como Granja. Estas comunidades, apresentam áreas de risco e/ou condicionantes ambientais, além de edificações precárias que deverão ser substituídas. Estas duas áreas são caracterizadas como favela com a indicação de remoção total. Na categoria de favela também entra o Condomínio Damasceno, que está consolidado.

Dentre os 27 assentamentos restantes, 18 são classificados como loteamento clandestino, onde situam-se 35,52% do total de domicílios em assentamentos precários, e 9 são classificados como loteamento irregular, onde estão 57,6% do total de domicílios em assentamentos precários. O quadro a seguir resume estes dados.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 31. Assentamentos precários e domicílios por tipologia

Tipo de assentamento	Quantidade	Nº de lotes / domicílios	Percentual
Favela	3	172	6,88%
Loteamento clandestino	18	888	35,52%
Loteamento irregular	9	1440	57,6%
TOTAL	**30**	**2500**	**100%**

Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

Embora a Política Nacional de Habitação inclua, dentro do conceito de assentamento precário, as tipologias cortiço e conjuntos habitacionais degradados, não foram identificadas essas situações no município de Louveira.

A seguir, consta descrição dos 30 assentamentos, segundo a tipologia.

No Anexo 1 estão as fichas de caracterização de cada assentamento precário aqui mencionado.

5.2.1. Favela

O município de Louveira conta com três áreas caracterizadas como favela, duas delas com situação de precariedade mais agravada.

Leitão / FEPASA

A favela **Leitão / FEPASA**, localiza-se entre o leito da ferrovia e a Rodovia Vereador Geraldo Dias (SP-332), a sul do município, próxima à divisa com Jundiaí. A empresa INCIDADE realizou o cadastramento e a selagem das moradias do Leitão em 2021, identificando um total de 60 domicílios.

A área começou a ser ocupada na década de 1980 e, apesar da notificação de reintegração de posse entre 2001 e 2002, com remoção de algumas famílias, outras permaneceram e novas foram sendo agregadas, o que resultou em permanência da comunidade (INCIDADE, 2021). Através de análise das imagens aéreas, foi verificado que a ocupação se intensificou entre 2009 e 2022, resultando em maior adensamento.

Segundo o IPT (2013), esta área apresenta nível de risco alto para deslizamento, e nível de risco médio para inundação, uma vez que ocupa um talude da rodovia, onde ocorrem deslizamentos, além de uma depressão entre dois outros aterros, onde ocorrem alagamentos.

Essa situação é agravada também pela presença de uma antiga tubulação de esgoto sobre a qual muitas moradias foram instaladas, tendo sido violada em vários pontos para lançamento de esgoto, águas servidas das moradias e águas pluviais.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A forma como as moradias foram dispostas no terreno, aliada ao fato de se sobreporem à tubulação de esgoto, faz com que o fluxo das águas pluviais escoe entre as casas e através desta tubulação, intensificando os alagamentos durante as chuvas mais intensas.

Devido a essa situação de alta vulnerabilidade, recentemente a Prefeitura de Louveira removeu 26 famílias da comunidade e demoliu suas casas. As famílias foram realocadas em outras moradias, com aluguel pago pela municipalidade.

Figura 16. Via estreita que recebe o fluxo de água pluvial da rua asfaltada



Figura 17. Altura atingida pelas águas durante as chuvas mais intensas



Figura 18. Viela estreita por onde segue o escoamento das águas pluviais e águas servidas



Figura 19. Aberturas na tubulação de esgoto que se encontra sob as moradias



d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 20. Corte no talude, que afeta a estabilidade do aterro



Figura 21. Material de escorregamento acumulado



Figura 22. Deslizamento no talude de aterro



Figura 23. Trincas na parede atingida pelo material escorregado



Fonte: Demacamp, 2022

Rua Armanda / Granja

A outra ocupação do município de Louveira é a da **Rua Armanda Moraes Dutra**, também chamada de **Granja**, localizada no bairro da Estiva. A ocupação se iniciou através do aluguel de imóveis para funcionários da antiga Granja Jatobá, de propriedade de Zezinho Argentieri (INCIDADE, 2021).

O espaço da granja foi subdividido em cerca de 20 unidades habitacionais, construídas inicialmente de maneira precária, com vedação em alvenaria de tijolo de barro sem revestimento ou até mesmo com a mistura de restos de materiais, como papelão, metal, entre outros (PLHIS, 2014).

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Após o fechamento da granja e falecimento de seu proprietário, novas famílias ocuparam o local, construindo precariamente suas moradias em área de preservação permanente ao redor de uma nascente, além de implantarem uma rede clandestina de água e fossas rudimentares (INCIDADE, 2021).

No ano de 2015, os moradores ingressaram com Ação de Usucapião Especial, visando a manutenção da posse e a titulação da área em nome dos ocupantes (INCIDADE, 2021). A partir de análise de imagens aéreas, verificou-se que justamente a partir de 2015 é que a ocupação foi se adensando gradativamente.

Os herdeiros da propriedade entraram com pedido de reintegração de posse em 2017, momento em que a juíza responsável pelo caso pediu o cadastramento dos moradores, sendo constatada a existência de 65 famílias. Tal cadastro foi atualizado em 2021, totalizando em 95 moradias (INCIDADE, 2021), o que representa um aumento de 46%. Tal dado corrobora com a análise por fotointerpretação.

Em análise realizada recentemente pela equipe técnica da Demacamp, verificou-se a existência de moradias em área de risco de deslizamento, as quais inclusive foram interditadas após fortes chuvas de 29/01/2022. Estas casas localizam-se na borda de uma cabeceira de drenagem, constituída por encostas íngremes e sujeitas a movimentos de massa e erosão.

Ao longo da área de vale que integra a Granja, há encostas íngremes onde predominam declividades de 25% a 45%, até mesmo com alguns setores que apresentam inclinações superiores a 45%. Além disso, essa área apresenta processos de escoamento superficial laminar e concentrado muito rápido e deslocamentos rápidos de massas de solo e rocha, sendo classificada como de alta sensibilidade geoambiental, portanto imprópria a ocupação.

Nas áreas de topo de vale que integram a ocupação, a declividade é menor, os processos de escoamento superficial difuso e concentrado apresentam velocidade média a rápida e o deslocamento de solo é lento, de média intensidade, o que caracteriza essas áreas como de sensibilidade geoambiental média e passiveis de ocupação.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 24. Moradias assentadas na beira de encosta íngreme da cabeceira de drenagem.



Figura 25. Lançamento de esgotos e águas servidas que favorecem o encharcamento do solo



Figura 26. Moradias no topo de encosta íngreme que constitui a cabeceira de drenagem e escoamento superficial de águas servidas.



Figura 27. Água servida escoa continuamente pelas vielas e ruas, favorecendo o encharcamento do solo e a contaminação da nascente



Fonte: Demacamp, 2022

Condomínio Damasceno

O condomínio Damasceno localiza-se próximo à Rodovia Vereador Geraldo Dias (SP-332), ao lado do Leitão. A ocupação se originou em 1987, quando o Sr. Aparecido Ribeiro Damasceno adquiriu o terreno. Ao longo dos anos, ele foi cedendo partes da área para que seus familiares pudessem construir suas moradias. Houve pedido de reintegração em 2012, o qual foi arquivado em 2018.

O local possui infraestrutura urbana e transporte público, estando consolidado. As moradias apresentam padrão baixo a médio. Considera-se que tem certo grau de risco, uma vez que se encontra na faixa de domínio da ferrovia.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Existem dúvidas se toda a área pertence à Louveira, devido à proximidade do limite com o município de Jundiaí. Apesar disso, o assentamento atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, sob responsabilidade da empresa INCIDADE, com selagem já realizada nos 17 lotes.

Figura 28. Casas no Condomínio Damasceno



Fonte: GeoPixel, 2021

5.2.2. Loteamento Clandestino

Segundo a Prefeitura de Louveira, loteamentos clandestinos são aqueles que foram implantados sem passar por processos de aprovação municipal e cartorial. Em termos de quantidade de assentamentos, esta é a situação que mais se verifica no município, totalizando em 18 dos 30 núcleos identificados, embora não seja o tipo com maior número de lotes / domicílios.

Alguns destes loteamentos encontram-se em área de preservação permanente e/ou apresentam algum tipo de risco. Apesar disso, verifica-se que eles se apresentam bastante consolidados em termos de infraestrutura urbana.

Verificou-se que a maioria dos loteamentos clandestinos, 16 no total, já se encontra no plano de trabalho da Prefeitura para a regularização fundiária, alguns inclusive com cadastro realizado pela empresa contratada INCIDADE.

Os loteamentos clandestinos do município de Louveira são os seguintes:

Travessa da Rua Luiz Gonzaga

A Travessa da Rua Luiz Gonzaga localiza-se no bairro Sagrado Coração de Jesus, região central de Louveira. Está ao lado do condomínio fechado Reserva Jatobás, cujo acesso se dá pela mesma via. Encontra-se parcialmente na área de preservação permanente do Rio

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Capivari, sendo recomendada a remoção de dois domicílios, os quais inclusive já estão embargados pela Prefeitura.

Este assentamento ainda não está no Plano de Trabalho da Prefeitura para regularização e não há cadastro disponível, por isso a análise se deu por fotointerpretação. Estima-se que haja 15 lotes, com uma população de cerca de 62 pessoas. Não está completamente consolidado, por isso recomenda-se obras de urbanização simples.

Figura 29. Casas na Travessa da Rua Luiz Gonzaga



Fonte: GeoPixel, 2021

Moacir Dinofre

O loteamento se localiza ao longo da Rua Izidoro Dinofre, com acesso pela rua Atílio Biscuola. Cerca de metade dos domicílios do assentamento estão dentro da área de APP do córrego Sapezal, sendo diretamente afetados pela dinâmica deste curso hídrico existente no local. Devido às obras do novo rodoanel, a vazão do córrego aumentou, agravando o risco dos imóveis. Recomenda-se, portanto, obras de urbanização para consolidar o núcleo.

Este é um dos assentamentos que não se encontra no plano de trabalho da prefeitura para regularização fundiária, portanto ainda não foi cadastrado. A análise por fotointerpretação constatou a existência de aproximadamente 35 domicílios, 2 estabelecimentos comerciais e 1 estacionamento, com população estimada de 108 pessoas.

Figura 30. Casas no loteamento Moacir Dinofre



Figura 31. Casas no loteamento Moacir Dinofre



Fonte: GeoPixel, 2021

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 32. Edificações há aproximadamente 1m do córrego, com risco de desmoronamento por erosão



Figura 33. Rachadura no chão da residência causada pela movimentação das águas do córrego



Fonte: Demacamp, 2022

Arlete C. Dinofre (Jardim Vista Alegre II E III)

Os núcleos denominados como Artele C. Dinofre no PLHIS de 2014, atualmente são chamados pela Prefeitura de Louveira como Jardim Vista Alegre II e III. Apresentam via com características de viela, bastante estreita, e a tipologia habitacional predominante é de casas assobradadas (INCIDADE, 2022).

Apesar de composto por duas áreas, separadas por um equipamento institucional localizado na Rua da Boa Vista, os dois núcleos são tratados como apenas 1. Trata-se de um assentamento consolidado, que já recebeu obras de infraestrutura.

Atualmente encontra-se Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 36 lotes.

Figura 34 e 35. Casas e vielas no Jardim Vista Alegre II e III



Fonte: GeoPixel, 2021

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Jardim Diamante

O loteamento Jardim Diamante tem acesso pela Rua Vitor Bonesso. Possui uma via interna compartilhada, com caráter de viela, e casas com padrão construtivo médio.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 16 lotes. No entanto, a maioria dos moradores declarara já possuir escritura registrada do imóvel por meio de Ação de Usucapião, portanto essa informação será verificada pela INCIDADE a fim de averiguar a real necessidade de se enquadrar o assentamento na REURB.

Figuras 36 e 37. Casas e viela no Jardim Vista Alegre II e II



Fonte: GeoPixel, 2021

Jardim Nova América II – Rua Ecológica

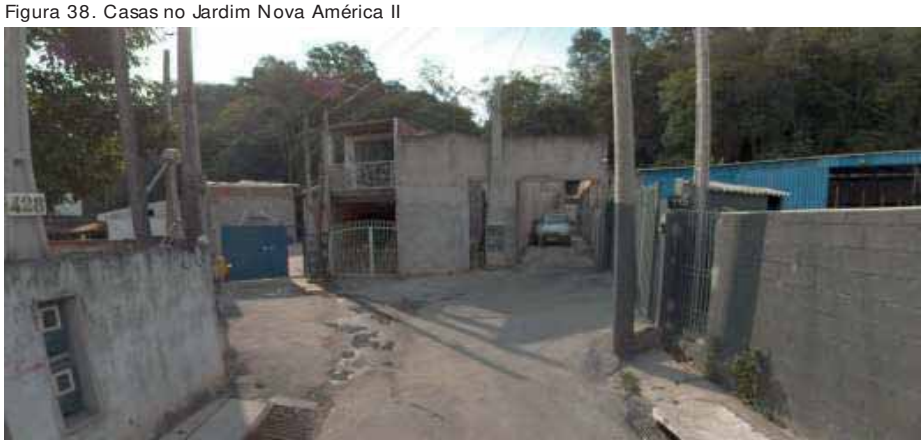
O núcleo Jardim Nova América II se localiza ao final da Rua Ecológica, que é parte de um loteamento aprovado, bem próximo à Represa do Córrego Fetá. Ocupa parcialmente a APP deste córrego e parte de seu território é considerado de alta sensibilidade geoambiental. Apresenta problemas de drenagem pluvial, estando sujeito a inundação, portanto demanda obras de urbanização.

É comporto por edificações predominantemente horizontais e de uso residencial. Nota-se presença de vegetação secundária no entorno, a qual inclusive já começa a ser ocupada em algumas porções do bairro.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 40 lotes.

Figura 38. Casas no Jardim Nova América II



Fonte: GeoPixel, 2021

Rua Bento Pereira Dutra

O loteamento da Rua Bento Pereira Dutra localiza-se parcialmente em APP, com algumas edificações suscetíveis a inundação pelo córrego da Estiva. Além disso, está próximo de uma indústria de alimentos e de áreas com vegetação secundária.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 10 lotes.

Figura 39. Casas na Rua Bento Pereira Dutra



Fonte: GeoPixel, 2021

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Desmembramento Zanella

Também chamado de Primo Zanella, este assentamento é acessado pela Rodovia Louveira-Jundiaí e faz divisa também com a ferrovia. Sendo assim, é impactado pelas faixas de domínio rodoviária e ferroviária. Além disso, encontra-se parcialmente na área de inundação do afluente do rio Capivari, com presença também de uma nascente à sul do assentamento.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 31 lotes.

Figura 40. Casas no Desmembramento Zanella



Fonte: GeoPixel, 2021

Figura 41. Nascente encontrada em visita de campo, atrás de entulhos no quintal de uma residência.



Fonte: Demacamp, 2022

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Pau-a-Pique I e II

Os loteamentos Pau-a-Pique I e II localizam-se na Estrada do Pau a Pique, na periferia do município de Louveira, próximo à divisa com o município de Itupeva. Encontra-se parcialmente em APP do Córrego Pau-a-Pique. Há também presença de fragmento de mata nativa no entorno do núcleo.

A tipologia predominante é de casas sobrepostas (abrigando 2 ou mais famílias), sem recuos laterais, além de possuir pequenos estabelecimentos comerciais (bares e mercearias) (INCIDADE, 2022).

As principais vias do entorno são pavimentadas, possuem drenagem, rede de abastecimento de água e iluminação pública. Apresenta, rede de energia elétrica, porém a maioria com medidor compartilhado. O esgoto é coletado majoritariamente por meio de fossas sépticas domésticas e a coleta de lixo é realizada pelo município de forma regular (INCIDADE, 2022).

O local é servido por transporte público municipal, porém carece de escolas, postos de saúde e equipamentos de lazer no entorno (INCIDADE, 2022).

Atualmente encontra-se em processo de regularização fundiária, com cadastramento e selagem já realizados pela empresa INCIDADE. Ao todo foram cadastradas 184 famílias, com selagem de 214 edificações, incluindo 2 áreas públicas e lotes com 2 ou mais casas.

Figura 42. Casas no Pau-a-Pique



Fonte: GeoPixel, 2021

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 43. Curso d'água identificado em vistoria



Fonte: Demacamp, 2022

Mário Betti II

O loteamento Mário Betti II localiza-se na região do Santo Antônio. Encontra-se parcialmente em APP do Córrego Santo Antônio, porém em trecho já canalizado. Apresenta grande variedade tipológica e de usos.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 74 lotes.

Figura 44. Casas no Mário Betti II e córrego já canalizado



Fonte: GeoPixel, 2021

Villa da Conquista II

O loteamento Vila da Conquista II localiza-se na Estrada do Pau-a-Pique, parcialmente em APP do córrego de mesmo nome. Diversas moradias encontram-se em situação de risco de erosão de margem, uma vez que foram construídas há apenas 2m do córrego, em aterro erodido pela dinâmica fluvial.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A tipologia predominante é de edificações horizontais de até 2 pavimentos, com uso majoritariamente residencial, mas com presença de alguns pequenos comércios (INCIDADE, 2021). No entorno verificam-se áreas de uso rural, com cultivo de uva, além da presença de nascentes

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 54 lotes.

Figura 45. Casas na Vila da Conquista II



Fonte: GeoPixel, 2021

Figura 46. Edificação há 2m do córrego,



Figura 47. Planície de inundação aterrada



Fonte: Demacamp, 2022

Wanderley Muniz

O loteamento Wanderley Muniz localiza-se na região da Terra da Uva, próximo da divisa com Vinhedo, sendo acessado pela Rua Pedro Biasi. Iniciou um processo de cadastramento no município em 2003 e os moradores, individualmente, ao longo dos anos tem buscado a titularidade dos imóveis através de processos de usucapião.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, a ser executada pela própria equipe técnica da FUMHAB. O cadastramento das famílias

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

ainda não foi realizado, mas verificou-se na base de lotes do GeoPixel que há 29 lotes neste núcleo.

Figura 48. Casas na Vila da Conquista II



Fonte: GeoPixel, 2021

Faixa Azul II

O loteamento Faixa Azul II localiza-se próximo ao bairro Jardim Niero II, na região central de Louveira. É consolidado do ponto de vista urbanístico, não está em APP, nem apresenta área de risco.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, a ser executada pela própria equipe técnica da FUMHAB. O cadastramento das famílias ainda não foi realizado, mas verificou-se na base de lotes do GeoPixel que há 49 lotes neste núcleo.

Figura 49. Casas no Faixa Azul II



Fonte: GeoPixel, 2021

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Desmembramento Altos da Colina

O desmembramento localiza-se na divisa com o município de Vinhedo na região da Terra da Uva, ao lado do loteamento Altos da Colina. Embora acessado pela Rua Francisco Carvalho, que pertence a Louveira, está completamente externo ao limite do município.

Apresenta lotes de cerca de 550m², com ocupação em tipologia de chácara e edificações ainda em construção. O acesso aos lotes se dá por meio de uma via compartilhada de terra e sem iluminação.

Em que pese a possibilidade de a área pertencer a Vinhedo, inicialmente foi incluído no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, sob a responsabilidade da FUMHAB. A análise de imagens aéreas permitiu constatar a existência de cerca de 20 lotes.

Figura 50. Casas no Desmembramento Altos da Colina



Fonte: GeoPixel, 2021

Vila Caldana

A Vila Caldana localiza-se na região central de Louveira, próxima à represa do Córrego Fetá. Não está em APP nem possui áreas de risco. É predominantemente residencial, com tipologia horizontal, mas apresenta outros usos (igreja, indústria, serviços). As vias são pavimentadas com bloco de concreto e as edificações apresentam padrão baixo (as construções mais próximas da represa) a alto (casas mais próximas da estrada do Bugio).

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, a ser executada pela própria equipe técnica da FUMHAB. O cadastramento das famílias ainda não foi realizado, mas verificou-se por fotointerpretação que há 63 lotes neste núcleo.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 51. Casas no Desmembramento Altos da Colina



Fonte: GeoPixel, 2021

Tito Lívio Meireles

O loteamento Tito Lívio Meireles localiza-se na região do Santo Antônio. Trata-se de um núcleo consolidado, com infraestrutura urbana e casas de padrão regular a médio, carecendo apenas de titularidade.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 58 lotes.

Figura 52. Casas em Tito Lívio Meireles



Fonte: GeoPixel, 2021

Rua Francisco Pereira Dutra

O loteamento da Rua Francisco Pereira Dutra localiza-se no bairro da Estiva, região central de Louveira. Está próximo a indústrias e áreas com fragmentos de vegetação. Não apresente situações de risco ou APP.

Trata-se de uma gleba de pouco mais de 100om² ao longo da qual foi aberta uma viela estreita, por onde se dá o acesso às casas. A tipologia predominante é de casas sobrepostas de 2 a 3 pavimentos, sem recuos.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 10 lotes.

Figura 53. Casas e viela no assentamento da Rua Francisco Pereira Dutra



Fonte: GeoPixel, 2021

Jardim Esmeralda

O loteamento Jardim Esmeralda localiza-se na região do Santo Antônio. Trata-se de um bairro consolidado, dotado de infraestrutura, inclusive transporte público.

Caracteriza-se por desníveis na topografia, além de grande variedade de tipologias e usos. É marcado pela irregularidade fundiária, porém muitas famílias já realizaram processo de usucapião.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, sob responsabilidade da empresa INCIDADE. O croqui da selagem ainda não foi elaborado, mas em análise da base de lotes do GeoPixel, verificou-se a existência de 135 lotes.

Figura 54. Casas no Jardim Esmeralda



Fonte: GeoPixel, 2021

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Gleba Gil Celidonio

A Gleba Gil Celidonio localiza-se em área rural do município de Louveira, caracterizando-se como loteamento de chácaras, com presença de residências horizontais e área de mata ao redor.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, sob responsabilidade da FUMHAB, que contabilizou 10 lotes.

Figura 55. Perímetro da gleba Gil Celidonio



Fonte: GeoPixel, 2021 adaptado por Demacamp, 2022

5.2.3. Loteamento Irregular

Os loteamentos irregulares são aqueles que, embora tenham sido aprovados pelo município, não tiveram aprovação cartorial, foram implantados de forma irregular, em desconformidade com o projeto aprovado, e/ou passaram por processos irregulares de desdobro de lote.

No município de Louveira foram identificados 9 assentamentos nestas condições, os quais serão apresentados a seguir.

Jardim São Francisco

O loteamento Jardim São Francisco localiza-se na região da Terra da Uva, próximo à divisa com o município de Vinhedo e da Rodovia Anhanguera.

É caracterizado por apresentar edificações em encostas íngremes, com casas de condição precária a regular, algumas das quais são classificadas como cortiço. Verifica-se

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

também que houve o desdobro de lotes e, a partir de fotointerpretação e análise da base de lotes do GeoPixel, contatou-se a existência de 219 lotes.

Apesar da situação de irregularidade e precariedade, o loteamento não está atualmente no Plano de Trabalho de regularização fundiária.

Figura 56. Moradias consideradas uma espécie de cortiço



Figura 57. Via de fundo de vale e edificações em encosta íngreme.



Fonte: Demacamp, 2022

Av. José Laércio Bevilacqua

O assentamento da Av. José Laércio Bevilacqua localiza-se na região da Terra da Uva, próximo à Rodovia Anhanguera. A tipologia predominante é de edificações assobradadas sem recuos.

