

6. PROGRAMAS FEDERAIS E MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO

6.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social-PLHIS

A Prefeitura Municipal de Guarujá, contemplando a necessidade de enfrentar os principais problemas de habitação de interesse social da cidade e visando promover o acesso à moradia digna à população que vive em assentamentos informais, iniciou em 2.007, o PLHIS-Plano Local de Habitação de Interesse Social.¹

O presente Plano é fruto do Contrato de Repasse nº 0236.699-23/2007, com o Governo Federal, para repasse de verbas por intermédio do Ministério das Cidades, representado pela Caixa Econômica Federal, que teve no processo três etapas: proposta metodológica, diagnóstico e estratégias de ação.

O Ministério das Cidades financia o planejamento de ações públicas e privadas, de médio e longo prazo. Sendo assim, o PLHIS, por figurar como um importantíssimo instrumento político-administrativo no Guarujá, sob a coordenação da Secretaria de Desenvolvimento e Gestão Urbana, tem como propósito, nesta esfera do poder público, formular uma estratégia para enfrentar as necessidades habitacionais do município, direcionando da melhor forma possível os recursos existentes e a serem mobilizados.

Promovendo, desta forma, indiretamente, melhorias na qualidade de vida de todos os habitantes do município, tendo em vista que tais ocupações irregulares geram desarranjos socioambientais, com reflexos na cidade de Guarujá como um todo. Dentre as questões habitacionais enfrentadas, o poder público municipal destacou as seguintes:

¹ GUARUJÁ. *PLHIS-Plano Local de Habitação de Interesse Social*. Guarujá, 2011.

Tabela 19. Dificuldades Técnicas do PLHIS

DIFICULDADES/PROBLEMAS			
FINANCEIROS E SOCIAIS	AMBIENTAIS E FÍSICOS	REGULARIZAÇÃO	JURÍDICOS
Alto custo das terras para reassentamento	Baixa declividade dos terrenos- Sistemas de drenagem de águas pluviais e de esgotamento sanitário onerosos ; Fragilidade do solo que aumenta o custo da edificação com adensamentos e fundações profundas	Mobilidade das famílias para outros locais, gerando custos e dificuldades no recadastramento	Falta de regulamentação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, previstos no Plano Diretor
Contenção das invasões	Geomorfologia da região: _ Serra do Mar e morros isolados com encostas de difícil ocupação; _ Planícies de sedimentação pouco acima das marés, exigindo aterros; _ Mangues;	Ausência de registro de áreas, principalmente da União; Alto custo cartorário para os registros; Não cumprimento da lei da gratuidade de registro pelo cartórios; Divergências entre transcrições e registros das áreas particulares; Dificuldades de registro do parcelamento do solo existente;	Áreas com cobertura vegetal protegida por lei
Assentamentos dominados por traficantes		Burocracia para licenciamento ambiental das áreas	Morosidade dos processos judiciais de usucapião especial
Atualização cartográfica		Alto custo dos serviços topográficos em áreas de ocupação irregular	