Inicialmente, foi cadastrado como fracionamento de gleba, em lotes com área média de 1000m², tendo o projeto aprovado em 1992. Porém a ocupação se deu de forma irregular, abrindo-se duas vielas internas para acesso às casas.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, com croqui de selagem elaborado pela empresa INCIDADE, totalizando 22 lotes.

Figura 58. Casas e viela no assentamento da Av. José Laércio Bevilacqua



Fonte: Demacamp, 2022

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Bosques da Abadia

O loteamento Bosques da Abadia localiza-se em área rural do município de Louveira, permeado por áreas de vegetação. Apesar de haver córregos e nascentes ao redor do loteamento, ele não se encontra em APP nem apresenta área de risco.

É caracterizado como um chacreamento, com lotes acima de 1000m², ocupados por edificações horizontais. Não possui toda pavimentação e o abastecimento de água se dá através de caminhão-pipa.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, sob responsabilidade da FUMHAB, que contabilizou 29 lotes. O loteamento inclusive já foi declarado como de interesse social através do decreto nº 6.055, de 13 de julho de 2.022.

Figura 59. Bosque da Abadia



Fonte: GeoPixel, 2021

Loteamentos irregulares devido a desdobro de lote

Em Louveira, a demanda por habitação cresceu muito nas últimas décadas, sem que a oferta acompanhasse o mesmo ritmo de crescimento. Além disso, houve um aumento significativo no preço dos imóveis, tanto para venda como para aluguel, o que levou a população a buscar soluções. Algumas das principais alternativas adotadas pela população foram a construção de mais unidades habitacionais em um mesmo terreno, a partir da ampliação vertical e/ou horizontal, além do desdobro de lotes, a fim de torná-los mais acessíveis economicamente.

Consequentemente, vários loteamentos regulares, outrora aprovados e implantados de acordo com o projeto, em algum momento passaram por processo irregular de desdobro de lote e/ou construção de novas unidade, tornando-se multifamiliares, o que descaracterizou sua condição original. Por isso foram enquadrados também para regularização fundiária.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A maioria destes loteamentos serão regularizados com recursos do governo federal, via Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR). O município submeteu uma proposta de regularização no Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, integrante do Programa Casa Verde e Amarela, a qual foi selecionada. O resultado foi publicado na Portaria nº 899, de 25 de março de 2022, e divulgado no Diário Oficial da União.

São 5 os loteamentos a serem regularizados pelo MDR: Residencial Cavalli, Altos da Colina, Colinas de São José, Parque dos Sabiás e Abadia.

De maneira geral, estes loteamentos são consolidados e não apresentam situações de precariedade em relação à infraestrutura urbana ou à edificação. O único problema é a questão da titularidade em razão dos desdobros de lote.

Figura 60 e 61. Casas no Residencial Cavalli



Fonte: GeoPixel, 2021

Figura 62. Casas no Parque dos Sabiás



Fonte: GeoPixel, 2021

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 63. Casas no bairro da Abadia



Fonte: GeoPixel, 2021

Além destes 5 loteamentos, localizados na área urbana mais consolidada de Louveira, também se enquadra como loteamento regular com desdobro irregular o Monterrey II. No entorno e dentro do assentamento há presença de mata secundária, nascentes e córregos, o que o caracteriza como parcialmente em APP.

Caracteriza-se por ser dividido em chácaras de 1000m², com edificações residenciais horizontais. Estas chácaras têm sido subdivididas em lotes menores para construção de novas moradias, apesar da proibição municipal.

Atualmente, encontra-se no Plano de Trabalho municipal de regularização fundiária, sob responsabilidade da FUMHAB. De acordo com o cadastro da GeoPixel, possui 64 lotes.

Figura 64 e 65. Casas no chacreamento Monterrey II



Fonte: GeoPixel, 2021

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A partir do exposto, constata-se que a precariedade urbana e edilícia ocorre em menor proporção em Louveira. Predomina a questão da irregularidade fundiária, a qual vem sendo sanada pela Prefeitura Municipal.

Classificação Quanto ao Estágio ou Perspectiva de Consolidação

A partir dos dados levantados é possível classificá-los quanto à possibilidade ou viabilidade de consolidação e o tipo de intervenção que demandam para estarem aptos a se integrar à cidade formal. O **objetivo** desta tarefa é obter um **cenário que aponte o déficit qualitativo e quantitativo de unidades habitacionais** oriundo das necessidades de urbanização e regularização dos assentamentos precários de Louveira para, em seguida, efetuar uma estimativa de custos e prazos para sua consolidação, quando for o caso. Todos os assentamentos precários foram analisados.

Quanto à perspectiva de consolidação, foram adotadas como referência as definições propostas por Denaldi (2008), que classificam os assentamentos precários em três categorias: consolidados, consolidáveis e não-consolidáveis:

> "▪**Consolidados:** são assentamentos que já estão integrados urbanisticamente e dotados de infra-estrutura básica. Não são necessárias intervenções físicas que alterem sua morfologia (reparcelamento de lotes, redefinição de sistema viário), assim como a execução de obras de infra-estrutura 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 infra-estrutura 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.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

> ▪ **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 sob 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." (Denaldi, 2009, p.154, grifo do autor)

A tabela a seguir sintetiza as informações descritas acima, subdividindo os assentamentos em dois grupos: os que já estão em algum dos processos de regularização fundiária e os que não estão. Na sequência, consta o mapa com a localização destes assentamentos. Em ANEXO, apresentamos a ficha de caracterização de cada um dos 30 assentamentos acima descritos.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 32. Assentamentos Precários em Louveira

Nº	NOME	PLHIS 2014	OBSERVAÇÃO	STATUS REURB	RESPONSÁVEL REURB	TIPO	RISCO / APP	Nº DE LOTES
ASSENTAMENTOS QUE NÃO ESTÃO NO PLANO DE TRABALHO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA								
1	JARDIM SÃO FRANCISCO	SIM	consolidado	-	-	loteamento irregular	RISCO PARCIAL	219
2	MOACIR DINO FRE	SIM	consolidável	-	-	loteamento clandestino	APP PARCIAL	18
3	TRAVESSA DA RUA LUIZ GONZAGA	SIM	consolidável	-	-	loteamento clandestino	APP PARCIAL	15
4	LEITÃO	SIM	NÃO CONSOLIDAVEL	-	INCIDADE	favela	RISCO	60
5	ARMANDA MORAES DUTRA	SIM	NÃO CONSOLIDAVEL	-	INCIDADE	favela	RISCO / APP	95
SUBTOTAL								407
ASSENTAMENTOS QUE ESTÃO NO PLANO DE TRABALHO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA								
6	ARLETE C DINO FRE (Jardim Vista Alegre II E III)	SIM	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino		38
7	JARDIM DIAMANTE	SIM	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino		10
8	JARDIM NOVA AMERICA II - RUA ECOLÓGICA	SIM	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino	APP PARCIAL	39
9	RUA BENTO PEREIRA DUTRA	SIM	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino	APP PARCIAL	13
10	DESMEMBRAMENTO ZANELLA	SIM	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino		31
11	TITO LIVIO	NÃO	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino		58
12	PAU A PIQUE I E II	NÃO	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino		214
13	MARIO BETTI II	NÃO	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino		74
14	VILA DA CONQUISTA II	NÃO	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino		60
15	AVENIDA JOSE LAERCIO BEVILACQUA	NÃO	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento irregular		22

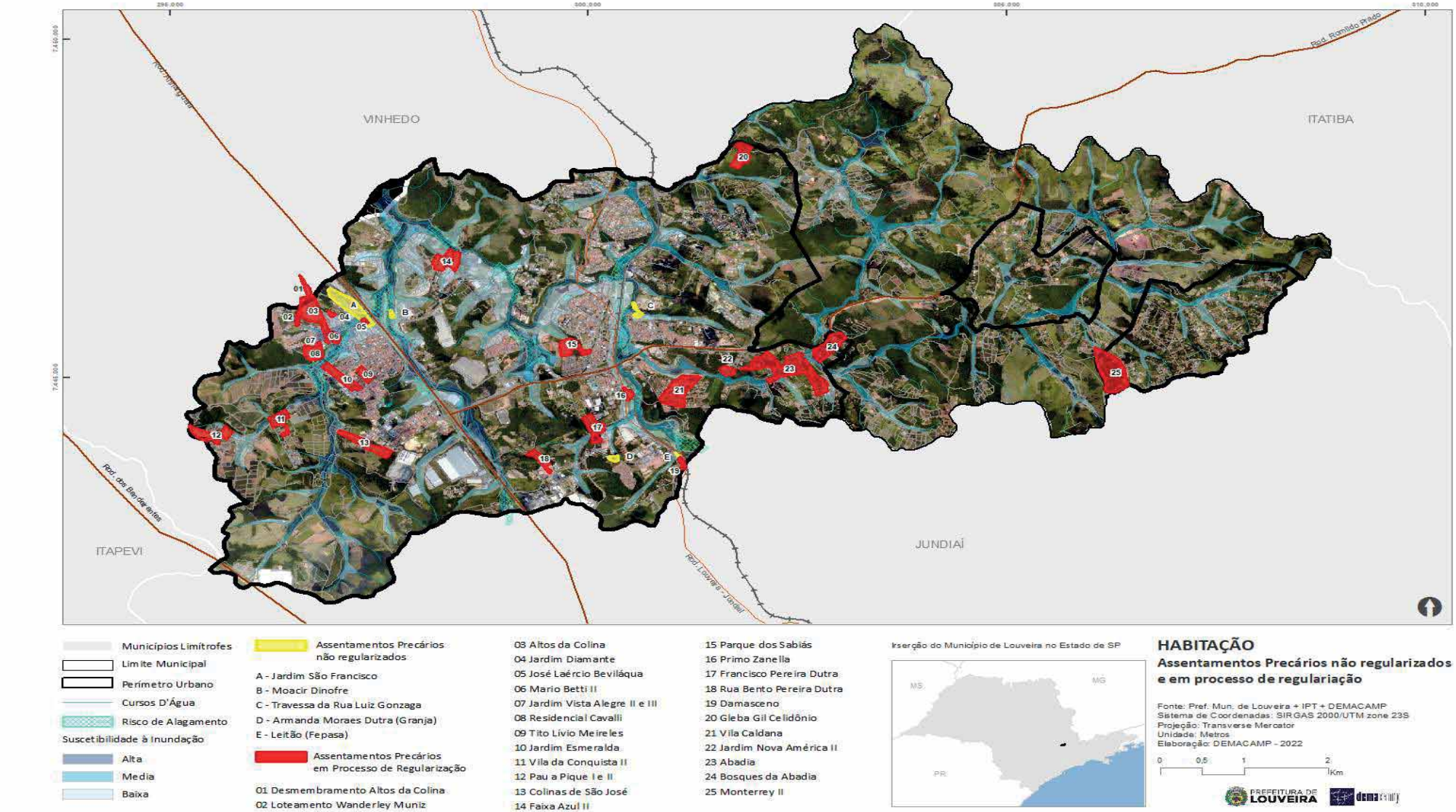
d·e·m·a·c·a·m·p
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Nº	NOME	PLHIS 2014	OBSERVAÇÃO	STATUS REURB	RESPONSÁVEL REURB	TIPO	RISCO / APP	Nº DE LOTES
16	RUA FRANCISCO PEREIRA DUTRA	NÃO	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino		11
17	JARDIM ESMERALDA	SIM	consolidado	em andamento	INCIDADE	loteamento clandestino		135
18	WANDERLEY MUNIZ	SIM	consolidado	em andamento	FUMHAB	loteamento clandestino		29
19	MONTERREY II	SIM	consolidado	em andamento	FUMHAB	loteamento irregular		64
20	DAMASCENO	SIM	consolidado (Jundiaí?)	em andamento	FUMHAB	favela	RISCO	17
21	FAIXA AZUL II	SIM	consolidado	em andamento	FUMHAB	loteamento clandestino	APP PARCIAL	51
22	GLEBA GIL CELIDONIO	NÃO	consolidado	em andamento	FUMHAB	loteamento clandestino		10
23	BOSQUES DA ABADIA	NÃO	consolidado	em andamento	FUMHAB	loteamento irregular		29
24	DESMEMBRAMENTO ALTOS DA COLINA	NÃO	consolidado (Vinhedo?)	em andamento	FUMHAB	loteamento clandestino		20
25	VILA CALDANA	NÃO	consolidado	em andamento	FUMHAB	loteamento clandestino		62
26	RESIDENCIAL CAVALLI	SIM	consolidado	em andamento	MDR	loteamento irregular		167
27	ALTOS DA COLINA	SIM	consolidado	em andamento	MDR	loteamento irregular		299
28	COLINAS DE SÃO JOSE	NÃO	consolidado	em andamento	MDR	loteamento irregular		243
29	PARQUE DOS SABIAIS	NÃO	consolidado	em andamento	MDR	loteamento irregular		147
30	ABADIA	NÃO	consolidado	em andamento	MDR	loteamento irregular		250
SUBTOTAL								2093
							TOTAL	2500

Fonte: PLHIS (2014), atualizado pela Demacamp e Prefeitura Municipal de Louveira, 2022

d·e·m·a·c·a·m·p
planejamento, projeto e consultoria s/s ltda
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

MAPA 03


VINHEDO
ITATIBA
ITAPEVI
JUNDIAÍ
Rod. Romildo Prado
Rod. dos Bandeirantes
Rod. Lauro S. Landel
Municípios Limítrofes
Limite Municipal
Perímetro Urbano
Cursos D'Água
Risco de Alagamento
Suscetibilidade à Inundação
Alta
Media
Baixa
Assentamentos Precários não regularizados
A - Jardim São Francisco
B - Moacir Dinofre
C - Travessa da Rua Luiz Gonzaga
D - Armanda Moraes Dutra (Granja)
E - Leitão (Fepasa)
Assentamentos Precários em Processo de Regularização
01 Desmembramento Altos da Colina
02 Loteamento Wanderley Muniz
03 Altos da Colina
04 Jardim Diamante
05 José Laércio Beviláqua
06 Mario Betti II
07 Jardim Vista Alegre II e III
08 Residencial Cavalli
09 Tito Lívio Meireles
10 Jardim Esmeralda
11 Vila da Conquista II
12 Pau a Pique I e II
13 Colinas de São José
14 Faixa Azul II
15 Parque dos Sabiás
16 Primo Zanella
17 Francisco Pereira Dutra
18 Rua Bento Pereira Dutra
19 Damasceno
20 Gleba Gil Celidônio
21 Vila Caldana
22 Jardim Nova América II
23 Abadia
24 Bosques da Abadia
25 Monterrey II
Inserção do Município de Louveira no Estado de SP
MS
MG
PR
HABITAÇÃO
Assentamentos Precários não regularizados e em processo de regularização
Fonte: Pref. Mun. de Louveira + IPT + DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022
0 0,5 1 2 Km
PREFEITURA DE LOUVEIRA
dema

6. AS NECESSIDADES HABITACIONAIS PRESENTES E FUTURAS

6.1. Conceito de Necessidades Habitacionais

O conceito de necessidades habitacionais no Brasil vem sendo elaborado com maior sistematicidade e aprofundamento desde o começo da década de 1990, sob coordenação do Governo Federal e desenvolvimento pela Fundação João Pinheiro. Atualmente, nos estudos estatísticos em nível federal, o conceito das necessidades habitacionais engloba três aspectos metodológicos, quais sejam, o **déficit habitacional**, a **inadequação de moradias** e a **demanda futura por moradia**. Esses três aspectos das necessidades habitacionais podem assim ser caracterizados:

> *"A metodologia de cálculo das necessidades habitacionais, desenvolvida e aprimorada pela Fundação João Pinheiro, englobando o déficit habitacional, que demanda incremento e reposição do estoque de moradias, e o conjunto de domicílios em situações inadequadas, que demanda ações de melhorias do ponto de vista urbanístico e da regularização fundiária sem precisar produzir unidades novas, significa uma mudança da base conceitual sobre como enfrentar o problema da habitação de interesse social. (...) Complementando a análise, tem-se ainda a demanda demográfica, que dimensiona as moradias a serem acrescentadas ao estoque habitacional a fim de acomodar o crescimento populacional projetado em determinado período. Essa estimativa das necessidades de incremento do estoque de moradias, não considera o déficit habitacional acumulado nem a inadequação de parcela do estoque existente." (CARDOSO e ARAÚJO, 2009: 87; grifo nosso).*

O **déficit habitacional** engloba tanto os domicílios que devem *ser repostos*, ou seja, aqueles sem condições de habitabilidade pela precariedade da construção ou pelo desgaste da estrutura física, quanto os domicílios que precisam *ser incrementados ao estoque*, ou seja, aqueles com coabitação familiar ou locais de moradia destinados para fins não residenciais.

Para o cálculo do déficit habitacional nos municípios, a única fonte de dados estatísticos disponível são os Censos Demográficos, aplicados a cada dez anos. O último Censo com dados processados e disponíveis para elaboração dos dados do déficit habitacional é o Censo Demográfico 2010.

Na metodologia utilizada pela FJP no cálculo do déficit para 2010 foram feitos alguns ajustes em função da ausência ou modificação de algumas variáveis envolvidas no cálculo.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

6.2. Metodologia Fundação João Pinheiro /2010

O déficit habitacional foi calculado como a soma de quatro componentes: **domicílios precários** (soma dos domicílios improvisados e dos rústicos), **coabitação familiar** (soma dos cômodos e das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo), **ônus excessivo com aluguel urbano** e **adensamento excessivo** de domicílios alugados. Os componentes são calculados de forma sequencial, na qual a verificação de um critério está condicionada à não ocorrência dos critérios anteriores. A forma de cálculo garante que não há dupla contagem de domicílios, exceto pela coexistência de algum dos critérios e uma ou mais famílias conviventes secundárias.

6.2.1. Componentes do déficit habitacional

Domicílios precários

O componente domicílios precários considera no seu cálculo dois subcomponentes: os domicílios improvisados e os rústicos.

a) Domicílios improvisados

O conceito de domicílios improvisados engloba todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, barracas, carcaças de carros abandonados e cavernas, entre outros), o que indica a carência de novas unidades domiciliares. O quadro 1 indica a variável e a categoria de resposta utilizada na composição da variável, de acordo com o censo demográfico 2010. Os domicílios não improvisados são denominados duráveis.

b) Domicílios rústicos

Tradicionalmente, os domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada. Em decorrência das condições de insalubridade, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por doenças. A variável utilizada na metodologia do déficit habitacional 2010 é semelhante à utilizada no estudo referente a 2008, com a diferença de que o censo desagrega a categoria taipa segundo a existência de revestimento. Assim, aqueles domicílios cujo material predominante nelas é a taipa não revestida foram classificados como rústicos, ao passo que aqueles cujo material predominante nas paredes externas é a taipa revestida não foram classificados como rústicos. Entende-se que a parede de taipa revestida se assemelha à de alvenaria, no que diz respeito à qualidade da edificação.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Coabitação familiar

A coabitação familiar foi o componente que mais sofreu alterações. Nos primeiros cálculos do déficit habitacional, a coabitação familiar compreendia a soma das famílias conviventes secundárias que viviam junto com a família principal, no mesmo domicílio[6], e das que viviam em cômodos[7]. A partir de 2007, a disponibilidade de informações reduziu a déficit apenas as famílias conviventes secundárias que declararam intenção de constituir um domicílio exclusivo. A identificação dessas famílias foi possível devido à inclusão de um quesito específico na Pnad de 2007. O censo demográfico 2010 não traz essa informação. No entanto, por se tratar de um componente importante, buscaram-se formas alternativas de mensuração. Assim, o total de famílias conviventes com intenção de constituir domicílio exclusivo foi estimado de forma indireta, a partir de um algoritmo desenvolvido pela Fundação João Pinheiro.

a) Cômodos

As famílias residentes em cômodos foram incluídas no déficit habitacional porque esse tipo de moradia mascara a situação real de coabitação, uma vez que os domicílios são formalmente distintos. Segundo a definição do IBGE, os cômodos são domicílios particulares compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco - entre outros[8].

b) Famílias conviventes

Na determinação do número de famílias conviventes incluídas no cálculo do déficit habitacional, destacam-se dois aspectos. O primeiro refere-se à identificação da família convivente no domicílio, o segundo está relacionado à identificação das famílias com intenção de constituir domicílio exclusivo, entre as identificadas como secundárias.

No censo demográfico 2010, a identificação das famílias conviventes secundárias não foi feita no momento da entrevista. A coleta de informações limitou-se a identificar o responsável pelo domicílio e a relação de convivência dos demais moradores com ele. Posteriormente, o IBGE desenvolveu um algoritmo que permitiu identificar, de forma indireta, as famílias conviventes secundárias. No quadro 4, estão descritas as variáveis utilizadas para

[6] Segundo o critério do IBGE (www.ibge.gov.br) as famílias conviventes secundárias são aquelas constituídas por, no mínimo, duas pessoas, ligadas por laço de parentesco, dependência doméstica ou normas de convivência, e que residem no mesmo domicílio com outra família, denominada principal.
[7] Exceto os cômodos cedidos pelo empregador.
[8] Para maiores detalhes, consultar o sítio do IBGE (www.ibge.gov.br).

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

determinar o número de famílias secundárias conviventes em cada domicílio. A partir do banco de dados de pessoas, identificam-se as famílias secundárias pelo seu número de ordem (2, 3, 4 entre outros.), desconsiderando aquelas cuja pessoa de referência (a primeira, na ordem lógica da família) seja um empregado doméstico ou um parente dele.

Não foi incluída no censo 2010 a variável que permitiria identificar, dentre as famílias conviventes, aquelas que, efetivamente, desejavam constituir um domicílio exclusivo. Por esse motivo não é possível identificar diretamente o percentual de famílias conviventes consideradas déficit. A solução proposta pela FJP para minimizar essa lacuna é simples e baseia-se na aplicação de um fator redutor de famílias conviventes, baseado na média aritmética dos percentuais de famílias conviventes consideradas déficit, observados nas Pnad 2009 e 2011. O número resultante da aplicação do fator redutor pode ser interpretado como o número de famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo que seria observado em 2010, mantida a tendência observada entre 2009 e 2011. Apesar de a solução proposta permitir mensurar um dos principais componentes do déficit habitacional, não permite determinar quais as famílias conviventes secundárias, de fato, têm intenção de constituir um domicílio exclusivo. Assim, não é possível obter qualquer informação sobre essas famílias, como o rendimento familiar, por exemplo.

A aplicação do fator redutor de famílias conviventes foi em nível municipal. Isso significa que, na mesma UF, municípios podem ter fatores distintos, dependendo da sua importância, do seu tamanho ou do fato de pertencer ou não à RM da capital. Para determinar o fator redutor de famílias conviventes, os municípios brasileiros foram divididos em quatro grupos: municípios pertencentes a regiões metropolitanas contempladas pela Pnad[9] (grupo 1), capitais não pertencentes às RM contempladas pela Pnad (grupo 2), municípios com população superior a 200 mil habitantes não pertencentes aos grupos 1 e 2 (grupo 3) e demais municípios (grupo 4).

Ônus excessivo com aluguel

O terceiro componente do déficit habitacional utilizado foi o ônus excessivo com aluguel urbano. Ele correspondeu ao número de famílias urbanas com renda de até três salários-mínimos que moravam em casa ou no apartamento (domicílios urbanos duráveis) e

[9] As Pnad contemplam nove regiões metropolitanas: Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel.[10] Observa-se que nas pesquisas iniciais essa questão foi considerada inadequação habitacional e não déficit habitacional. Essa postura, entretanto, foi reavaliada a partir dos cálculos para 2000. Questionou-se o fato de que, para determinada parcela pobre da sociedade, o aluguel não é uma opção, diferentemente do que ocorre com alguns setores da classe média. Para eles, pagar aluguel em bairros melhores e de mais status é preferível a comprar imóvel em áreas suburbanas de pior localização.