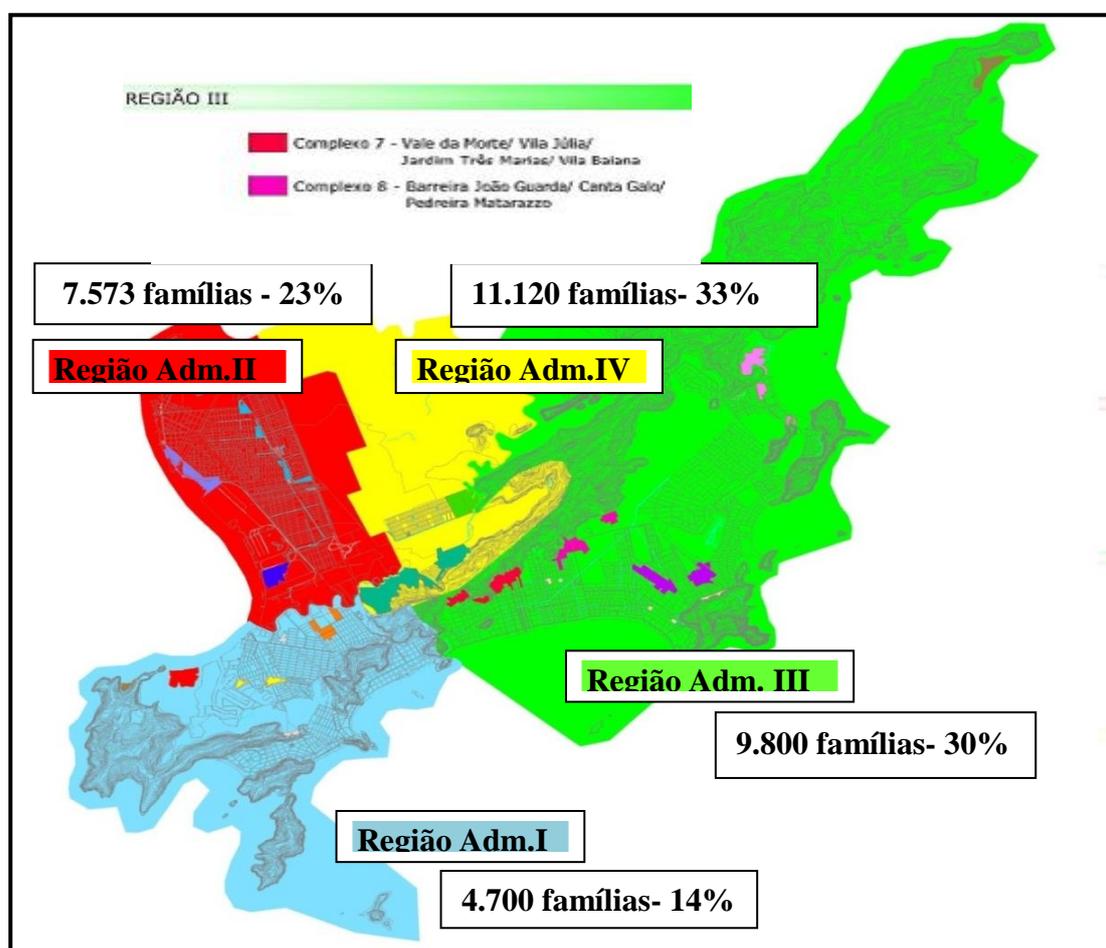
Fonte: PLHIS-Plano Local de Habitação de Interesse Social. Guarujá, 2011

Adaptação: LEONELLI, Paula Fernanda A. ISSA-Instituto de Segurança Socioambiental

De acordo com as especificidades da demanda e das carências identificadas no município em seu Diagnóstico Habitacional de 2.009, a população que reside regularmente em áreas urbanizadas é de 62% e aquela que habita em assentamentos informais é de 38%.

O diagnóstico resultante do PLHIS solidificou o conhecimento dos problemas de habitação, relativo às condições de moradia da população de baixa renda em Guarujá, dividindo os assentamentos em 13 complexos nas quatro regiões administrativas, de forma a facilitar a correlação entre a presente estrutura urbana e as necessidades de melhorias na infraestrutura e dos recursos que serão necessários.

Figura 19. Localização das Regiões e Complexos no Município



Fonte: PLHIS-Diagnóstico Habitacional, 2009

Adaptação: LEONELLI, Paula Fernanda A. ISSA-Instituto de Segurança Socioambiental

**Tabela 20. Assentamentos Informais nas Regiões Administrativas
no Guarujá – PLHIS**

REGIÃO ADM. I	Sta. Cruz dos Navegantes	1.946 Famílias
	Mangue Seco II	400 Famílias
	Morro do Outeiro	65 Famílias
	Jardim Primavera	1.450 Famílias
	Vila Lígia	141 Famílias
	Praia do Góes	143 Famílias
	Santa Rosa	625 Famílias
REGIÃO ADM. II	Vietnã/Marezinha/Prainha	2.433 Famílias
	Sítio Conceiçãozinha	1.700 Famílias
	Aldeia/Porto Seguro	778 Famílias
	Santense/Forró Society	400 Famílias
	Av. Atlântica	96 Famílias
	Santa Madalena	84 Famílias
	Acaraú	172 Famílias
	Nova República I	146 Famílias
	Chaparral / Chaparralzinho	550 Famílias
	Vila do Padre	162 Famílias
	Favela do Caixão	800 Famílias
	Vila Áurea/ Deus me Deu	152 Famílias
	Vila da Transmissão	100 Famílias
	REGIÃO ADM. III	Mar e Céu
Maré Mansa		482 Famílias
DER		62 Famílias
Prainha Branca		400 Famílias
Vila Rã/Vila do Sossego/Areião		809 Famílias
Barreira do João Guarda		744 Famílias
Cantagalo		600 Famílias
Cidade Atlântica I		121 Famílias
Cidade Atlântica II		81 Famílias
Vila Baiana		994 Famílias
Vale da Morte		102 Famílias
Vila Júlia		126 Famílias
Jardim Três Marias		55 Famílias
Pedreira Matarazzo		681 Famílias
Locação Social (várias áreas)		227 Famílias
Perequê /Km 08		2.717 Famílias
Praia do Perequê		499 Famílias
Morro do Bio		300 Famílias