Na metodologia adotada em 2010, optou-se por utilizar a renda domiciliar, pelo fato de não é possível identificar, dentre as famílias conviventes secundárias, aquela(s) não déficit e, portanto, compor a renda familiar, juntamente com a renda da família principal. Em Louveira como o Cadastro dos Interessados em Moradia (CIM), foi atualizado entre junho e julho de 2022, há possibilidade de ajuste deste número. Dentre as perguntas feitas às famílias, constava os itens renda familiar, situação do domicílio (se próprio, alugado ou cedido) e o valor pago com o aluguel. Dessa forma, foi possível obter a quantidade de famílias nessa situação de ônus excessivo com aluguel atualizado para 2022.

Adensamento excessivo de domicílios alugados

A partir de 2008, o adensamento excessivo de domicílios alugados foi incorporado aos cálculos do déficit habitacional. Essa condição é caracterizada pelo número médio de moradores por dormitório acima de três (3). O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos[11] que servem de dormitório em caráter permanente e apenas para os moradores do domicílio. Em 2010, consideraram-se todos os moradores do domicílio na contagem de moradores.

6.2.2. Componentes da inadequação de domicílios urbanos

As habitações inadequadas não proporcionam condições desejáveis de habitação, o que não implica, contudo, necessidade de construção de novas unidades. Pelo conceito adotado, são passíveis de serem identificadas somente as moradias inadequadas localizadas

[10] O índice de comprometimento máximo de renda familiar foi definido tendo em vista parâmetro tradicional do antigo Banco Nacional da Habitação, ainda hoje seguido pela Caixa Econômica Federal, que considera esta percentagem o máximo tolerável de gasto direto no financiamento habitacional.
[11] Cômodos são todos os compartimentos integrantes do domicílio separados por paredes, inclusive banheiros e cozinha, e os existentes na parte externa do prédio, desde que constituam parte integrante do domicílio. Não são considerados os corredores, alpendres, varandas abertas e outros compartimentos utilizados para fins não residenciais, como garagens, depósitos etc. Para maiores detalhes, consultar o sítio do IBGE (www.ibge.gov.br).

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

em áreas urbanas. Não são contempladas as áreas rurais, pois apresentam formas diferenciadas de adequação não captadas pelos dados utilizados.

O censo demográfico 2010 não permitiu a estimativa de todos os componentes da inadequação de domicílios urbanos contemplados nos últimos estudos. A ausência de variáveis que permitiam identificar o tipo de cobertura do imóvel ou a sua condição de adequação fundiária limitou a estimativa em três componentes: infraestrutura urbana, presença de sanitário exclusivo e adensamento excessivo de domicílios próprios. Os critérios adotados para a inadequação habitacional não são mutuamente exclusivos, ou seja, um domicílio considerado inadequado pode ser afetado por uma ou diversas inadequações. Os resultados, portanto, não podem ser somados, sob o risco de haver múltipla contagem.

São componentes da inadequação:

Domicílios carentes de serviço de infraestrutura

A carência em infraestrutura tem sido, do ponto de vista absoluto e relativo, o componente mais importante da inadequação de domicílios. Sob essa rubrica agregam-se os seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo. Consideram-se como carentes de infraestrutura todos os domicílios que não dispõem de ao menos um dos serviços citados.

Domicílios sem unidade sanitária domiciliar exclusiva

A inexistência de unidade sanitária domiciliar exclusiva define o domicílio que não dispõe de banheiro ou sanitário de uso exclusivo. Isso tanto ocorre nos cortiços tradicionais (em trajetória de extinção ou de transformação) como em terrenos com dois ou mais domicílios, ocupados por famílias ligadas por parentesco ou fortes laços afetivos

Adensamento excessivo em domicílios próprios

Essa condição é caracterizada pelo número médio de moradores de domicílios próprios por dormitório acima de três (3). É importante ressaltar que o número de dormitórios corresponde ao total de cômodos[12] que servem de dormitório em caráter permanente e apenas para os moradores do domicílio. Em 2010, consideraram-se todos os moradores do domicílio na contagem do total de moradores.

[12] Cômodos são todos os compartimentos integrantes do domicílio separados por paredes, inclusive banheiros e cozinha, e os existentes na parte externa do prédio, desde que constituam parte integrante do domicílio. Não são considerados os corredores, alpendres, varandas abertas e outros compartimentos utilizados para fins não residenciais, como garagens, depósitos etc. Para maiores detalhes, consultar o sítio do IBGE (www.ibge.gov.br).

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

6.3. O Déficit Habitacional quantitativo em Louveira

Os números do déficit habitacional (quantitativo) em 2010 para Louveira são os seguintes:

Tabela 33.Déficit Habitacional 2010 (Quantitativo) – Louveira, SP

Componentes do Déficit Habitacional	Total	% dos domicílios
Domicílios Precários	16	0,14
Famílias Conviventes	468	4,24
Ônus excessivo com Aluguel	**881**	7,98
Adensamento excessivo em domicílios próprios	472	4,28
Total	**1837**	**16,64**

Fontes: Fundação João Pinheiro (FJP), Déficit Habitacional no Brasil 2010.

Verificamos que os dados apontam que o problema habitacional de Louveira está no ônus excessivo com aluguel, ou seja, prevalência de famílias urbanas com renda de até três salários-mínimos que moravam em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel.

O número de domicílios nessa situação correspondia, em 2010, a 7,98% do total de domicílios urbanos do município. Ou seja, em função da inexistência de oferta habitacional compatível com a renda das famílias, uma grande parcela da população se vê condicionada a comprometer grande parte de seus rendimentos mensais com o pagamento de aluguel para garantir moradia.

A Fundação João Pinheiro (FJP) recentemente atualizou sua metodologia e os dados sobre o déficit habitacional, porém estas novas informações se restringem apenas ao cenário nacional, não trazendo detalhes sobre os municípios. Dessa forma, foi preciso atualizar o déficit habitacional de Louveira, com base na própria metodologia da FJP de 2010, e na análise de dados municipais. Apenas no que se refere ao item "ônus excessivo com aluguel", o valor total foi obtido com base em dados municipais, conforme será explanado a seguir.

Tabela 34. Atualização do Déficit Habitacional - 2022 (Quantitativo) – Louveira, SP

Componentes do Déficit Habitacional	Total	% dos domicílios sob o total
Domicílios Precários	23	0,14
Famílias Conviventes	648	4,24
Ônus excessivo com Aluguel	**3069**	19,03
Adensamento excessivo em domicílios próprios	690	4,28
Total	**4430**	**27,2**

Fonte: Elaboração DEMACAMP, a partir de Censo Demográfico 2010 – IBGE e Fundação João Pinheiro (FJP), Déficit Habitacional no Brasil 2010

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Os números considerados no cálculo do déficit habitacional quantitativo, referente ao item ônus excessivo com aluguel, foram extraídos do cadastro municipal (SIMHAB).

A cidade de Louveira possui um Cadastro (SIMHAB), o qual foi atualizado entre junho e julho de 2022. Dentre as perguntas feitas às famílias, constava os itens renda familiar, situação do domicílio (se próprio, alugado ou cedido) e o valor pago com o aluguel. Dessa forma, foi possível obter a quantidade de famílias nessa situação de ônus excessivo com aluguel.

O SIMHAB recebeu um total de 8.040 cadastros. A partir deste universo, foram selecionadas as famílias com renda total de até 3 salários-mínimos, totalizando em 6.921. Dentre estas, considerou-se apenas as que moram de aluguel, um total 4.853. Destas, filtrou-se as que gastam 30% ou mais com o pagamento de aluguel, somando 3.974 famílias.

Para que os dados obtidos fossem mais fiéis, foram excluídas as famílias cuja renda constava R$0,00, uma vez que isso pode significar não só que não possuem rendimento, mas omissão do real valor ganho, o qual poderia ultrapassar 3SM e assim prejudicar a validade dos dados. Sendo assim, o dado final obtido foi de 3.069 famílias, o que representa 38,17% do total de cadastrados.

O esquema a seguir sumariza os filtros aplicados:

Figura 66. Esquema para seleção dos dados de ônus excessivo com aluguel



Fonte: Demacamp, 2022

Considerando a estimativa de 16.123 domicílios para o ano de 2022 em Louveira (UFF, 2017), os 3.069 domicílios onde vivem as famílias em ônus excessivo com aluguel correspondem a 19,03% do total.

Assim, em 2010, o déficit habitacional de Louveira era composto por 16 domicílios precários, 468 com famílias conviventes, 881 com gastos excessivos com aluguel e 472 com adensamento excessivo. Já para o ano de 2022, considerando o mesmo percentual de domicílios em déficit no ande 2010, verifica-se um total de 23 domicílios precários, 648 com famílias conviventes, 690 com adensamento excessivo e 3069 em ônus excessivo com aluguel.

Tendo em vista que o PLIHS objetiva o atendimento da demanda por moradias de interesse social, ou seja, de famílias com baixa-renda, na sequência serão apresentados os

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

dados desagregados por faixa de renda, sendo de 0-3 salários-mínimos e de 3 a 6 salários-mínimos.

Tabela 35. Déficit Habitacional - 2010 (Quantitativo) por faixa de rendimento– Louveira, SP

Componentes do Déficit Habitacional	0 a 3 SM	% dos domicílios	3 a 6 SM	% dos domicílios
Domicílios Precários	16	0,14	0	0
Famílias Conviventes	31	0,28	112	1,01
Ônus excessivo com Aluguel	**819**	7,42	0	0
Adensamento excessivo em domicílios próprios	101	0,91	193	1,75
Total	**968**	**8,77**	**305**	**2,76**

Fonte: Elaboração DEMACAMP, a partir de Censo Demográfico 2010 – IBGE e Fundação João Pinheiro (FJP), Déficit Habitacional no Brasil 2010

Tabela 36. Atualização do Déficit Habitacional - 2022 (Quantitativo) por faixas de rendimento – Louveira, SP

Componentes do Déficit Habitacional	0 a 3 SM	% dos domicílios	3 a 6 SM	% dos domicílios
Domicílios Precários	22	0,14	0	0
Famílias Conviventes	45	0,28	162	1,01
Ônus excessivo com Aluguel	**3069**	19,03	0	0
Adensamento excessivo em domicílios próprios	146	0,91	282	1,75
Total	**3282**	**20,3**	**444**	**2,59**

Fonte: Elaboração DEMACAMP, a partir de Censo Demográfico 2010 – IBGE e Fundação João Pinheiro (FJP), Déficit Habitacional no Brasil 2010

A exemplo do ocorrido com os números totais, os dados estatísticos apontam que o problema habitacional para as faixas da população de menor renda, tem como principal componente o ônus excessivo com Aluguel, que atinge a população com rendimentos até 3 SM, representando 7,42% do total dos domicílios. Em 2010, dos 881 domicílios estimados nessa situação, 819 eram ocupados por famílias com rendimento até 3 (três) SM.

Segundo as estimativas para atualização dos dados para 2022, dos 3.726 domicílios considerados déficit habitacional, 3.282 (88,0% dos domicílios) correspondem a famílias com rendimento até 3 SM e 444 (11,9%) com renda entre 3 e 6 SM.

Ônus excessivo com o aluguel urbano tem sido o principal componente do déficit habitacional no Brasil. Passou de 2,814 milhões de domicílios em 2016 para 3,035 milhões de domicílios em 2019. O Sudeste foi a região que mais contribuiu para o aumento desse componente entre 2016 e 2019.

Em relação à composição familiar a chefia feminina do domicílio e bastante representativa. Os domicílios chefiados por mulheres, nos quais a variável ônus excessivo com aluguel é determinante no cálculo do déficit habitacional, passaram de 1,588 milhão

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

(56% do total) em 2016 para 1,887 milhão em 2019 - 62% do total. O Estado de São Paulo também apresentou como maior componente do déficit habitacional o ônus excessivo de aluguel, representando 66,66% das famílias.

As estimativas mais atualizadas sobre o déficit habitacional em Louveira apresentadas aqui demonstram que, a exemplo do país e do Estado de São Paulo, o ônus excessivo com aluguel é o principal componente. As estimativas de déficit quantitativo para 2022 indicam que entre as famílias com rendimento até 3 SM, esse componente representou 84,6% do total do déficit para essa faixa de rendimentos.

O ônus excessivo com aluguel compromete as condições de vida da população, principalmente das parcelas da população mais vulneráveis, e a partir da sua inviabilidade gera coabitação familiar e obriga as famílias nessa situação a recorrer a outras opções de moradia ainda mais precárias. Em Louveira, foi verificado a escassez na oferta de imóveis para locação que atenderiam a essa população.

> *Em consulta a diversas imobiliárias do Município, foram identificados a escassez de moradias com locativos em valores iguais ou inferiores ao salário-mínimo nacional, bem como imóveis populares. A oferta maior se mostra em locativos de valores acima de um salário-mínimo e meio, confirmando a média apurada pela análise do cadastro habitacional, e ainda, imóveis com apenas um dormitório, insuficiente para o atendimento de uma família composta. (Ponto Brasil, 2022)*[13]

A estimativa por faixa de rendimentos da população demonstrou que o déficit quantitativo é predominante para a população de baixa renda. Dos 4.430 domicílios apontados como déficit, 84,10% deverão atender a população com rendimentos até 6 SM, sendo 74,08% somente para a população com renda até 3 SM.

Estimativas reforçadas pelo estudo da Ponto Brasil, 2022:

> *Assim, constata-se que o déficit habitacional de Louveira, está concentrado nas famílias com renda inferior a três salários-mínimos, com ônus excessivo de aluguel, compostas por mais de 3 pessoas.*

A oferta de imóveis para locação que deveriam atender a população de renda mais baixa, em Louveira, reforça a permanência do ônus excessivo com aluguel na composição do déficit habitacional. Segundo o estudo da Ponto Brasil, 2022*: Em consulta ao mercado realizada para elaboração deste estudo, foi constatado o custo de locação em cerca de um salário-mínimo e meio, para imóveis com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro interno e área de serviço, itens essenciais para acomodar uma família com mais de três moradores,*

[13] Política Municipal de Financiamento Habitacional de Interesse Social do Município de Louveira, março 2022.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

notadamente quando há ao menos um adulto e filhos. Deste modo, constata-se que os aluguéis de imóveis populares (que não integram alto padrão), além de escassos, efetivamente demonstram onerosidade excessiva, considerando-se tanto a renda média familiar dos inscritos no cadastro habitacional municipal, quanto para a faixa de renda prioritária dos programas federais e estaduais, qual seja de até 03 (três) salários-mínimos nacionais.

Para o cálculo do déficit habitacional de Louveira, são necessários alguns ajustes metodológicos devido às limitações dos dados disponíveis para os assentamentos precários nos municípios. Como abordado no capítulo sobre as precariedades habitacionais, o Censo Demográfico apresenta limitações nas informações sobre os aglomerados subnormais para serem utilizados como quantificação dos assentamentos precários. Assim, a pesquisa qualitativa feita para o PLHIS Louveira analisou mais detalhadamente os assentamentos precários e chegou a números mais precisos sobre a quantificação do déficit habitacional (quantitativo) e da inadequação habitacional (déficit qualitativo) dentro desses assentamentos. A questão posta é ajustar metodologicamente esses dados com o déficit habitacional fora dos assentamentos precários. Para tanto, adotamos a seguinte metodologia:

1) Para o universo dos assentamentos precários, adotamos os dados da pesquisa realizada para o Plano Local de Habitação (conforme seção Precariedade Habitacional);
2) Para o universo fora dos assentamentos precários, adotamos a seguinte metodologia:
   a) Tomamos os dados do Déficit Habitacional Básico 2010;
   b) Atualizamos os dados para o ano de 2022 a partir da estimativa atualizada do número de domicílios divulgado no estudo UFF/SNH, 2018;
   c) Subtraímos dos dados gerais o número do déficit em assentamentos precários encontrado na pesquisa de campo realizada para o PLHIS Louveira.

Tabela 37. Déficit Habitacional 0-3SM - 2021

Déficit Habitacional (quantitativo 0 a 3 SM)	Em assentamentos precários (levantamento próprio)[14]	155
	Fora de assentamentos precários (cadastro municipal)	3.127
	TOTAL – Déficit Habitacional (Quantitativo)	**3.282**

Fonte: Elaboração DEMACAMP

[14] Os dados se referem aos assentamentos nos Bairros Leitão e Granja.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

6.4. A Inadequação habitacional em Louveira

Os dados da inadequação habitacional (2010) de Louveira apontam que o principal componente foi a carência de infraestrutura. A tabela a seguir aponta para a existência de 1027 domicílios nessa situação, ou seja, aqueles que não dispõem de ao menos um dos seguintes serviços básicos: iluminação elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo.

Tabela 38. Inadequação Habitacional 2010 (Qualitativo) – Louveira, SP

Componentes da Inadequação Habitacional	Total	% dos domicílios
Domicílios carentes de serviços de infraestrutura	1027	9,30
Domicílios sem unidade sanitária domiciliar exclusiva	0	0
Adensamento excessivo em domicílios próprios	157	1,42

Fontes: Fundação João Pinheiro (FJP), Déficit Habitacional no Brasil 2010.

Dos 1027 domicílios com carência de infraestrutura, 348 (3,15%) estavam ocupados por famílias com rendimento até 3SM e 280 (2,54%) com renda entre 3 e 6 SM.

A atualização dos dados para 2022 indica que 1499 domicílios ainda permanecem com inadequação por carência de infraestrutura. Destes, 508 (3,15%) ocupados por famílias com renda até 3 SM e 410 (2,54%) com rendimentos entre 3 e 6 SM.

Tabela 39. Atualização da Inadequação Habitacional 2022 (Qualitativo) – Louveira, SP

Componentes da Inadequação Habitacional	Total	% dos domicílios
Domicílios carentes de serviço de infraestrutura	1499	9,30
Domicílios sem unidade sanitária domiciliar exclusiva	0	0
Adensamento excessivo em domicílios próprios	229	1,42

Fontes: Fundação João Pinheiro (FJP), Déficit Habitacional no Brasil 2010.

Dados mais precisos sobre a inadequação habitacional (déficit qualitativo) em assentamentos precários foram levantados a partir de pesquisa de campo, conforme detalhado no capítulo Precariedade Habitacional. Esses dados serão adotados para o universo dos assentamentos precários, em detrimento dos dados apontados acima.

Quanto aos dados sobre a inadequação habitacional fora dos assentamentos precários, os dados secundários existentes são imprecisos sobre esse universo, difíceis de compatibilizar com os dados dentro dos assentamentos precários. Assim, os dados sobre a inadequação habitacional não serão adotados para o universo fora dos assentamentos precários, demandando uma qualificação nas ações a serem adotadas na implementação do PLHIS.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

O levantamento de campo constatou que a maioria dos assentamentos são consolidados e possuem infraestrutura completa, com exceção das comunidades Leitão e Granja, onde recomenda-se remoção e reassentamento, além de Travessa da Rua Luiz Gonzaga (com duas remoções), Moacir Dinofre e Jardim Nova América II, as quais demandam alguma obra de urbanização.

Desta forma, dos 2.500 domicílios existentes nos assentamentos precários, excluindo-se as 157 moradias que serão removidas, restam 2.343 domicílios que apresentam inadequação fundiária, ou seja, possuem infraestrutura implantada mas falta a regularização fundiária.

Em relação a melhoria habitacional, adotaremos 30% do total dos imóveis que serão regularizados para concessão de recursos para reforma de suas moradias.

Tabela 40. Resumo da inadequação habitacional – 2022

Inadequação Habitacional (qualitativo)	Em assentamentos precários (para regularização fundiária)	2.343
	Melhoria Habitacional (30%)	703
	Urbanização	72

Fonte: Elaboração DEMACAMP

6.5. Demanda Demográfica Futura por Moradias

Os dados da demanda futura por moradias apresentam a projeção do total de domicílios que serão formados no município em determinado período. Esse montante representa um desafio para a provisão habitacional, sendo necessária a oferta de soluções habitacionais adequados.

O estudo Demanda Futura por Moradias, elaborado pelo CEDEPLAR-UFMG, sob contratação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, objetivou subsidiar a elaboração do Plano Nacional de Habitação – PlanHab, através de dados sobre a projeção no número de domicílios para a escala municipal até 2023. As projeções do CEDEPLAR-UFMG concebem a demanda futura por moradia como a quantidade de unidades residenciais que deverão atender todas as famílias que formarão um novo domicílio. Trata-se de um estudo de caráter demográfico, baseando-se, portanto, em tendências de projeção populacional e de modelos demográficos. Como pontuado no estudo, "a demanda demográfica acompanha normas sociais de organização familiar, casamentos, idade de saída da casa dos pais e o próprio crescimento da população. A demanda, então, é demográfica porque o pressuposto da necessidade é baseado em evento demográfico e o

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

montante é estimado por meio de projeção populacional e modelo demográfico" (OLIVEIRA, GIVISIEZ e RIOS-NETO, 2009: 15).

Portanto, deve-se frisar que se trata de um estudo com caráter demográfico, que não projeta mudanças de caráter econômico, como o impacto de grandes projetos, mudanças na economia regional, que podem transformar o fluxo migratório do município e alterar a dinâmica demográfica local. Também se deve destacar que o estudo do CEDEPLAR-UFMG trata especificamente da projeção dos domicílios e não da população, como comumente se verifica nos estudos sobre projeção demográfica. Particularmente para a área habitacional, esse estudo abre uma perspectiva de abordagem para além dos indivíduos (projeção populacional), tratando da projeção da formação e dissolução de domicílios, considerando, por exemplo, categorias de tamanho de domicílio, que deverão ser atendidos com soluções habitacionais. De acordo com os objetivos de identificação das principais necessidades habitacionais do município, para o planejamento da demanda por terra urbanizada e custos de atendimento habitacional, consideramos que esses dados, com as devidas ressalvas, poderão ser adotados pelo PLHIS.

Em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, o livro Demanda Futura por Moradias: Demografia, Habitação e Mercado, organizado, publicado pela Pró-Reitoria de Pesquisa, Pós-Graduação e Inovação da Universidade Federal Fluminense - UFF, em 2018, consolida a perspectiva metodológica do trabalho acima citado, atualiza os dados com os resultados do Censo Demográfico de 2010, e avança com a inclusão de novos conteúdos[15].

> *Um Brasil diferente se projeta para o futuro na questão das moradias. Até 2040 haverá menor pressão por domicílios, menos pessoas sob o mesmo teto e mais cidadãos vivendo solitariamente. Por outro lado, a própria residência vai se tornar cada vez mais os locais onde mais brasileiros irão trabalhar. Projeta-se também que a busca por aluguéis tende a crescer proporcionalmente em relação à compra da casa própria (Demanda Futura por Moradias: Demografia, Habitação e Mercado, UFF/SNH 2018).*

Para Louveira, a projeção da população segundo o estudo da UFF/SNH, foi estimada para o período entre os anos de 2011 e 2030. Aplicando a taxa de crescimento geométrico anual estimada para o município de Louveira no período 2025-2030, foi possível estimar o crescimento da população em Louveira também para o período 2031-2034:

[15] Demanda futura por moradias: demografia, habitação e mercado / Universidade Federal Fluminense; organização Gustavo Henrique Naves Givisiez, Elzira Lúcia de Oliveira. – 1ª ed. – Niterói, RJ: UFF, Pró-reitoria de Pesquisa, Pós-Graduação e Inovação, 2018.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 41. Projeção do total de população, Louveira (2011-2034)

Ano	População
2010	10.633
2011	11.048
2012	11.480
2013	11.928
2014	12.388
2015	12.852
2016	13.316
2017	13.780
2018	14.248
2019	14.716
2020	15.186
2021	15.656
2022	16.123
2023	16.584
2024	17.039
2025	17.490
2026	17.937
2027	18.381
2028	18.818
2029	19.246
2030	19.663
2031	**57.745**
2032	**58.612**
2033	**59.491**
2034	**60.383**

Fonte: elaboração DEMACAMP, a partir de UFF/SNH (2018).

Em relação ao número de domicílios nos municípios, a projeção do UFF-SNH se limitou aos anos de 2011 e 2030. A densidade média domiciliar apontada pelo estudo diminuiu de 3,4 pessoas em 2010 para 2,6 pessoas em 2040. No município de Louveira, este dado foi estimado em 2,98 para 2030. Optou-se por utilizar essa proporção para calcular a estimativa sobre o período 2031-2034. Partindo desta informação, tem-se os seguintes dados.

Tabela 42. Projeção do total de domicílios, Louveira (2011-2030)

Ano	Total de Domicílios
2010	10.633
2011	11.048

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

2012	11.480
2013	11.928
2014	12.388
2015	12.852
2016	13.316
2017	13.780
2018	14.248
2019	14.716
2020	15.186
2021	15.656
2022	16.123
2023	16.584
2024	17.039
2025	17.490
2026	17.937
2027	18.381
2028	18.818
2029	19.246
2030	19.663
2031	**19.981**
2032	**20.281**
2033	**20.585**
2034	**20.894**

Fonte: Elaboração DEMACAMP, a partir de UFF/SNH (2018).

A projeção do número total de domicílios e da demanda futura para Louveira entre os anos de 2022 e 2034 é a seguinte:

Tabela 43. Projeção do total de domicílios e demanda futura, Louveira (2022-2034)

Ano	Total de Domicílios	Demanda futura
2022	16.123	467
2023	16.584	461
2024	17.039	456
2025	17.490	451
2026	17.937	457
2027	18.381	443
2028	18.818	437
2029	19.246	428
2030	19.663	417
2031	19.981	318

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

2032	20.281	300
2033	20.585	304
2034	20.894	309
TOTAL (Demanda futura)		5.238

Fonte: UFF/SNH, adaptado por DEMACAMP

No período de projeção do Plano de Habitação (2022-2034), a demanda por moradia totalizada é de 5.238 domicílios, sendo 1.675 na faixa de 0 a 3 salários-mínimos e 2.644 na faixa de 3 a 5 salários-mínimos[16]. A tabela a seguir apresenta o fluxo de formação de domicílios entre os anos de 2022 e 2034 em Louveira por faixa de rendimento:

Tabela 44. Projeção de novos domicílios, Louveira (2022-2034)

Faixas de Renda	Distribuição %	Total
0 a 3 s.m.	31,97%	1.675
3 a 6 s.m.	50,48%	2.644
Subtotal 0 a 6 s.m.	82,45%	4.319
6 a 7 s.m.	8,17%	428
Mais de 7 s.m.	9,38%	491
Total	100%	5.238

Fonte: Elaboração DEMACAMP, a partir de OLIVEIRA, GIVISIEZ e RIOS-NETO (2009) e Censo Demográfico 2000 - IBGE.

6.6. Resumo das Necessidades Habitacionais de Louveira

A análise das necessidades habitacionais de Louveira consolidou os números sobre as principais questões habitacionais do município, os quais balizarão as seguintes estimativas: necessidade de terra urbanizada e custos de atendimento habitacional. Esses cálculos permitirão orientar a definição das metas financeiras e de atendimento do PLHIS, que serão desenvolvidas na terceira etapa de elaboração do Plano. Evidentemente que esse levantamento trata somente de uma análise quantitativa, não devendo ser esquecidas as análises qualitativas já empreendidas pelo PLHIS.

Os resultados do estudo sobre o déficit habitacional de Louveira são apresentados a seguir, considerando as estimativas realizadas para a cidade, considerando o déficit quantitativo e o déficit qualitativo. O déficit quantitativo apurado, considerando a população com renda entre 0 e 3 SM, é de 3.282 domicílios.

[16] Consideramos a distribuição por faixas de renda de acordo com o Censo 2010, dado que é a última fonte de informação censitária disponível para o nível municipal.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

A demanda habitacional futura define também como prioritária aquela da camada da população cujo rendimento não ultrapassa três salários-mínimos. Os dados estimados indicam que irão se formar em doze anos 1.675 novas moradias nessa camada social. O resultado da adição das parcelas – 4.957 - é o número total de novas habitações que precisam ser produzidas no horizonte temporal do Plano, ou seja, ao longo dos próximos doze anos.

Tabela 45. Resumo das Necessidades Habitacionais de Louveira

Déficit Habitacional (quantitativo)	Em assentamentos precários (levantamento próprio)[17]	155
	Fora de assentamentos precários (cadastro municipal)[18]	3.127
	TOTAL – Déficit Habitacional	**3.282**
Inadequação Habitacional (qualitativo)	Em assentamentos precários (levantamento próprio)	2.907
	Melhoria Habitacional	872
Demanda Demográfica Prioritária	0 a 3 SM	1.675
	3 a 6 SM	2.644
	TOTAL - 0 a 6 SM (UFF/SNH)	**4.319**

Fonte: Elaboração DEMACAMP, 2011

7. ATENDIMENTO E CUSTOS DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

Tomou-se conhecimento, no capítulo anterior, do conjunto das necessidades habitacionais no município de Louveira: déficit quantitativo, déficit qualitativo e a demanda futura prioritária por novas habitações, considerando as famílias com renda mensal de até 3 salários-mínimos. Tem-se agora pela frente a importante tarefa de definir as formas de atendimento e de dimensionar o volume de terras e recursos necessários este atendimento.

Quer se trate de reposição ou de acréscimo do estoque de moradias, na produção de novas habitações tem-se dois requisitos básicos: a disponibilidade de terras para construí-las e de recursos para realizar os investimentos.

No que se refere ao dimensionamento da superfície de terra para atender a uma demanda previamente conhecida, depende tanto dos padrões urbanos quanto dos tipos de soluções a serem oferecidos. Porém, ao mesmo tempo, a escassez de terrenos aptos e/ou o alto custo da terra podem ser imperativos na definição das tipologias de atendimento. A localização dos sítios onde serão futuramente implantadas as habitações de interesse social

[17] Os dados se referem aos assentamentos nos Bairros Leitão e Granja.
[18] Dados do cadastro municipal CIM referente às famílias em situação de ônus excessivo com aluguel.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

e as oportunidades urbanas que esta localização oferece são, no entanto, alguns dos mais importantes fatores a serem considerados no planejamento habitacional e um dos maiores desafios para as gestões municipais.

Para se definir a quantidade de terras, é necessário antes de tudo adotar parâmetros de dimensionamento. Para Louveira, tais parâmetros foram estabelecidos conforme a própria realidade da habitação social no município, conforme será descrito a seguir.

7.1. Atendimento da Demanda por Novas Moradias

7.1.1. Parâmetros para Dimensionamento

Fração Ideal de Terreno

Na definição das frações ideais por tipologia, a referência são os conjuntos habitacionais de interesse social do município. No que se refere à tipologia de habitação multifamiliar vertical, tomando como exemplo o projeto recente do Conjunto Popular VI, no bairro da Estiva, a quota de terreno por unidade habitacional é de 87,5m².

Já para o padrão unifamiliar horizontal, tomando como exemplo o projeto recente do Conjunto Popular IV, a quota de terreno por unidade habitacional é de 279,40m². Dessa forma, é possível obter uma quota média, de acordo com a tabela a seguir.

Tabela 46. Quota de terreno para HIS

Empreendimento	Quota de terreno por UH
Conjunto Popular IV (horizontal)	279,40m²
Conjunto Popular VI (vertical)	87,5m²
Quota média	**183,45m²**

Fonte: Demacamp, 2022

Proporção de Unidades por Tipologia e Áreas

Em Louveira, os conjuntos habitacionais mais recentes, que são o Popular V, já construído, e o Popular VI, a ser implantando em breve, apresentam tipologia multifamiliar horizontal.

Já os demais empreendimentos realizados nas últimas décadas apresentam dois padrões: lotes urbanizados e casas. Ambos se enquadram na tipologia unifamiliar horizontal. No entanto, é comum no município a prática de ampliação ou construção de novas unidades habitacionais no mesmo terreno, muitas vezes de forma verticalizada, atingindo de 2 a 3 pavimentos.

Dessa forma, considera-se adequado adotar a proporção de 50% de unidades multifamiliares verticais e 50% de unidades unifamiliares horizontais.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 47. Distribuição da demanda de terra por tipologia

Tipo de unidade	Fração ideal de terreno (m@²)	Número de domicílios	Área de terreno (m²)
Multifamiliar vertical	87,5	1641	143.587,5
Unifamiliar horizontal	279,4	1641	458.495,4
TOTAL		3282	602.082,9

Fonte: Elaboração DEMACAMP, 2011.

Tomando como exemplo os mesmos conjuntos habitacionais, o Popular IV e o Popular VI, tem-se como áreas das unidades habitacionais, respectivamente, 78,10m² e 47,46m². Estes valores são considerados a seguir para estimar a quantidade de área a ser construída para suprir o déficit habitacional.

Tabela 48. Distribuição da área a ser construída por tipologia

Tipologia	Número de Unidades	Área da unidade (m²)	Área total (m²)
Apartamento	1641	47,46	77.881,86
Casa unifamiliar	1641	78,10	128.162,1
Total	3282	-	206.043,96

Fonte: Elaboração DEMACAMP, 2011.

7.1.2. Imóveis Potenciais para Habitação Social

Para que se possa estruturar uma política de habitação eficiente, é necessário não apenas caracterizar a problemática habitacional, mas também apontar alternativas concretas para solucioná-la. No que tange à necessidade de construir novas unidades habitacionais para suprir o déficit quantitativo, as soluções dependem de dois fatores fundamentais: a existência de recursos para habitação (edificação e urbanização) e a disponibilidade de terra urbanizada, localizada próxima a equipamentos sociais, para a implantação de empreendimentos de interesse social.

Uma forma de garantir terrenos urbanos para implantação de habitação de interesse social é através da demarcação das chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). No entanto, no Plano Diretor vigente (Lei 2.331/2013), havia apenas duas áreas ZEIS, as quais recentemente já foram ocupadas por conjuntos habitacionais.

Tendo em vista este cenário e a permanência do déficit habitacional e Louveira, a Prefeitura Municipal, no início de 2022, contratou a empresa INCIDADE para analisar e indicar terras aptas para futura implantação de pelo menos 2000 unidades de HIS. A INCIDADE baseou-se nos seguintes fatores:

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

- áreas de propriedade da municipalidade, indicadas pela FUMHAB, visando diminuir custos com desapropriação;
- terrenos privados vazios com área entre 500 e 5000m² que possuem dívidas de IPTU junto a Prefeitura de Louveira;
- área localizadas nos raios de 500m e 1,0km de equipamentos urbanos;
- classificação do sistema viário (se via local, coletora ou arterial) e acesso ao transporte público municipal;
- proximidade com cursos d'água e a topografia;
- zoneamento, parâmetros urbanísticos e potencial construtivo para a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, com base no Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo vigentes.

A partir destes critérios e, posteriormente, da avaliação da equipe técnica da Prefeitura, foram definidas 11 áreas potenciais para a implantação de HIS, as quais podem ser observadas na tabela e figura a seguir:

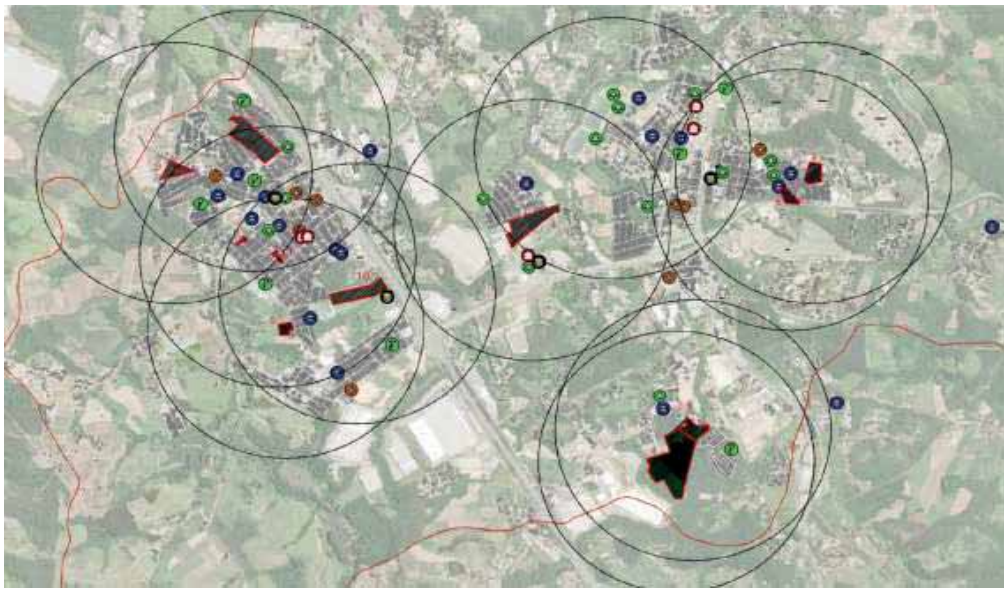
Tabela 49. Informações das áreas definidas para implantação de HIS

INFORMAÇÕES DA ÁREA					
área	endereço	matrícula	observação	n. unidades previstas	n. unidades máxima conforme diretrizes
ÁREA 1	Rua Angelo Chicaglione, sn	16.808, 2355, 16807	Área particular	283	283
ÁREA 2	Rua Luiz Gonzaga, sn	18515 e 18516	Área particular	155	155
ÁREA 3	Estrada Armanda Pereira Dutra, sn	1.258	Área particular	128	194
ÁREA 4	Estrada Miguel Bossi, sn	22.477	Área pública	120	235
ÁREA 5	Rua Antônio Bonesso, sn	21.232	Área pública	117	117
ÁREA 6	Rua Orlando Pasti, sn	(não localizado)	Área particular	155	155
ÁREA 7	Rua Humberto Berthe, sn	57.163	Área pública	39	39
ÁREA 8	Estrada Benedito Pereira Dutra, sn	12.152 e 25.601	Área pública	400	740
ÁREA 9	Rua Pedro Bassi , sn,	17800 e 17801	Área particular	125	125
ÁREA 10	Avenida José Nicolau Estabile, sn	13.391	Área particular	475	699
ÁREA 11	Rua Antonio Montelatto, sn	3.788 e 3.789	Área pública	48	48
			TOTAL	2.045	2.791

Fonte: INCIDADE, 2022

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 67. Localização das áreas definidas para implantação de HIS



Fonte: INCIDADE, 2022

Os terrenos e glebas demarcados acima somam 345.571,6m², sendo que os estudos da INCIDADE apontaram a viabilidade de construção de 2.045 unidades habitacionais, incluindo os 400 apartamentos já previstos para o Conjunto Popular VI no bairro da Estiva (o qual corresponde à área 8 da tabela anterior).

O presente plano de habitação traz o cálculo atualizado do déficit habitacional, detalhado no capítulo 6, estimado em 3.274 unidades, ou seja, demanda maior que as 2.045 unidades previstas pela Prefeitura e INCIDADE. Para definir a quantidade de terra necessária para a construção destas unidades, foi analisada a quota de terreno dos empreendimentos habitacionais já existentes em Louveira.

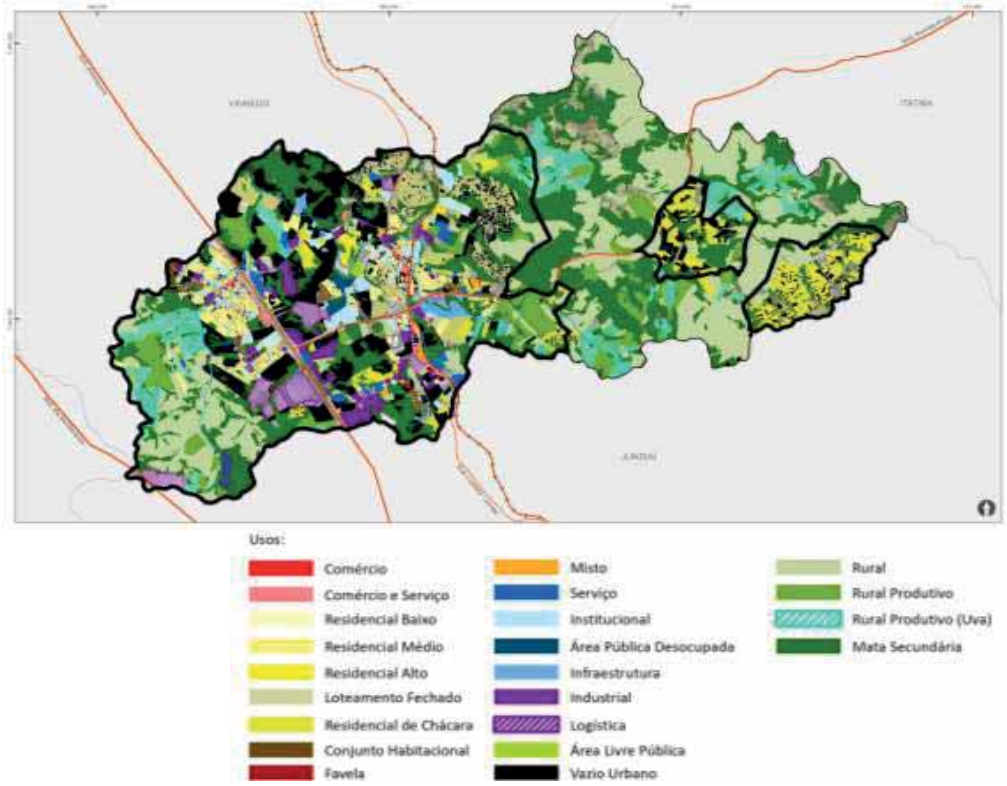
Considerando a necessidade média de 183,45m² de terra para construção de cada unidade habitacional, bem como o déficit de 3.282 unidades, a área necessária para suprir esta demanda corresponde a 602.082,9m². Dessa forma, faz-se necessária a inclusão de novas áreas além das 11 propostas pela INCIDADE.

Em paralelo à revisão deste Plano Habitacional, encontra-se em revisão o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, também conduzidas pela empresa Demacamp. Algumas das etapas de revisão destas leis foram a análise do uso real do solo e o mapeamento dos vazios urbanos, especialmente nas áreas urbanas mais consolidadas, conforme imagens a seguir.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Essas informações foram consideradas para a inclusão de novas áreas aptas para HIS, assim como para revisão dos terrenos e glebas propostos pela INCIDADE.

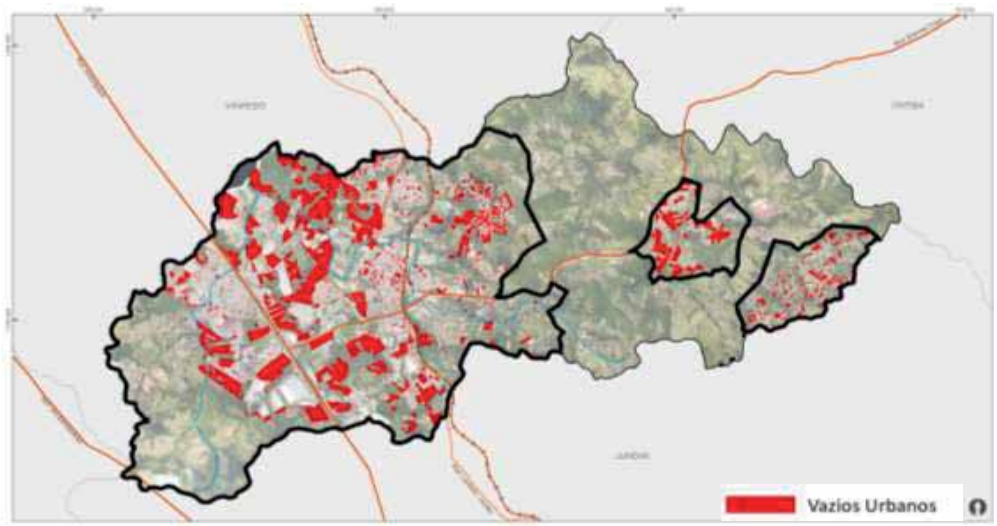
Figura 68. Uso real do Solo do município de Louveira



Fonte: Demacamp, 2022

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Figura 69. Vazios Urbanos no município de Louveira



Fonte: Demacamp, 2022

Para delimitar áreas de ZEIS, os vazios urbanos foram analisados com base na redefinição do zoneamento, perímetro urbano e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, propostos na revisão do Plano Diretor. Considerou-se também a localização dos equipamentos sociais e as restrições de ocupação dadas pelas características físico-ambientais do município, tais como planícies de inundação e APPs dos cursos d'água, presença de matas secundárias e terrenos com inclinação superior a 30%.

Como resultado destas análises, foi proposta a exclusão ou diminuição de algumas áreas demarcadas pela INCIDADE, em função de restrições físico-ambientais, bem como a inclusão de novas. No total, foram indicadas 33 áreas, correspondendo a 606.618m², as quais podem ser observadas no mapa a seguir.