REGIÃO ADM. IV	Jardim Bela Vista	516 Famílias
	Cidade de Deus e Vila Edna	1.252 Famílias
	Morro do Engenho e Jardim das Flores	785 Famílias
	Morro da Cachoeira	665 Famílias
	Vila Zilda (excedente)	148 Famílias
	Santa Clara	830 Famílias
	Vila da Noite	1.690 Famílias
	Cachoeira Plano	2.038 Famílias
	Morrinhos III	1.886 Famílias
	Morrinhos IV	900 Famílias
	Vila Selma	161 Famílias
	Celebridade	249 Famílias

Fonte: Prefeitura do Guarujá. PLHIS. 2010

Adaptação: LEONELLI, Paula Fernanda A. ISSA-Instituto de Segurança Socioambiental

O programa PLHIS, tendo em vista o diagnóstico habitacional resultante, apresentou o seguinte quadro acerca do desenvolvimento do plano habitacional e da estimativa dos recursos necessários:

Tabela 21. Desenvolvimento dos Planos Habitacionais

Projetos em execução (Favela Porto-Cidade, Acaraú, Vila Rã e Santa Cruz)	16,16 %
Projetos programados (Enseada, Serra de Santo Amaro e Cachoeira)	31,54 %
Projetos sem recursos (Santa Rosa, Primavera e Perequê)	36,62 %
Assentamentos sem projeto (Diversos)	15,68 %
Recursos Necessários Estimados R\$ 955.272.270,64	

Fonte: Prefeitura do Guarujá. PLHIS. 2010

Adaptação: LEONELLI, Paula Fernanda A. ISSA-Instituto de Segurança Socioambiental

Os recursos necessários para as etapas dos diversos projetos em execução ou programados, para o município de Guarujá, são provenientes dos Governos Federal, Estadual e/ou Municipal.

Especificamente para a vertente da Enseada, foco do presente projeto, não estão sendo executados projetos públicos, mas para a área em questão estão programados alguns nas áreas da Enseada (fase 1), na Cachoeira e na Serra de Santo Amaro, para contenção das encostas, cujas previsões habitacionais dos projetos estão assim delineadas: a consolidar: 5.079 famílias; produção habitacional: 2.610 famílias; total: 7.689 famílias; recursos necessários: R\$ 301.267.787,22

6.1.1. Projeto Enseada e Serra de Santo Amaro-PLHIS

O Projeto Enseada contempla um conjunto de intervenções urbanas, visando promover a melhoria da situação habitacional para famílias moradoras das áreas denominadas Barreira do João Guarda, Cantagalo e Cidade Atlântica II, situadas no bairro da Enseada, envolvendo ações integradas de urbanização, produção habitacional, regularização fundiária e participação comunitária.

Ações complementares também estão englobadas para as famílias que habitam em setores de risco nos morros Vila Júlia, Vale da Morte, Jardim Três Marias e Vila Baiana, que vivem nas encostas em situação de risco alto (R3) e muito alto (R4), definida e mapeada conforme o PMRR-Plano Municipal de Redução de Risco de Guarujá.

A produção habitacional em sua primeira fase prevê a remoção de 563 famílias que ocupam a Barreira do João Guarda, Cantagalo e Cidade Atlântica II, para moradias adequadas, bem como, a relocação de 585 famílias que habitam em áreas de risco na Vila Júlia, Vale da Morte, Jardim Três Marias e Vila Baiana.

Estas 1.148 famílias beneficiadas serão transferidas para as novas unidades habitacionais programadas. Os órgãos competentes providenciarão a efetiva demolição das moradias originais e o monitoramento da área para evitar novas ocupações.

Desta forma, a proposta prognosticou a construção de três tipos de unidades habitacionais: 912 apartamentos implantados em 57 edifícios, com 16 unidades distribuídas em 04 pavimentos; 224 casas sobrepostas e 12 casas térreas adaptadas e geminadas, destinadas a moradores com mobilidade reduzida, perfazendo um total de 1.148 novas moradias. Está prevista, também, a construção de um centro comunitário. Para evitar futuros desgastes, as áreas a serem utilizadas, para a implantação das novas moradias, são de propriedade do município.

Com relação à consolidação, 1.256 famílias serão atendidas e permanecerão em suas atuais moradias. A regularização fundiária das áreas de consolidação em parte é pública municipal e em parte, de propriedade particular. Destarte, tendo como base legal a Lei Federal nº 11.977/2.009 e suas alterações, utilizando-se o instrumento do *Auto de Demarcação*, a prefeitura fará a outorga de *Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia*, nas áreas públicas municipais, e o *Título de Legitimação de Posse*, no caso das áreas particulares.