Além disso, é importante buscar alternativas para o atendimento da demanda futura (2022-2034). Considerando a mesma quota de terreno, seriam necessários 307.278,75m² de terra para atender à demanda dos 1.675 domicílios na faixa de renda de 0-3SM. As soluções podem incluir:

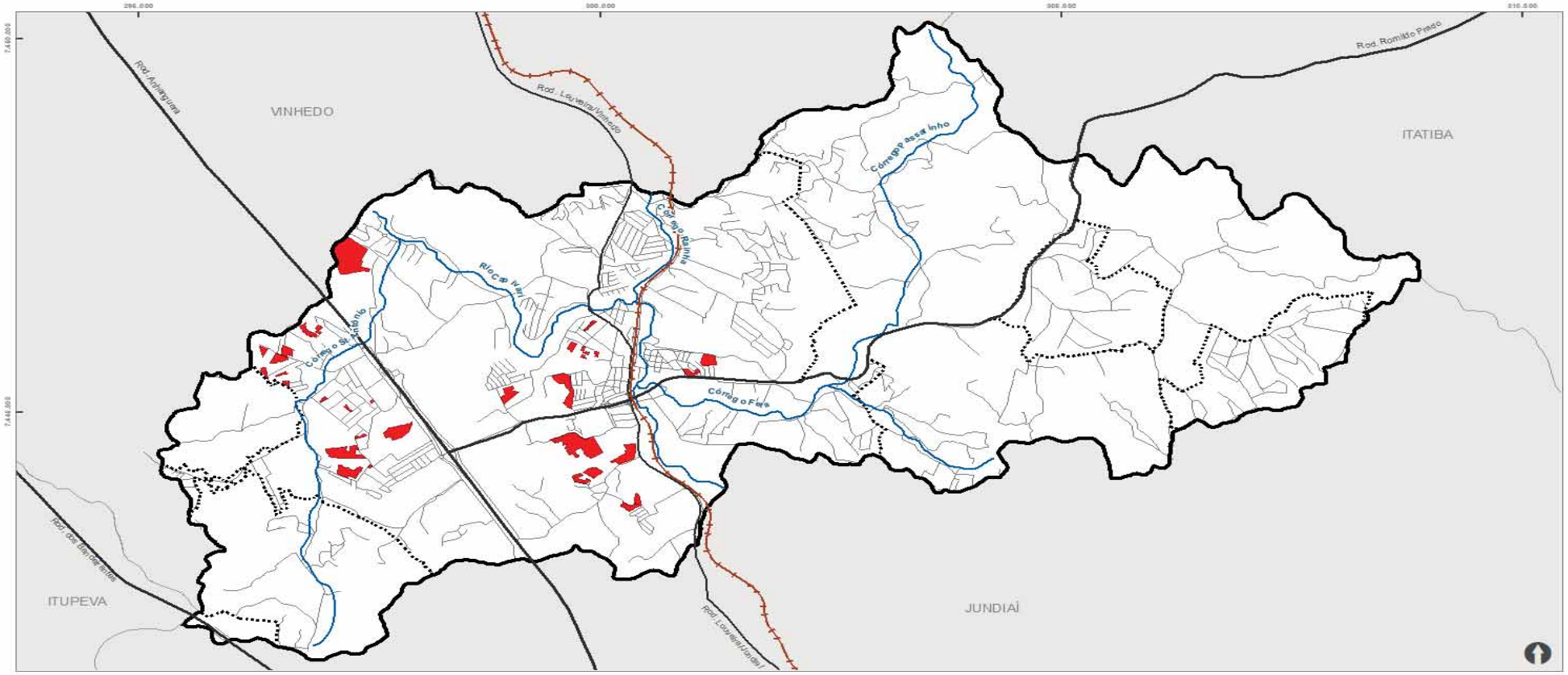
- reserva de área de terreno e/ou construção de algumas unidades para HIS nos novos empreendimentos habitacionais produzidos pelo mercado;

- provisão de moradias pelas novas indústrias e galpões logísticos a se instalarem no município, seja através de doação de terra ou construção de unidades, a serem

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

transferidas ao município, ou ajuda de custo para pagamento do aluguel dos funcionários.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br


VINHEDO
ITATIBA
ITUPEVA
JUNDIAÍ
Rod. Romildo Prado
Rod. Louveira/Vinhedo
Córrego Passa Vinho
Córrego Fiaes
Limite Municipal
Municípios Limítrofes
Perímetro Urbano
Cursos D'Água (principais)
Malha Viária (primária)
Malha Viária (secundária)
Ferrovia
Terrenos vazios indicados para ZEIS
Inserção do Município de Louveira no Estado de SP
MS
MG
PR
MAPA 04
Terrenos vazios indicados para ZEIS
Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira e DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022
0 0,5 1 2
Km
PREFEITURA DE LOUVEIRA

7.1.3. Valores por tipo de intervenção

Para planejar preliminarmente as diferentes formas de atendimento da demanda habitacional, foram levantadas referências de custos a ser adotado como base de cálculo.

Regularização Fundiária

No capítulo da precariedade habitacional, verificou-se que o maior problema em Louveira é a falta de regularização fundiária. Foram levantados custos dessa modalidade de Regularização Fundiária do Programa Casa Verde e Amarela, do Governo Federal.

Tomou-se também como referência valores praticados em outras Prefeituras do estado de São Paulo, a saber, Mairiporã e São Bernardo do Campo, utilizando o Programa Cidade Legal do governo do estado. Para essa opção, tomou-se como referência os valores gastos em 12 municípios da região de Marília.

A tabela a seguir traz o valor de referência para cada um dos casos acima citados e propõe uma média entre esses valores:

Tabela 50. Valores de referência para Regularização Fundiária

Descrição	Valor de referência
Modalidade de Regularização Fundiária do Programa Casa Verde e Amarela	R$1.413,00/lote (teto)*
Regularização realizada na cidade de Mairiporã (processo simplificado)	R$480,00/lote (Valor total do contrato: 480 mil, para 1000 lotes)**
Regularização em andamento na cidade de São Bernardo do Campo (processo completo, inclusive com projetos de urbanização)	R$2.700,00/lote (Valor total de 2.7mi, para 1000 lotes)**
Regularização em 12 municípios na região de Marília-SP, através do Programa Cidade Legal	R$671,50/lote (Valor total de R$900.500,00 para 1341 lotes)***
MÉDIA	**R$1.316,00/lote**

Fonte: Elaboração Demacamp (2022), com base nas fontes a seguir:

* Informação extraída do Manual de Instruções Programa Melhorias Habitacionais e Regularização Fundiária - Casa Verde e Amarela / MDR (2021)

** Informações fornecidas pelo consultor em Regularização Fundiária Gabriel Blanco (2022)

*** Valor da Ordem de Serviço para Regularização, disponibilizados em reportagens (1, 2) (2021)

Construção

Para dimensionar os custos de construção de novas moradias para suprir o déficit habitacional atual e atender a demanda futura, e para dimensionar os custos de reforma, foram adotados os valores de referência para financiamento do programa Casa Verde e Amarela, conforme tabela a seguir:

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 51. Valores de referência para construção de novas unidades e melhorias habitacionais

Descrição	Valor máximo de financiamento*
Construção ou aquisição de unidade habitacional dotada de infraestrutura em área **urbana**	R$113.800,00 / unidade*
Construção ou aquisição de unidade habitacional em área **rural**	R$51.500,00 / unidade**
Requalificação habitacional quando da aquisição de imóveis urbanos usados	R$119.300,00 / unidade*
Melhoria Habitacional	R$34.140,00 / unidade***

Fonte: Elaboração Demacamp (2022), com base no Regulamento Programa Pró-Moradia Casa Verde e Amarela - Modalidade produção de conjuntos habitacionais (Anexos II e III) (2022)

* Valor para municípios com população entre 50 e 100 mil habitantes (estado de SP)

** Valor para municípios de todos os estados, exceto os da região norte

*** Valor máximo corresponde a 30% do valor praticado para construção ou aquisição de unidade habitacional em área urbana

É importante salientar que o valor de construção ou aquisição de unidade habitacional, estabelecido pelo Programa Casa Verde e Amarela, já considera os custos necessários à execução de todas as obras e serviços, incluindo o custo de aquisição, desapropriação ou avaliação do terreno.

Urbanização

Os valores referentes aos principais componentes de obras de urbanização podem ser verificados na tabela a seguir:

Tabela 52. Valores de referência para obras de urbanização

Serviço	Valor / 1000m²
Topografia	R$3.167,02
Terraplenagem	R$22.490,36
Rede de abastecimento de água	R$12.200,15
Rede de coleta de esgoto	R$26.940,74
Drenagem Pluvial	R$20.323,11
Pavimentação	R$24.800,17
Iluminação Pública	R$4.318,98
TOTAL	**R$114.240,49**

Fonte: Custos atualizados pela IDOM para o ano de 2022 no estado de São Paulo, com base em valores divulgados pela Revista Construção e Mercado PINI em 2016

7.2. Custos de atendimento das necessidades habitacionais em Louveira

Tendo em vista as necessidades habitacionais de Louveira, os parâmetros adotados, bem como os valores de referência, foi possível estimar os custos para suprir cada uma das demandas habitacionais no município.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 147 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

7.2.1. Custos para suprir o déficit habitacional (quantitativo)

No que se refere ao déficit habitacional quantitativo, estimado em 3.282 unidades para a faixa de renda de 0-3SM, tomando como base o valor de financiamento da unidade habitacional pelo Programa Casa Verde e Amarela, estima-se um custo total de **R$373.491.600,00.**

Tabela 53. Custos de atendimento do Déficit habitacional em Louveira

Unidades	Valor por UH (R$)	Custo total (R$)
3.282	113.800,00	373.491.600,00

Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

7.2.2. Custos para suprir a Inadequação habitacional (qualitativo)

Quanto à inadequação habitacional, que se refere ao déficit qualitativo, são dois os componentes principais a serem atendidos em Louveira: a regularização fundiária e as melhorias habitacionais.

Com exceção das casas do Leitão e da Granja e de dois domicílios a serem removidos na Travessa da Rua Luiz Gonzaga, as demais 2.343 unidades habitacionais estimadas nos assentamentos precários estão aptas para regularização. Adotando-se o valor médio encontrado para esse serviço, o custo em Louveira seria de **R$3.083.388,00.**

Já para melhorias habitacionais, tendo em vista o percentual de 30% das casas nos assentamentos precários demandando esse tipo de intervenção, o custo de atendimento é de **R$24.000.420,00.**

Tabela 54. Custos de atendimento da inadequação habitacional

Tipo	Unidades	Valor por UH (R$)	Custo total (R$)
Regularização Fundiária	2.343	1.316,00	3.083.388,00
Melhorias habitacionais	703	34.140,00	24.000.420,00
TOTAL			27.083.808,00

Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

Há, ainda, o componente da inadequação habitacional referente à infraestrutura urbana. A maioria dos assentamentos de Louveira, analisados no capítulo 5, já estão consolidados, não carecendo de obras de urbanização. Apenas 3 núcleos demandam algum tipo de intervenção urbana, sendo eles:

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Tabela 55. Assentamentos precários que demandam urbanização

Assentamento	Nº de domicílios	Tipo de urbanização	Obras necessárias	Remoção
Travessa da Rua Luiz Gonzaga	15	Simples	Remoção e pavimentação	2 domicílios
Moacir Dinofre	18	Complexa	Canalização de córrego	-
Jardim Nova América II (Rua Ecológica)	39	Simples	Drenagem Pluvial	-

Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

Dessa forma, considerando a área de intervenção e os valores estimados para obras de urbanização, tem-se os seguintes custos:

Tabela 56. Custos de Urbanização em Louveira

Assentamento	Área de intervenção (m²)	Custo (R$)
Travessa da Rua Luiz Gonzaga	216,22m²	5.362,29
Moacir Dinofre	2.657,90	303.639,79
Jardim Nova América II (Rua Ecológica)	3.881,42	78.882,52
Total		**387.884,60**

Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

Vale ressaltar que, para a Travessa da Rua Luiz Gonzaga, considerou-se apenas o valor do componente pavimentação e, para Jardim Nova América II, apenas o componente da drenagem pluvial. Já para Moacir Dinofre, que envolverá obras estruturais, considerou-se o valor total da urbanização por 1000m².

Há, ainda, alguns casos pontuais onde se verificam situações de risco, como no Jardim São Francisco (referente a presença de encostas) e no Condomínio Damasceno (faixa de domínio da ferrovia). Nestes assentamentos poderá ser necessária alguma obra para sanar o respectivo risco, o que demandará avaliação e orçamento específicos.

7.2.3. Custos para suprir a Demanda Futura prioritária 0-3SM (2022-2034)

Quanto à demanda futura prevista até o ano de 2034, considerou-se apenas a faixa prioritária, referente a famílias com rendimento de 0 a 3 salários-mínimos, estimada em 1.675 unidades. Adotou-se o mesmo valor por unidade habitacional previsto pelo programa Casa Verde e Amarela, obtendo-se o seguinte custo:

Tabela 57. Custos de atendimento da demanda futura prioritária 0-3 SM (2022-2034)

Unidades	Valor por UH (R$)	Custo total (R$)
1675	**113.800,00**	**190.615.000,00**

Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

7.2.4. Custos Totais

Somando-se os valores demonstrados nas tabelas anteriores, o custo total para atendimento de todas as necessidades habitacionais em Louveira é de **R$591.578.292,60**.

A tabela a seguir traz a síntese destes custos, inclusive desmembrando o déficit habitacional dentro e fora de assentamentos precários. O déficit em assentamentos basicamente corresponde às favelas Granja e Leitão, para as quais recomenda-se a remoção e o reassentamento das famílias, e aos dois domicílios na Travessa da Rua Luiz Gonzaga que também precisam ser removidos.

Tabela 58. Custo Final do Atendimento da Demanda por Novas Moradias1

Domicílios			Custo (R$)
Déficit habitacional (quantitativo)	Em Assentamentos	157	17.866.600,00
	Fora de Assentamentos	3.125	355.625.000,00
	Subtotal	**3.282**	**373.491.600,00**
Inadequação habitacional (qualitativo)	Regularização	2.345	3.083.388,00
	Melhorias Habitacionais	703	24.000.420,00
	Urbanização	72	387.884,60
	Subtotal	**3.048**	**27.471.692,60**
Demanda futura prioritária 2022-2023	**Sem rendimento a 3 salários-mínimos**	**1.675**	**190.615.000,00**
TOTAL GERAL		**8.005**	**591.578.292,60**

Fonte: Elaboração Demacamp, 2022

Estes cálculos permitirão orientar a definição das metas financeiras e de atendimento a serem implementadas pelo PLHIS, dentro de seu horizonte temporal (2022-2034). Estas metas serão desenvolvidas na terceira etapa de elaboração do Plano, representada pelo produto das *Estratégias de Ação*.

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

Anexos. Fichas de Caracterização dos Assentamentos Precários

d.e.m.a.c.a.m.p
planejamento, projeto e consultoria s/s l
r. dirce barbieri gianese, 167 – vila são joão campinas sp cep 13084-568
Tel/fax: 19.3289.0357 e-mail demacamp@demacamp.com.br

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Localizada na faixa de domínio da ferrovia, sob concessão da América Latina Logística Malha Paulista S.A. (ALLMP). Composta por 60 moradias assentadas a menos de 4 metros da ferrovia, a qual se encontra ativa para o transporte de cargas e, segundo moradores, o trem passa de 2 a 3 vezes ao dia. É caracterizada pela precaridade habitacional, com ausência de infraestrutura e saneamento básico e devido ao uso de madeira e plástico para fechamento das residências e fiação exposta das instalações elétricas, há risco de incêndio.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[x] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[x] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[ ] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[x] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-30%

Riscos:
[x] Deslizamento _____ Domicílios
[x] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[x] Outros: Incêndio, Alagamento e Faixa de domínio da ferrovia.

Zeis: [x] Sim [ ] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade _____ %
[x] Faixa de Domínio de Rodovia
[x] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] *ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[x] Fossa [ ] Outros
*Ligação clandestina na rede pública de esgoto.

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial
[ ] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[x] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial
[ ] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[x] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

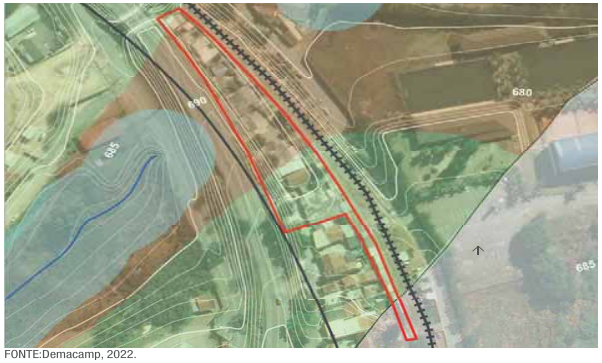
Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [x] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [ ] Sim [x] Não

Coleta de Lixo: [ ] Sim [x] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE:Demacamp, 2022.

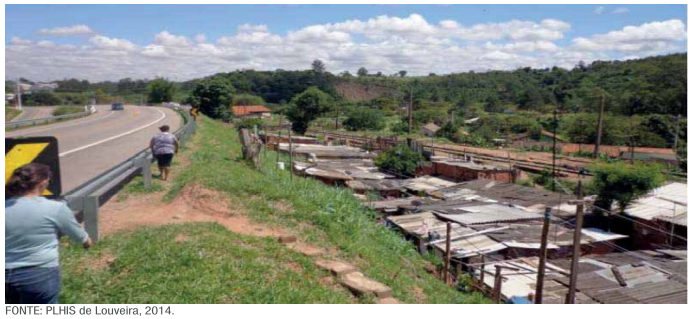
Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

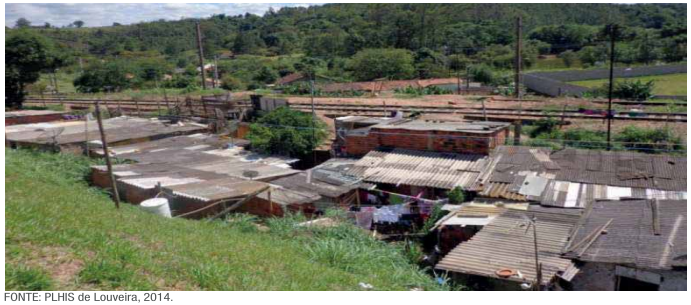
Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

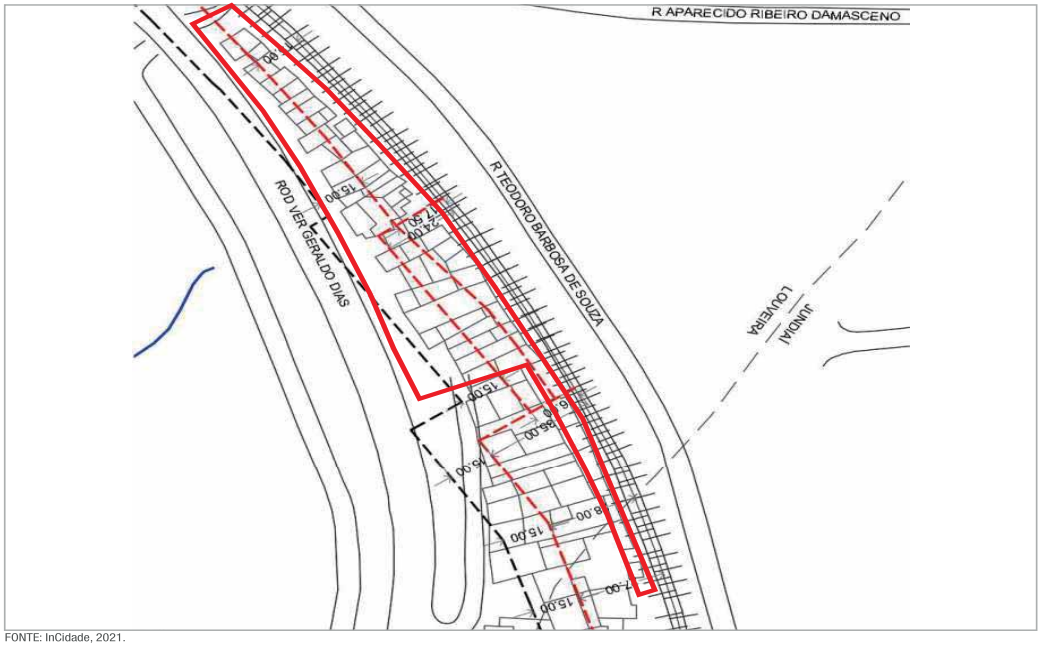
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	Número de remoções: 60 famílias (remoção total).

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO


FONTE: PLHIS de Louveira, 2014.


FONTE: PLHIS de Louveira, 2014.



FONTE: InCidade, 2021.

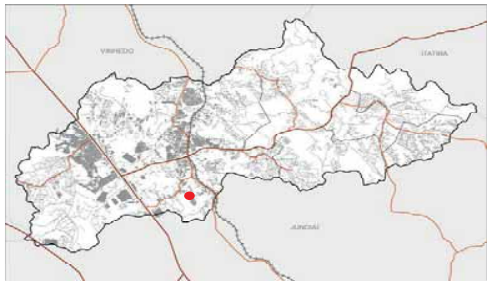

Corte do talude de aterro em que se encontrava a moradia destruída pelo escorregamento.
FONTE: DEMACAMP, 2022.


Deformação da parede atingida pelo material escorregado, que está sendo apoiada pela madeira.
FONTE: DEMACAMP, 2022.


Formação de trincas na parede atingida pelo material escorregado.
FONTE: DEMACAMP, 2022.

Assentamento Precário - Rua Armanda Moraes Dutra (Granja Jatobá) PLHIS - Louveira, SP

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Localizada no bairro da Estiva, originou-se com a oucupação de imóveis de aluguel para os funcionários da extinta Granja Jatobá. É composta por 95 moradias*, com pequenos estabelecimentos comerciais no interior (bares e mercearias). Esse assentamento creceu 47% de 2017 a 2021, situa-se em propriedade da Granja citada e, em sua maioria, está em área de APP de nascente. Além disso, há presença de vegetação nativa e nascente no entorno do assentamento irregular e histórico de ocupação da cabeceira de drenagem.

*InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[x] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[x] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[ ] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 10-30%

Riscos:
[x] Deslizamento _____ Domicílios
[x] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[x] Erosão _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade _____ %
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA:____ Domicílios
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[ ] ETE [x] Lançamento in natura em Corpo D'água
[x] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[x] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial
[ ] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[x] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[ ] Asfalto [ ] Cimento [x] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] *Sim [ ] Não
*Coleta indireta.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE:Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
Nascente
APP (30m para curso d'água e 50m para nascente)
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	Número de remoções: 95 moradias (remoção total).

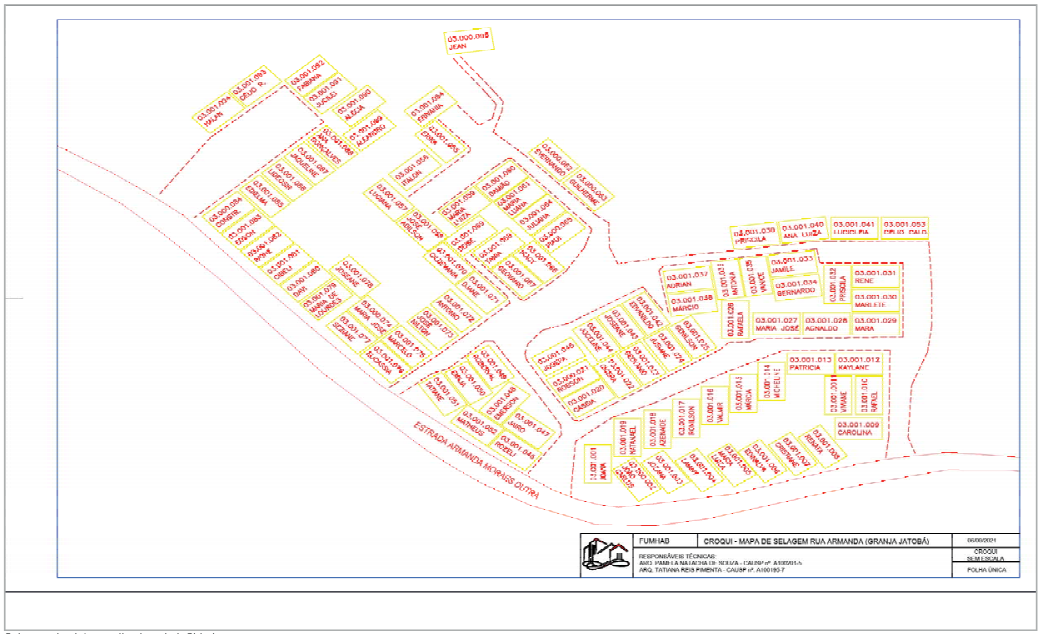
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: DEMACAMP, 2022.



Selagem dos lotes realizada pelo InCidade.
FONTE: InCidade, 2021.



Moradias assentadas na beira de encosta íngreme da cabeceira de drenagem.
FONTE: DEMACAMP, 2022.

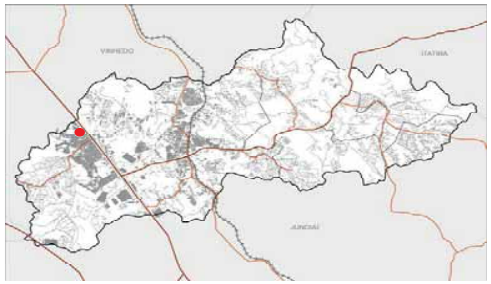


Lançamento de esgotos e águas servidas que favorecem o encharcamento e a perda de coesão dos solos.
FONTE: DEMACAMP, 2022.



Lixo e entulho na cabeceira de drenagem.
FONTE: DEMACAMP, 2022.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

O loteamento é caracterizado por construções em encostas íngrimes e desmembramento de lotes, havendo casas de condição precária a regular, somado a existência de cortiços. É composto por 219 lotes*, 402 domícilios** e população de 1.238 pessoas**.

*contagem por foto interpretação no GeoPixel, Google Earth e Street View (2022)

**3,08 pessoas por domicílio (Estimativa para Louveira em 2022 – UFF, 2018)

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[x] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[x] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[x] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3 até >45%

Riscos:
[x] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [ ] Não [x] ZUE

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[x] Encosta Íngrime – Declividade 30 a >45%
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[x] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE:Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 219.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



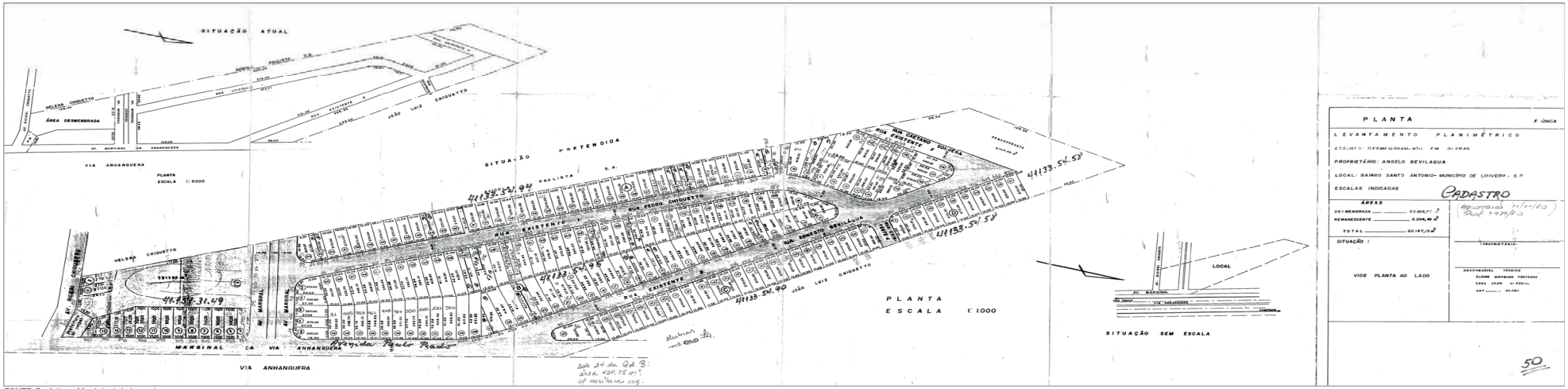
Cortiços.
FONTE: DEMACAMP, 2022.



Via de fundo de vale e edificações em encosta íngrime.
FONTE: DEMACAMP, 2022.



Encosta.
FONTE: DEMACAMP, 2022.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento localizado parcialmente em área de APP. Há presença de mata secundária no seu entorno e edificações nas margens do rio Capivari. Acesso ao ônibus pela rua Luiz Gonzaga.
Composta por 15 telhados*, 20 domicílios** e 62 pessoas**.

*contagem por foto interpretação no GeoPixel, Google Earth e Street View (2022)

**3,08 pessoas por domicílio (Estimativa para Louveira em 2022 – UFF, 2018)

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[x] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 0,003-30%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[x] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 5 Domicílios*
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [x] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

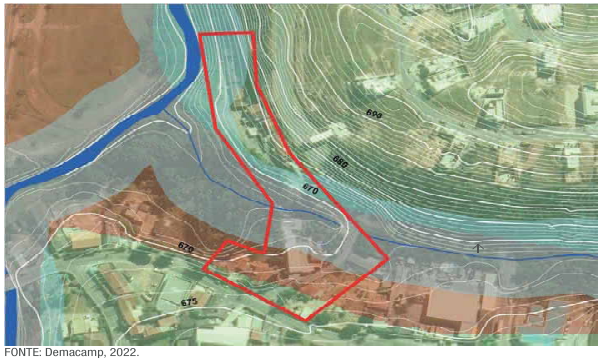
Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [x] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	Número de remoções: 2 domicílios.
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Rio Capivari à esquerda.
FONTE: Geopixel, 2021.



Rio Capivari à direita e uma transposição improvisada.
FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



Despejo de esgoto no afluente do rio Capivari.
FONTE: DEMACAMP, 2022.

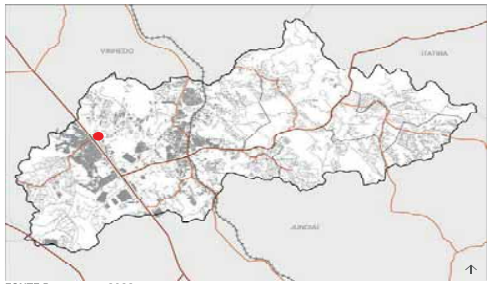


Edificação construída na margem íngrime do afluente do Capivari.
FONTE: Geopixel, 2021.



Edificação embargada na borda do afluente do Capivari e passagem improvisada que permite o acesso à casa.
FONTE: DEMACAMP, 2022.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com acesso pela rua Atílio Biscuola e com imóveis afetados pela dinâmica do curso hídrico. Cerca de metade dos imóveis do assentamento estão dentro da área de APP. Devido às obras do novo rodoanel, a vazão do córrego aumentou, agravando o risco dos imóveis. Composto por 35 domicílios, 2 estabelecimentos comerciais e 1 estacionamento* e população estimada de 108 pessoas**.

*contagem por foto interpretação no GeoPixel, Google Earth e Street View (2022)
**3,08 pessoas por domicílio (Estimativa para Louveira em 2022 – UFF, 2018)

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[x] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-20%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[x] Erosão* _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros:_____
*erosão de margem (risco de desmoronamento)

Zeis: [x] Sim [ ] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 11 Domicílios*
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
* contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [x] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

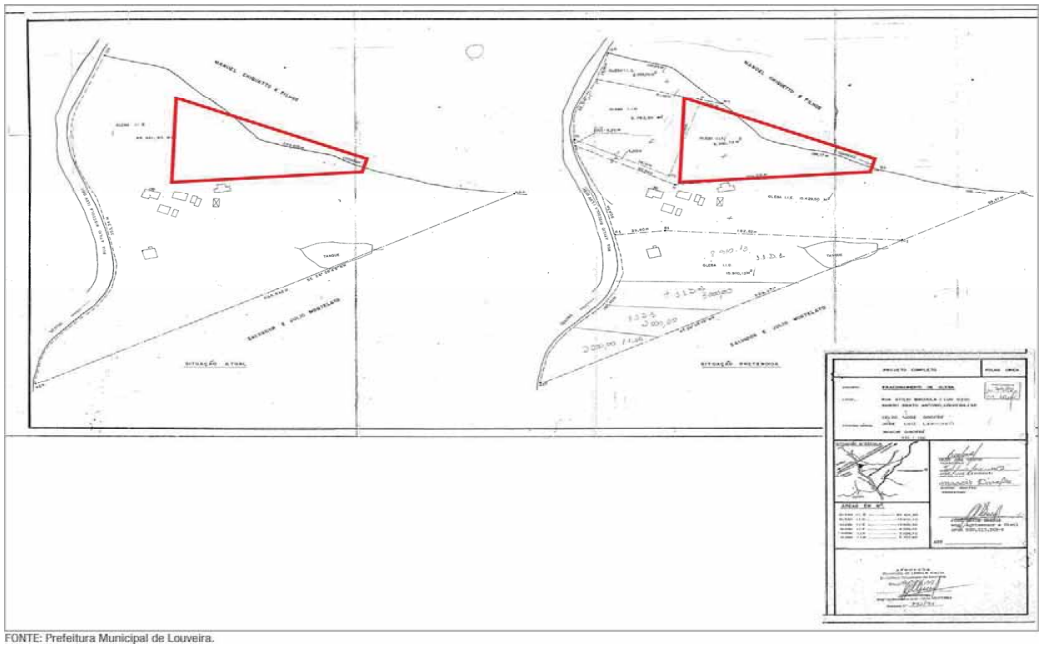
Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)
Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	35 domicílios.
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO


FONTE: Geopixel, 2021.


Edificações há aproximadamente 1m do córrego, com risco de desmoronamento por erosão de margem.
FONTE: DEMACAMP, 2022.

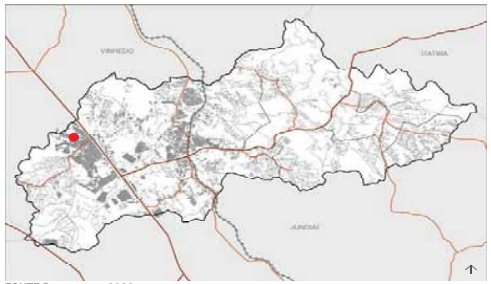

FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.


FONTE: Geopixel, 2021.


Rachadura no chão da residência causada pela movimentação das águas do córrego.
FONTE: DEMACAMP, 2022.


Rachadura na parede da residência causada pela movimentação das águas do córrego.
FONTE: DEMACAMP, 2022.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Possui caráter de viela, sendo uma via compartilhada estreita com casas de padrão construtivo médio.
Composto por 16 lotes*.
Não foi identificada nenhuma família com renda superior a 5 salários-mínimos e maioria dos moradores declararam já possuir escritura registrada do imóvel por meio de Ação de Usucapião.**

*contagem por foto interpretação no GeoPixel e consulta na selagem do InCidade.
**Incidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3 até >45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [ ] Não [x] ZUE

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[x] Encosta Íngrime – Declividade: >45%
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [x] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 16 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



Selagem dos lotes realizada pelo InCidade (perímetro diferente)
FONTE: InCidade, 2021.

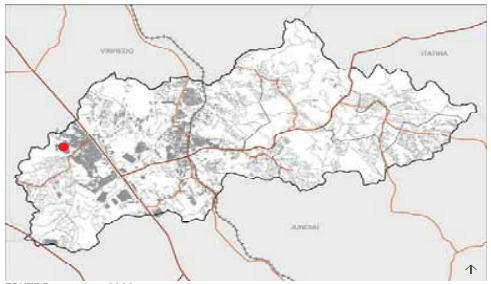


FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Possuem caráter de viela, sendo uma via compartilhada estreita. Tipologia predominante de casas assobradadas.
Composto por 36 lotes*.
Não foi identificada família com renda superior a 5 salários-mínimos*.

*InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[x] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [ ] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 10-30%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [ ] Não [x] ZUE

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[ ] Asfalto [x] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [ ] Sim [x] Não

Coleta de Lixo: [ ] Sim [x] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 36 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



Selagem dos lotes realizada pelo InCidade.
FONTE: InCidade, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



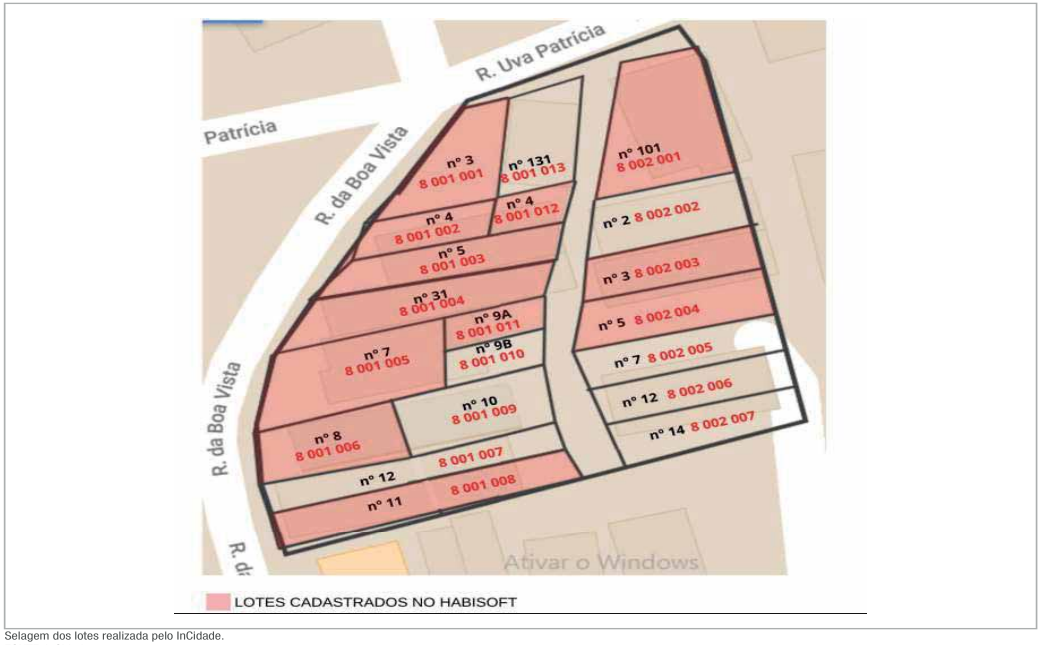
FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

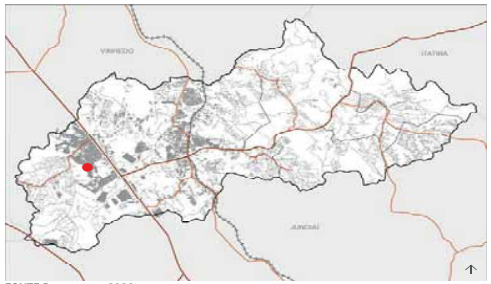


Selagem dos lotes realizada pelo InCidade.
FONTE: InCidade, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Bairro antigo na cidade, marcado pelo usucapião e desníveis na topografia, junto a alta variedade tipológica e presença de uso misto de baixo impacto. Circundado por linhas de ônibus.
Composto por 135 lotes*.

*geopixel.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[x] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-30%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [ ] Não [x] ZUE

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

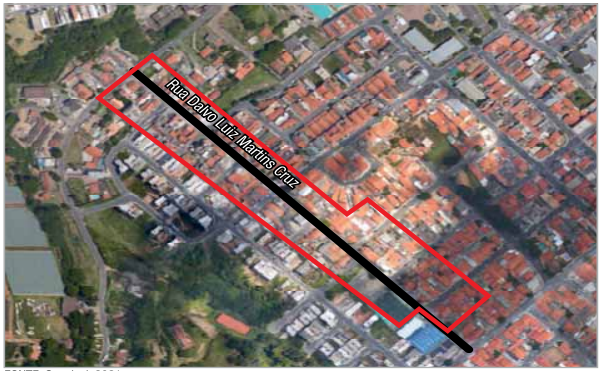
Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [x] Sim [ ] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 135 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Bairro de casas predominantemente horizontais e com presença de vegetação secundário no entorno, a qual começa a ser ocupada em algumas porções do bairro.
Composto por 40 lotes*.
Não foi identificada nenhuma família com renda superior a 5 salários--mínimos.*

*InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[x] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 0,003-45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[x] Outros: Alagamento (problema de drenagem)

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 2 Domicílios
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [ ] Sim [x] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	Número de lotes: 40 totais.
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



Selagem dos lotes realizada pelo InCidade.
FONTE: InCidade, 2021.

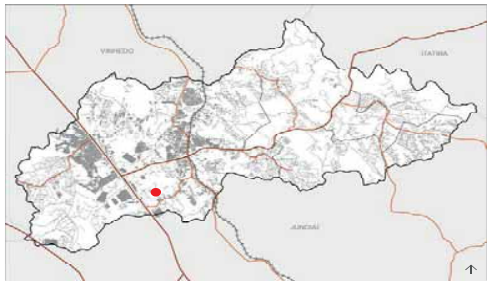


FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com algumas edificações em área de APP, sendo suscetíveis a inundação pelo córrego da Estiva. Com presença de uma indústria de alimentos e de vegetação secundária no entorno.
Composto por 10 lotes*.
Não foi identificada nenhuma família com renda superior a 5 salários-mínimos*.

*InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [ ] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [ ] Não [x] ZUE

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 3 Lotes*
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*geopixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

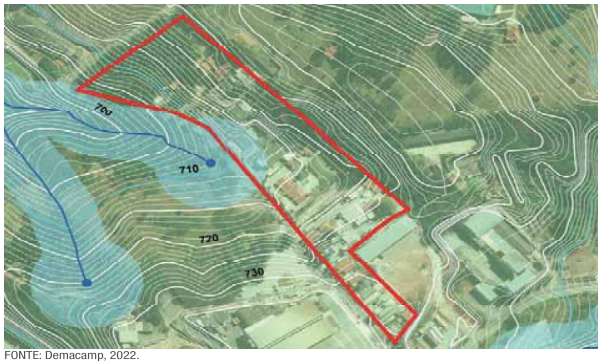
Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

- Assentamento
- Curvas de Nível (1m)
- Curso D'Água
- Nascente
- APP (30m para cursos d'água e 50m para nascentes)
- Baixa sensibilidade geoambiental:

Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 10 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

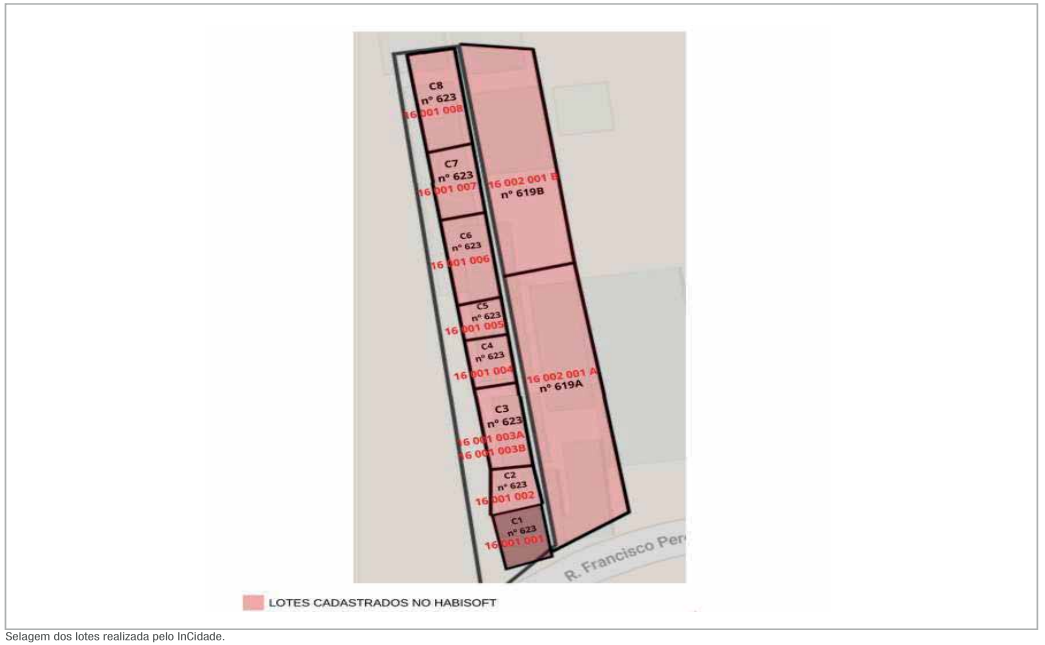
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



Selagem dos lotes realizada pelo InCidade.
FONTE: InCidade, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

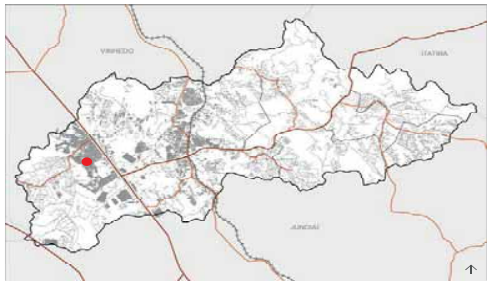


FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Bairro com infraestrutura urbana, com casas de padrão regular a bom, consolidado, faltando apenas o título.
Composto por 58 lotes*.
Não foi identificada nenhuma família com renda superior a 5 salários--mínimos*.

*InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[x] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[X] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-30%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [x] Sim [ ] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
APP (30m para cursos d'água e 50m para nascentes)
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 58 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

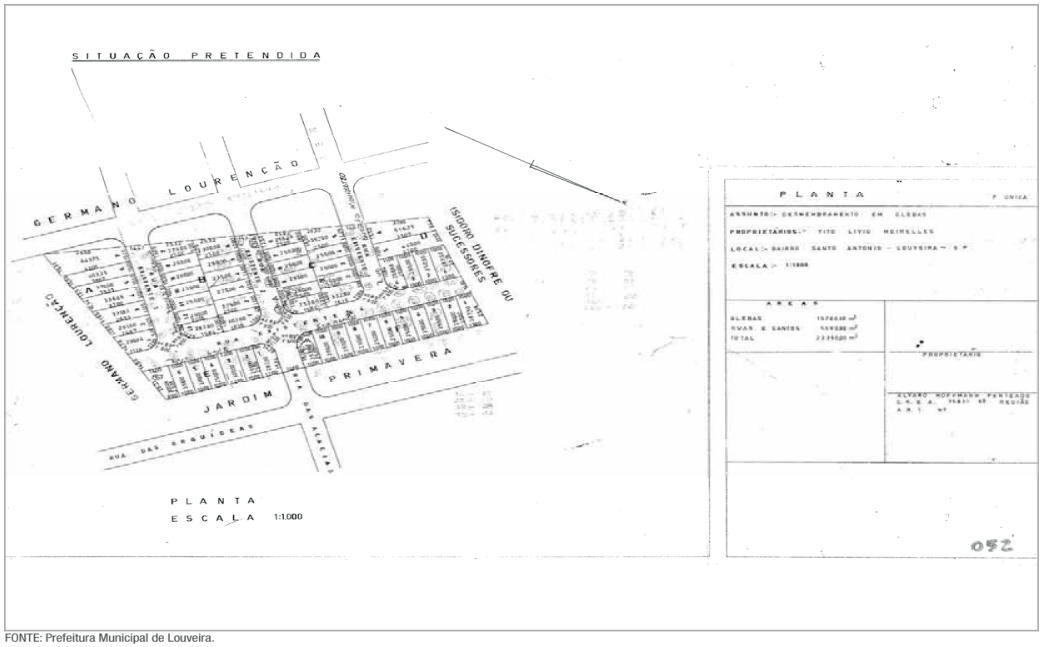
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Casas impactadas pela faixa de domínio da ferrovia e área de inundação do afluente do rio Capivari. Há presença de nascente à sul do assentamento.
Assentamento composto por 31 lotes*, 63 domicílios** e população estimada de 194 pessoas**.

*InCidade, 2021.

**3,08 pessoas por domicílio (Estimativa para Louveira em 2022 – UFF, 2018)

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[x] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-20%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[x] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: Faixa de domínio da ferrovia.

Zeis: [x] Sim [ ] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[x] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 6 Edificações*
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

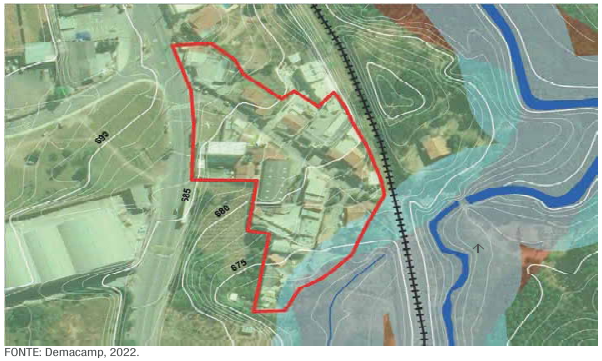
Pavimentação:
[x] Asfalto [x] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 31 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

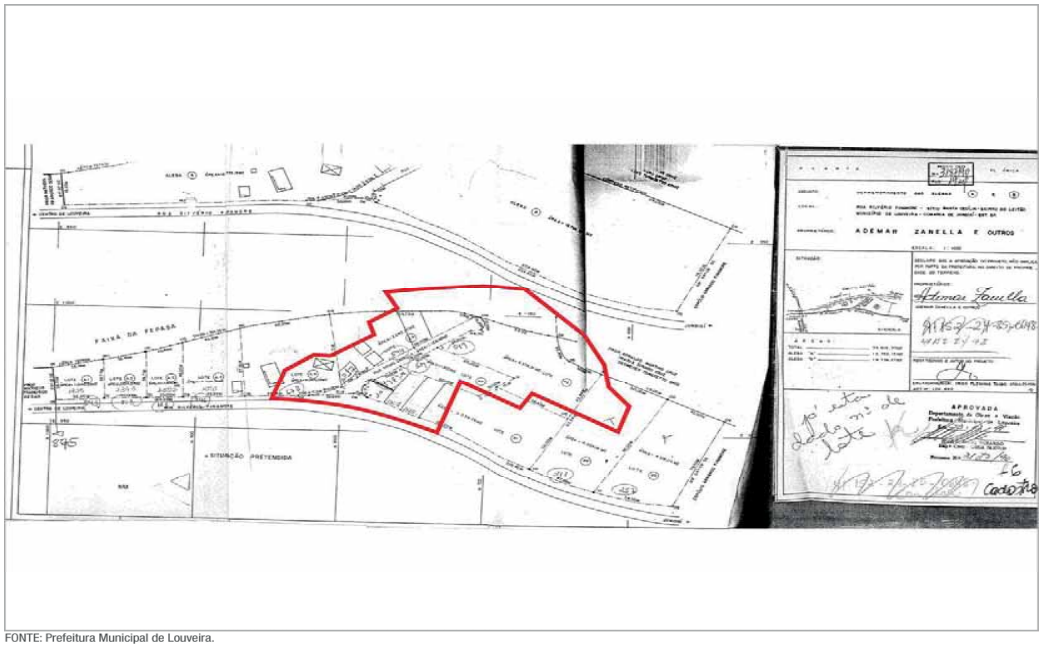
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.



Córrego com origem na nascente encontrada em visita de campo, atrás de entulhos no quintal de uma residência.
FONTE: DEMACAMP, 2022.

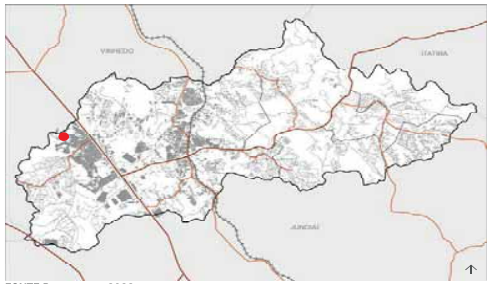


Transposição da ferrovia a nível.
FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Bairro caracterizado pela forte presença do usucapião, visto que o bairro é antigo, e pela tipologia predominante de edificações assobradas. No PLHIS de 2014 foi definido como parcialmente clandestino.
Composto por 29 lotes*.

*FUMHAB, 2022.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [ ] Não [x] ZUE

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [ ] Sim [x] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 29 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

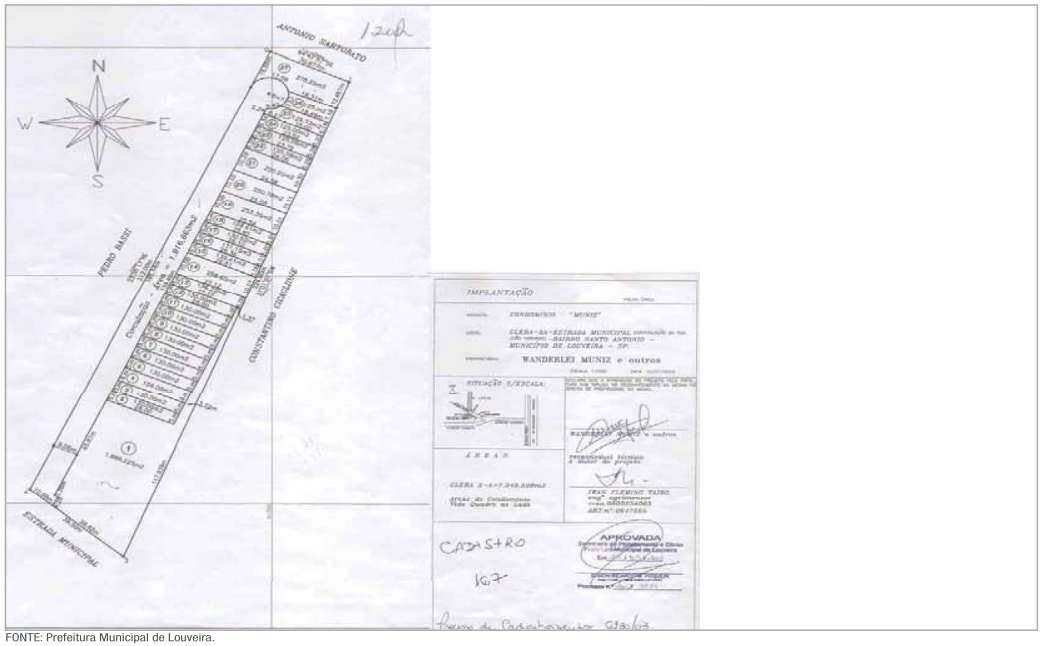
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.



FONTE: Geopixel, 2021.

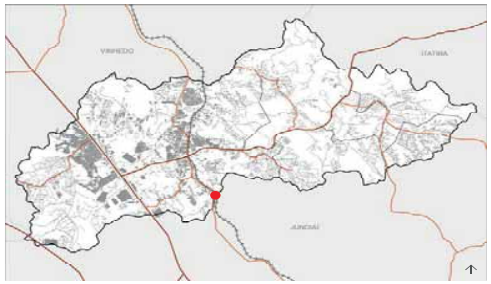


FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Possui infraestrutura urbana, havendo pavimentação, iluminação e saneamento básico. Parte da área está situada fora do limite municipal. Assentamento composto por 17 lotes*, 55 domicílios* e população estimada de 170 pessoas**.

*InCidade, 2021.

**3,08 pessoas por domicílio (Estimativa para Louveira em 2022 – UFF, 2018).

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[x] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-30%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[x] Outros: Faixa de domínio da ferrovia.

Zeis: [x] Sim [ ] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[x] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[x] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

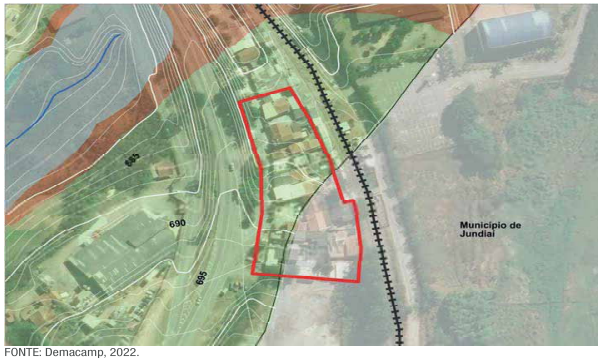
Pavimentação:
[x] Asfalto [x] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [ ] Sim [x] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

N

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 17 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



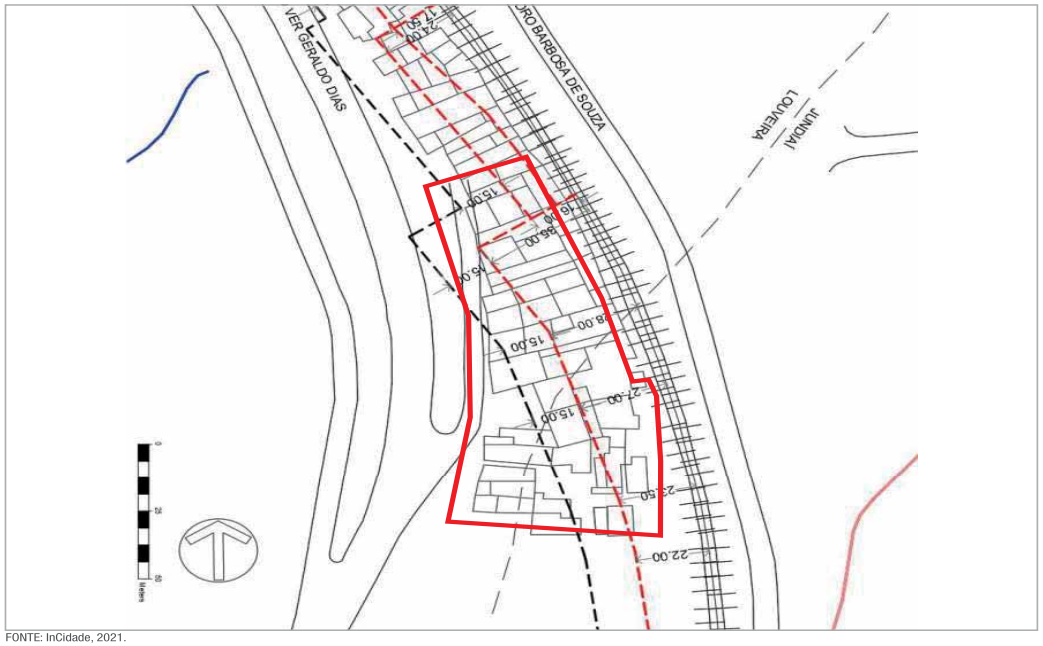
FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: InCidade, 2021.

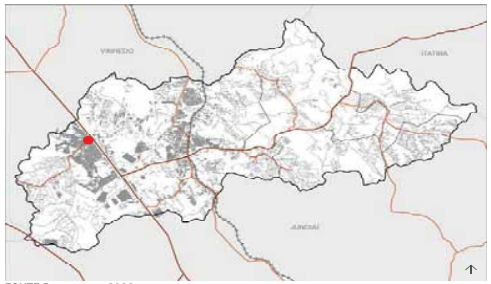


FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com caráter de viela, com duas vias compartilhadas, as quais dão acesso aos 22 lotes* presentes. A tipologia predominante é de edificações assobradadas sem recuos.

*InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[x] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-10%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [ ] Não [x] ZUE

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[ ] Asfalto [x] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 22 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



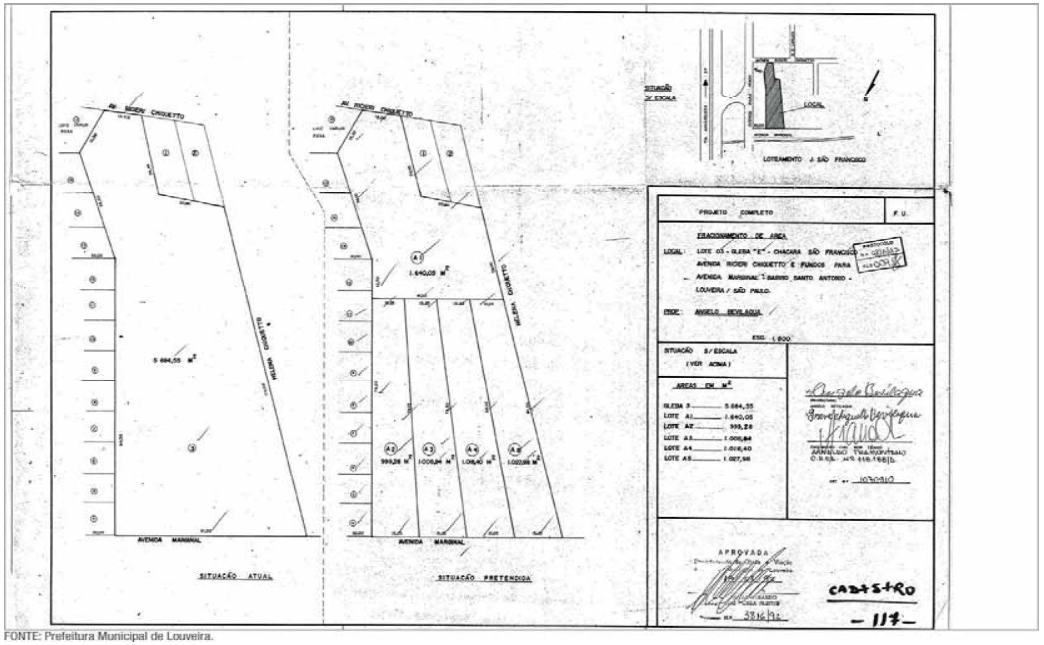
FONTE: Google Street View, 2022.



FONTE: DEMACAMP, 2022.



FONTE: Google Street View, 2022.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.

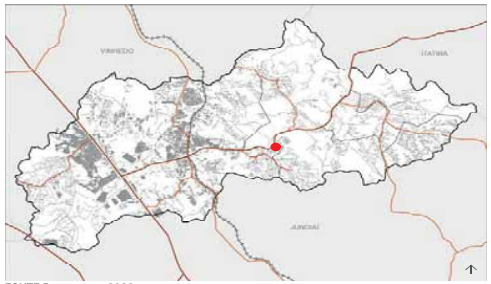


FONTE: DEMACAMP, 2022.



FONTE: DEMACAMP, 2022.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento caracterizado pela tipologia de chácara, em grandes lotes, com edificações horizontais. Abastecido por caminhão pipa e com presença de vegetação secundária no entorno.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[x] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[x] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 10 até >45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros:_____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[x] Encosta Íngrime – Declividade: >45%
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[ ] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[ ] Sim [ ] Não [x] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[x] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[ ] Asfalto [ ] Cimento [x] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes:
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



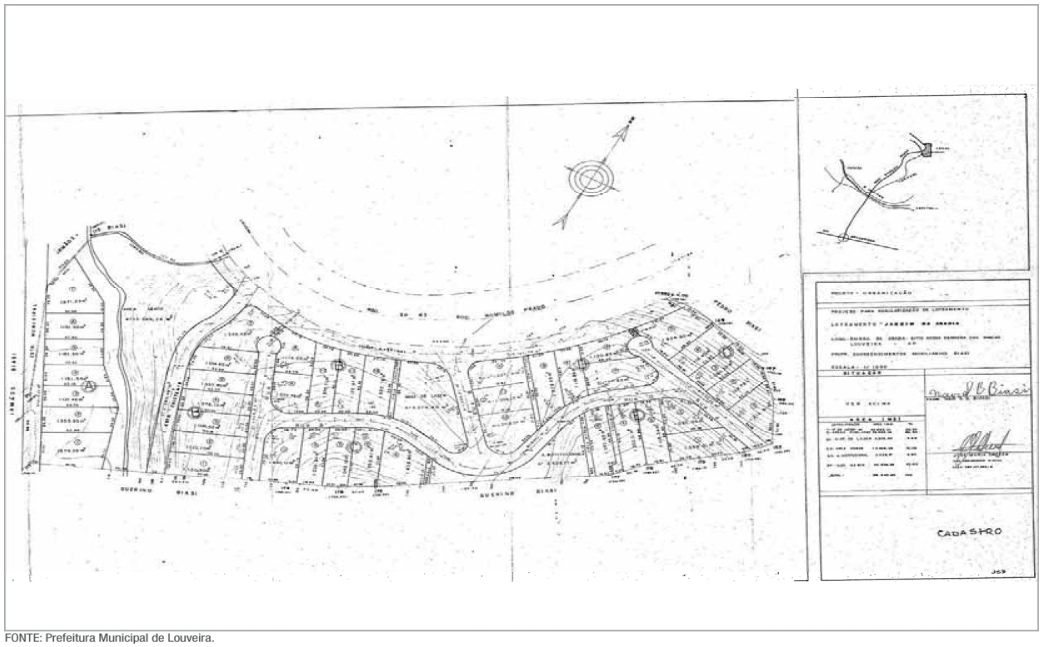
FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.



FONTE: Geopixel, 2021.

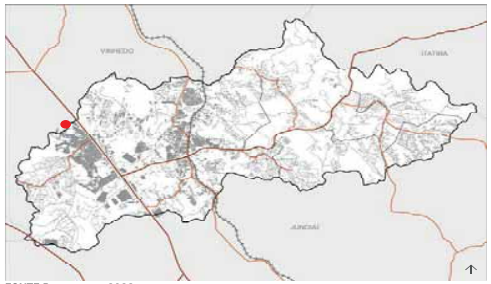


FONTE: Geopixel, 2021.

Regularização em Andamento - Desmembramento Altos da Colina

PLHIS - Louveira, SP

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento completamente externo ao limite do município, com lotes de cerca de 550m², ocupação em tipologia de chacára e edificações em construção. Acesso aos lotes por meio de uma via compartilhada de terra e sem iluminação.
Composto por 20 lotes*.

*contagem por foto interpretação no Google Maps.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: %

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros:_____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[ ] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[ ] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[ ] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[ ] Sim [ ] Não [x] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[x] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [x] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [ ] Sim [x] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 20 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO


FONTE: Google Street View, 2022.


FONTE: Google Street View, 2022.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento composto por 51 lotes* com 96 domicílios* de padrão médio e população estimada de 296 pessoas**.

*contagem por foto interpretação no GeoPixel, Google Earth e Street View (2022).

** 3,08 pessoas por domicílio (Estimativa para Louveira em 2022 – UFF, 2018).

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-20%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros:_____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 1 Domicílio
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 51 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

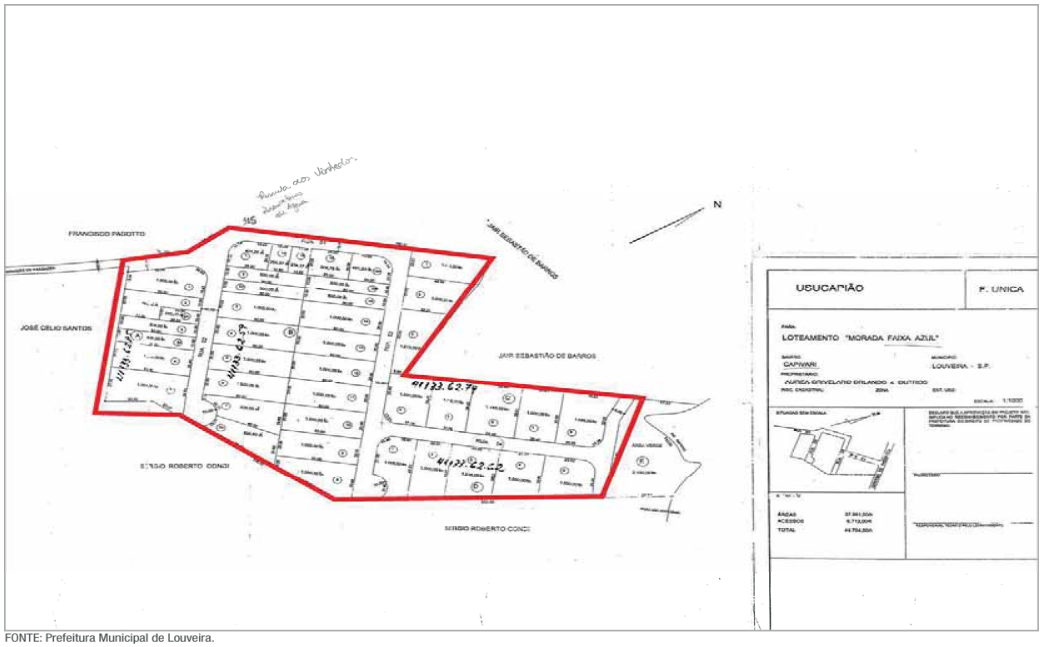
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.



FONTE: Geopixel, 2021.

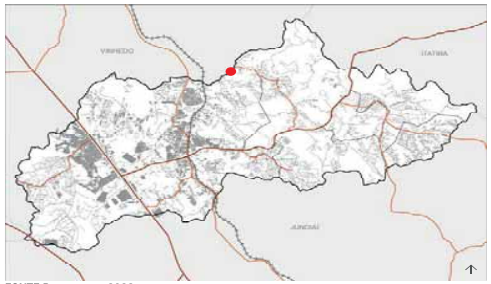


FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com tipologia predominante de chácara, com residencias horizontais. Há presença no entorno de mata secundária.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 10 até >45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros:_____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[ ] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[ ] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[ ] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[ ] Sim [ ] Não [x] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[x] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[ ] Asfalto [ ] Cimento [x] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [ ] Sim [x] Não

Coleta de Lixo: [ ] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



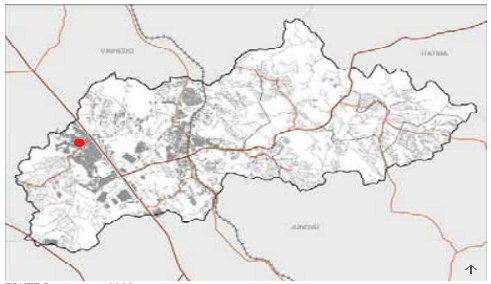
FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 17 lotes*.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

*foto interpretação no GeoPixel.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com variedade tipológica e tipos de uso. Predominantemente em área de alta sensibilidade ambiental com risco de inundação. Composto por 60 lotes*, mas foram cadastrados 74 lotes pelo InCidade (2021).
Foram identificadas 4 famílias com renda superior a 5 salários-mínimos**.

*geopixel.
**InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[x] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 0,003-20%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [ ] Não [x] *ZUE
*Em partes do assentamento.

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 31 Domicílios*
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

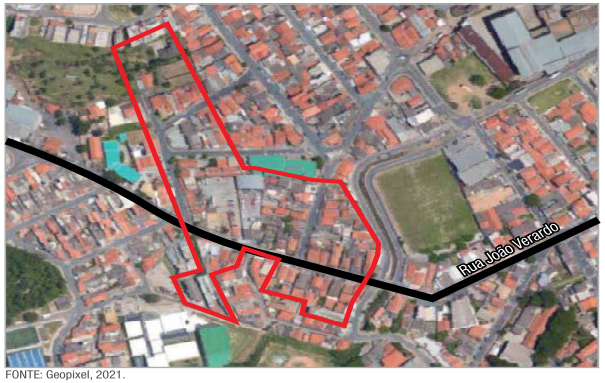
Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 74 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



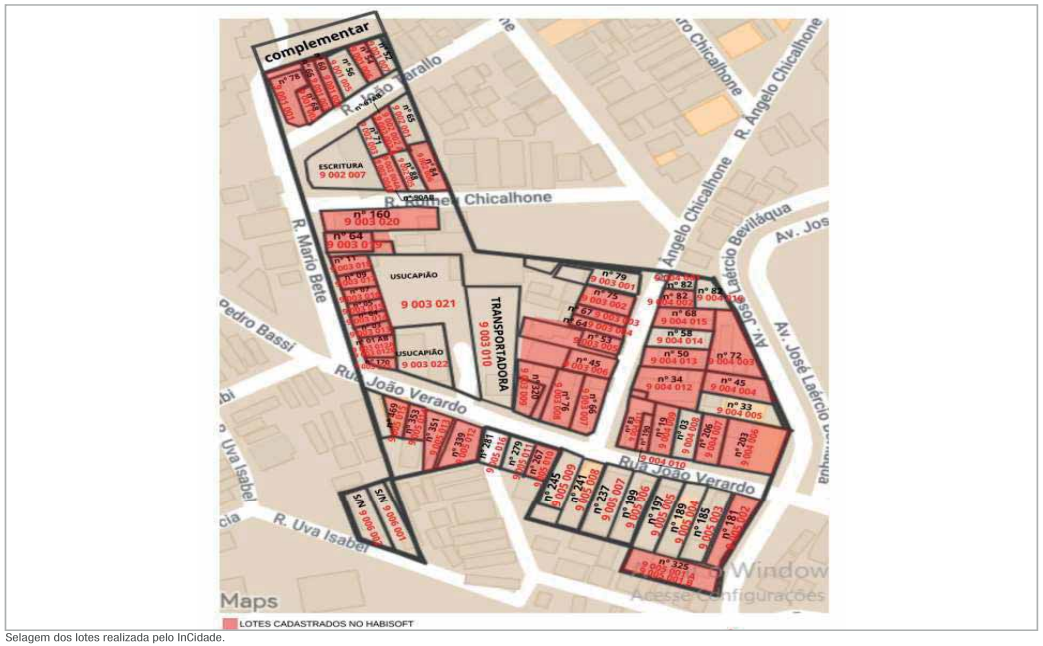
FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



Selagem dos lotes realizada pelo InCidade.
FONTE: InCidade, 2021.

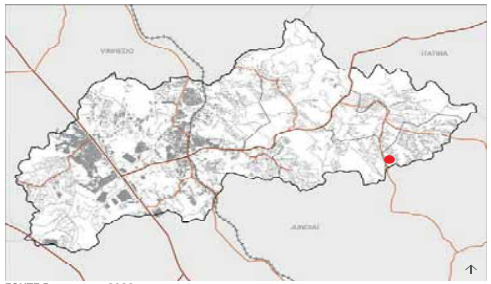


FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com edificações horizontais, tipologia de chácara, abastecido por caminhão pipa e sem rede pública de esgoto.
No entorno há presença de nascentes, córregos e mata secundária.
Composto por 64 lotes*, os quais, de acordo com desenho disponibilizado no Geopixel, sobrepõem córrego e nascente.

*FUMHAB.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[x] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3 até >45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 6 Domicílios*
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[ ] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[ ] Sim [x] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [x] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

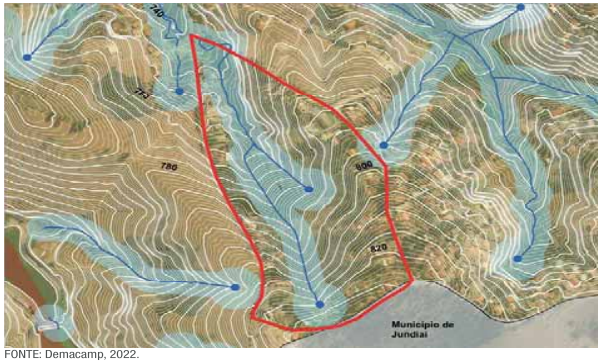
Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



Limites dos lotes disponibilizados no GeoPixel (em laranja).
FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 64 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.

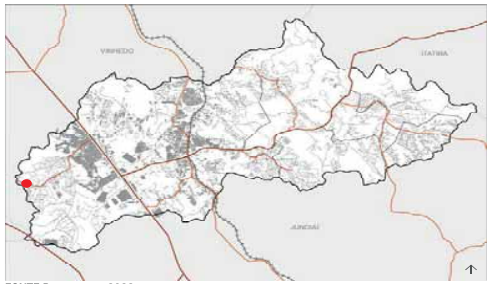

FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE:


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Localizado no limite do município, o assentamento possui tipologia predominante de edficiações sobrepostas (abrigando 2 ou mais famílias*), sem recuos laterais e pequenos estabelecimentos comerciais (bares e mercearias). 57% possui renda familiar de até 3 salários-mínimos*.
É composto por 214 moradias (incluindo 2 áreas públicas e lotes com 2 ou mais casas), 184 famílias e 529 pessoas*.
No entorno há presença de vegetação secundária e cultivo de uva.

*InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[x] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[x] Outros: Linha de alta tensão.

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 22 Domicílios*.
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [x] Lançamento in natura em Corpo D'água
[x] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[x] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[x] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [x] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de domicílios: 214 domicílios.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



Selagem dos lotes realizada pelo InCidade.
FONTE: InCidade, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: DEMACAMP, 2022.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Possi caráter de viela, onde os lotes são acessados por uma via compartilhada estreita. Tipologia predominante de casas sobrepostas de 2 a 3 pavimentos, sem recuos.
Não foi identificada nenhuma família com renda familiar superior a 5 salários-mínimos*.
Composto por 10 lotes*.

*InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ]Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-20%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____ Domicílios
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[ ] Sim [ ] Não [x] Parcial
[ ] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[x] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[ ] Asfalto [x] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 10 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



Selagem dos lotes realizada pelo InCidade.
FONTE: InCidade, 2021.

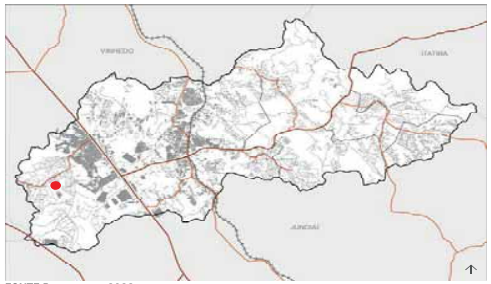


FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com tipologia predominantes de edificações horizontais e de 2 pavimentos, parcialmente em área de APP com risco de erosão de margem*. Possui pequenos comércios.
No entorno há presença de cultivo de uva, nascente e córrego.
Composto por 54 lotes**.

*Edificações construídas há 2m do córrego em aterro erodido pela dinâmica fluvial.
**InCidade, 2021.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[x] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[x] Erosão* _____ Domicílios
[ ] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____
*erosão de margem (risco de desmoronamento)

Zeis: [x] Sim [ ] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 18 Lotes*
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[ ] Sim [ ] Não [x] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [x] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)
Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 54 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



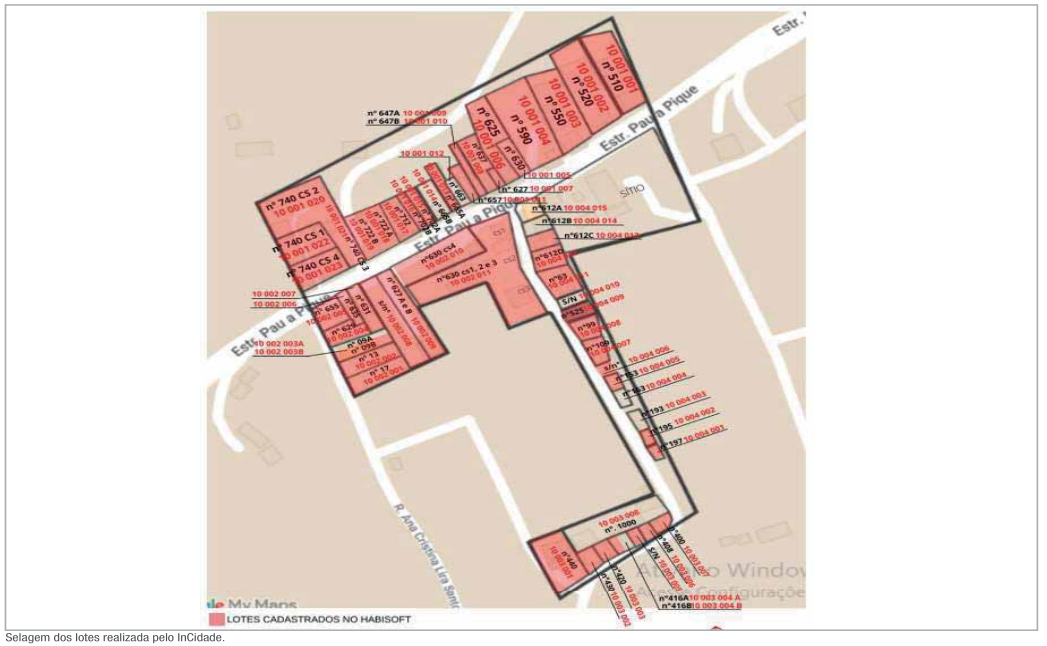
FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



Selagem dos lotes realizada pelo InCidade.
FONTE: InCidade, 2021.



Edificação há 2m do córrego, despejando esgoto e com risco de desmoronamento (erosão de margem).
FONTE: DEMACAMP, 2022.



Planície de inundação aterrada para construção de casas sobrepostas. Essas edificações chegam há 2m do córrego.
FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com tipologia predominante de chácaras, com residencias horizontais e variação de padrão de baixo a médio. No entorno há terras de uso rural produtivo.
Composto por 55 lotes*.

*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[x] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 0,003 até >45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 17 domicílios*.
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

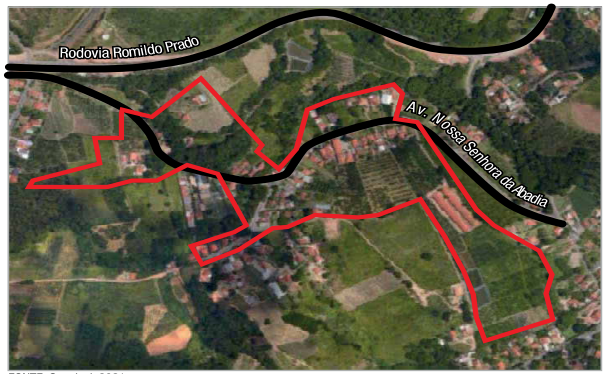
Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [ ] Sim [x] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)
Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 55 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.

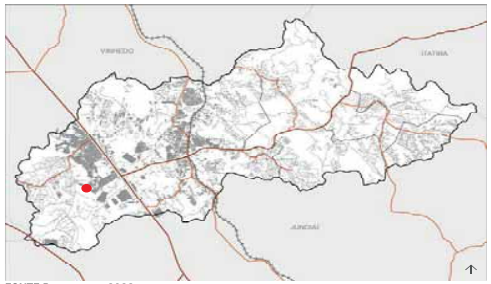

FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com tipologia predominante de casas com 2 e 3 pavimentos, variedade de usos, com pequenos comércios e serviços, sendo alguns de uso misto.
Composto por 204 lotes*.

*geopixel.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[x] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[x] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 6 Domicílios*.
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [x] Sim [ ] Não

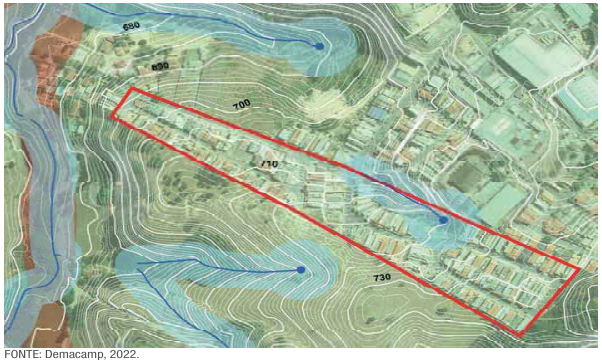
Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 204 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



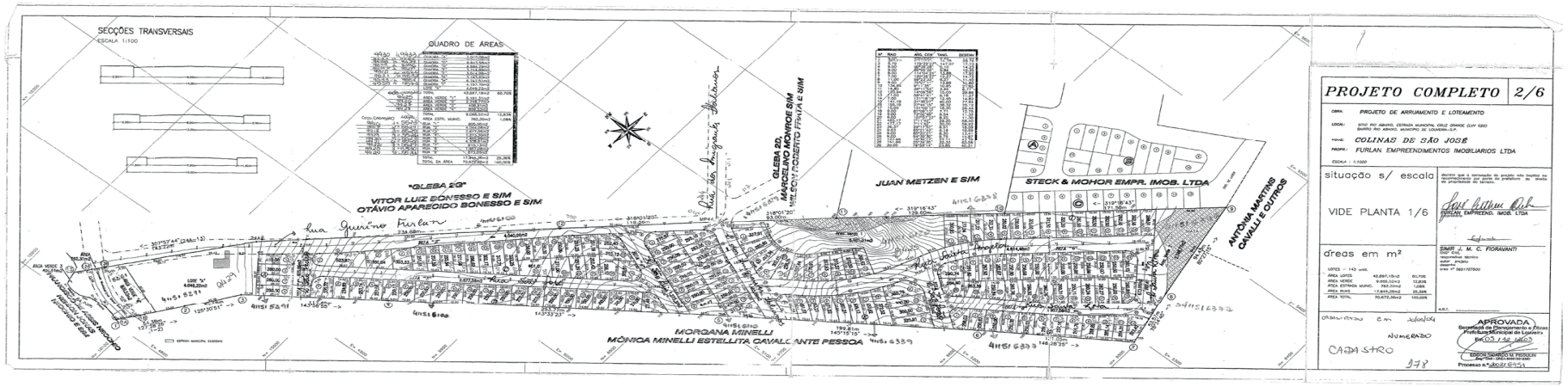
FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Possui edificações de padrão médio e tipologia predominante de casas assobradas.
No entorno há vegetação secundária em áreas com declividade acentuada, onde é criado grandes taludes para possibilitar o loteamento.
Composto por 149 lotes*.

*geopixel.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[x] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[x] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3 até >45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[x] Domicílios em APP ou APA: 9 Domicílios*.
[ ] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública
*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [x] Sim [ ] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 149 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

*usar área com declividade de 30 a >45% como restrição para ocupação.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com variedade de usos (igreja, indústria, serviço, residencial), predominantemente residencial horizontal e com vias de paralelepipedo. Há variação de padrão das edificações, de baixo (construções mais próximas da represa) a alto (construções mais próximas da estrada do Bugio).
Composto por 63 lotes*.

*contagem por foto interpretação no GeoPixel.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[ ] Loteamento Irregular
[x] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[x] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-30%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:_____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA:_____
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [x] Sim [ ] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto* [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho
*e paralelepípedo.

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 63 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.

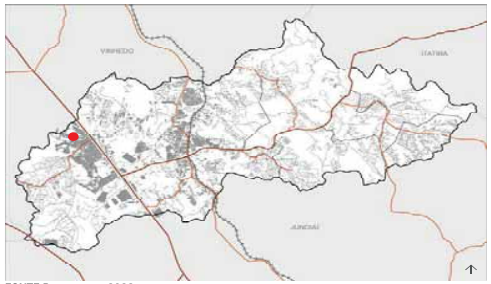

FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.

Regularização em Andamento - Altos da Colina

PLHIS - Louveira, SP

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com tipologia predominante de residencias assobradadas sem recuos. Presença de pequenos comércios e serviços. No PHLIS de 2014 está como loteamento regular.
Composto por 302 lotes*.

*geopixel.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[x] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[x] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[ ] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[x] Terreno Acidentado
[ ] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 3-45%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA: 18 Lotes*
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [x] Sim [ ] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 302 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

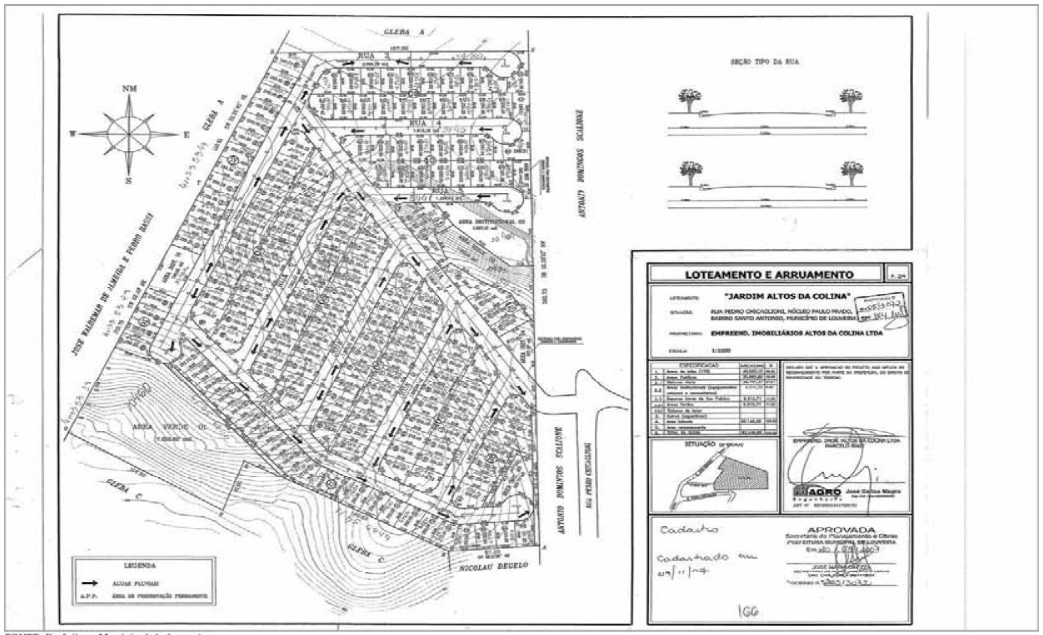
LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.



FONTE: Geopixel, 2021.

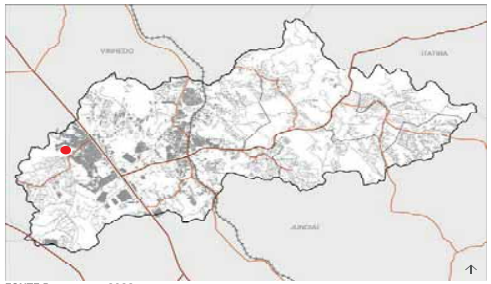


FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Geopixel, 2021.

LOCALIZAÇÃO



FONTE:Demacamp, 2022.

DESCRIÇÃO DA ÁREA

Assentamento com tipologia predominante de residencias sobrepostas, de 2 a 3 pavimentos, sem recuos. Há pequenos comércios e serviços e presença de vegetação secundária no entorno. No PLHIS de 2014 está como loteamento regular.
Composto por 177 lotes*.

*geopixel.

DADOS GERAIS E CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

Tipo de Assentamento:
[ ] Favela
[x] Loteamento Irregular
[ ] Loteamento Clandestino

Localização:
[ ] Região Central (limítrofe)
[ ] Região Periférica
[x] Região Central Secundária

Situação Fundiária:
[ ] Pública [ ] Patrimonial
[ ] Uso Comum do Povo [x] Particular

Padrão Construtivo das Habitações:
[ ] Rústico (Madeira ou Alvenaria Precária)
[x] Padrão Consolidável

Características Topográfica Marcantes:
[ ] Terreno Acidentado
[x] Terreno Plano e/ou Declive Suave
[ ] Encosta
[ ] Desnível em Relação à Malha Urbana
[ ] Outros:_____
Declividade: 10-20%

Riscos:
[ ] Deslizamento _____ Domicílios
[ ] Inundação _____ Domicílios
[ ] Solapamento _____ Domicílios
[ ] Erosão _____ Domicílios
[x] Sem Risco _____ Domicílios
[ ] Outros: _____

Zeis: [ ] Sim [x] Não

Restrições Legais e Condicionantes Ambientais:
[ ] Margem de Córrego e/ou Planície Aluvial
[ ] Encosta Íngrime – Declividade:____
[ ] Faixa de Domínio de Rodovia
[ ] Faixa de Domínio de Ferrovia
[ ] Faixa de Domínio de Rede de Alta Tensão
[ ] Domicílios em APP ou APA: 18 Lotes*
[x] Sem Restrições e Condicionantes
[ ] Área/Diretriz de Utilidade Pública

INFRAESTRUTURA URBANA

Rede Pública de Coleta de Esgoto:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Destino Final do Esgoto:
[x] ETE [ ] Lançamento in natura em Corpo D'água
[ ] Fossa [ ] Outros

Rede Pública de Abastecimento de Água:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial

Rede Pública de Energia Elétrica:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Medidor Individual
[ ] Medidor Coletivo
[ ] Interligação Clandestina

Rede Pública de Iluminação nas Vias:
[x] Sim [ ] Não [ ] Parcial
[x] Rede Oficial com Posteamento Regular
[ ] Rede não Oficial com Posteamento Intermitente
[ ] Iluminação pelas Moradias

Equipamento Público e/ou Coletivo: [x] Sim [ ] Não

Pavimentação:
[x] Asfalto [ ] Cimento [ ] Terra/ Cascalho

Transporte Público: [x] Sim [ ] Não

Coleta de Lixo: [x] Sim [ ] Não



FONTE: Geopixel, 2021.



FONTE: Demacamp, 2022.

Assentamento
Curvas de Nível (1m)
Curso D'Água
APP (30m)

Alta sensibilidade geoambiental:
Terrenos impróprios a ocupação devido ao risco de inundação, contaminação, assoreamento e a presença de APPs, sendo seu uso inadequado.

Baixa sensibilidade geoambiental:
Terrenos com alta suscetibilidade à ocupação, que podem apresentar pequenos problemas de erosão, que exigem cuidados simples de implantação e conservação.

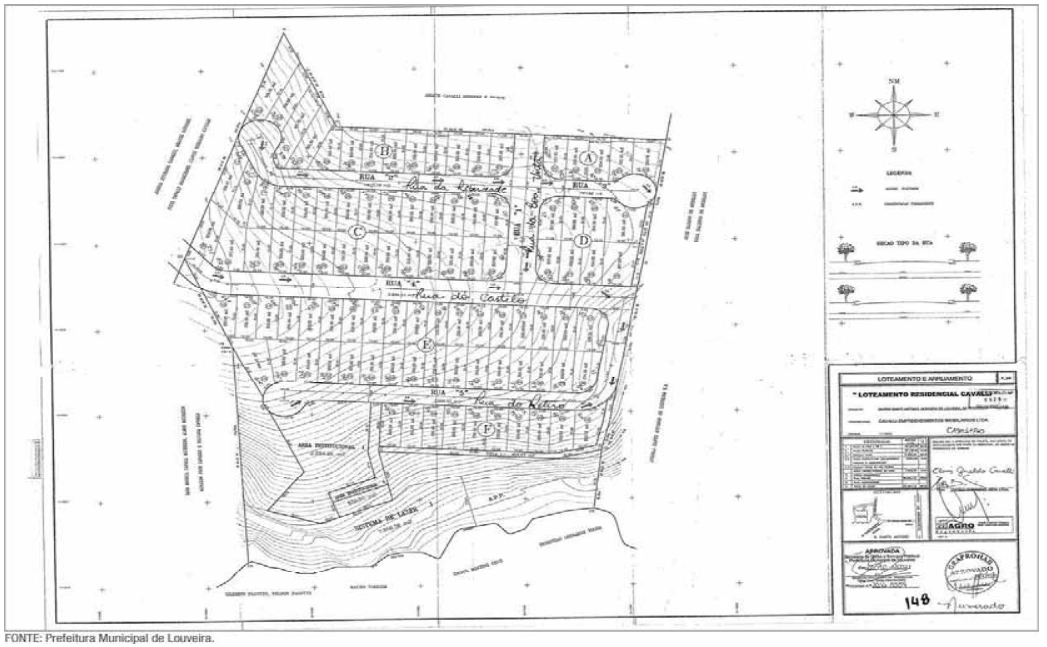
CLASSIFICAÇÃO	TIPO DE INTERVENÇÃO	INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES
Consolidado	Desenvolvimento de outras ações, como regularização fundiária e pós-uso.	Número de lotes: 177 lotes.
Consolidável	Urbanização simples Terreno adequado, sem necessidade de remoção e construção de novas moradias.	
	Urbanização complexa Terreno adequado ou inadequado com alto índice de remoção e/ou necessidade de realização de obras complexas.	
	Reassentamento (Realocação) Terreno inadequado que pode tornar-se adequado com substituição do tecido urbano e das moradias.	
Não Consolidável	Reassentamento (Realocação) Terreno impróprio ou inadequado quando o estudo ou projeto demostra a inviabilidade de consolidação.	

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Prefeitura Municipal de Louveira.


FONTE: Geopixel, 2021.


FONTE: Geopixel, 2021.