Basicamente, a aquisição/desapropriação de terrenos contemplados para execução do projeto é de 106.245,00 m². Já as ações de infraestrutura, previstas no quadro de investimento, são: rede de esgoto sanitário e ligações domiciliares; rede de recalque e estações elevatórias de esgoto; rede abastecimento de água e ligações domiciliares; sistema de drenagem de águas pluviais; rede de energia elétrica e ligações domiciliares; abertura de sistema viário / obras de pavimentação.

O projeto, nesta fase, abrange um trabalho de participação comunitária de 2.404 famílias, fomentando o estímulo da participação das comunidades, da educação ambiental e da geração de emprego e renda, acompanhando todas as famílias não tão somente durante as obras, mas, também, após a ocupação, por um período de seis meses.

Os recursos destinados para as ações provêm de fontes do Orçamento Geral da União, com valores de R\$ 15.400.000,00 do governo Federal; com a inserção do projeto no programa *Minha Casa Minha Vida*, com R\$ 61.260.000,00; e parte advindos da contrapartida municipal, pela Prefeitura de Guarujá, com o recurso de R\$ 26.557.096,33. Soma-se um valor total investido de R\$ 103.217.069,33.² Em termos percentuais, pode-se atribuir boa parte dos gastos àqueles advindos principalmente para a construção das unidades habitacionais, cujos custos representam cerca de 60% do valor total do projeto.

Figura 20. Projeto Enseada – Fase 1



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarujá-PLHIS, 2010

Na região da Enseada ainda permanecem assentamentos com projetos e diretrizes a serem executados, porém, sendo estes incidentes e previstos para a segunda fase da Enseada, na região Santa Rosa/Primavera, Perequê e obras de contenção das encostas da Serra de S. Amaro. O resultado esperado para as áreas é o seguinte: produção habitacional: 2.862 moradias; consolidação: 9.938 moradias; total: 12.800 moradias; recursos necessários: R\$ 349.834.032,22.

² GUARUJÁ. *Plano de Reassentamento. Projeto Enseada - PAC 2. 1ª fase. Guarujá* [s/d].

A segunda fase do Projeto Enseada compreenderia a construção de 816 apartamentos, 148 novas casas sobrepostas e 08 casas adaptadas, totalizando 1.044 novas unidades habitacionais. O projeto também contemplaria a consolidação de apenas 20 unidades. No total, esta fase do projeto engloba 1.064 unidades (Figura 12). Especificamente, os valores dos recursos até então avaliados e previstos para implantação das ações, perfazem um total de, aproximadamente, R\$ 64.702.448,84 necessários.

Figura 21. Projeto Enseada – Fase 2



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarujá-PLHIS, 2010

Inicialmente, o município de Guarujá foi beneficiado com recursos para execução dos projetos executivos e não estava previsto a recuperação das áreas de morros desta demanda, tendo em vista que as obras de recuperação/contenção foram objeto de outro pleito junto ao Ministério das Cidades, no âmbito do PAC 2. Deste modo, o projeto da Serra de Santo Amaro prevê, à *priori*, a remoção das famílias e a erradicação das áreas de risco, provendo, também, a recuperação de encostas, com a elaboração de projetos executivos para a sua estabilização, no valor total orçado de R\$ 1.000.000,00, beneficiando 1.529 famílias.

Figura 22. Projeto Serra de Santo Amaro



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarujá-PLHIS, 2010

Segundo informações e dados do site oficial da Prefeitura Municipal de Guarujá, o Projeto na Enseada abrange a edificação de 2.120 novas unidades habitacionais, constituindo 1.728 apartamentos, 372 casas sobrepostas e 20 casas adaptadas,³ com a consolidação de 1.276 famílias.

A mesma fonte relata que as moradias a serem removidas e realocadas localizam-se na Barreira do João Guarda, com 240 unidades; Canta Galo, com 283 unidades; Cidade Atlântica I, com 69 unidades; Cidade Atlântica II, com 11 unidades; Pedreira Matarazzo, com 213 unidades; Morro da Vila Baiana, com 464 unidades; Morro Vila Júlia, com 45 unidades; Vale da Morte, com 61 unidades; Jardim Três Marias, com 25 unidades; Morro da Cachoeira, com 175 unidades; Morro do Engenho, com 115 unidades; Morro da Vila Edna, com 55 unidades; Morro do Macaco Molhado, com 137 unidades; e famílias cadastradas no programa *Locação Social*, que ainda não estão inclusas em programas habitacionais, com 227 unidades, totalizando 3.531 unidades habitacionais regularizadas.

³ GUARUJÁ. Disponível em: <<http://www.guaruja.sp.gov.br/guaruja-pleiteia-projetos-habitacionais-para-mais-de-15-mil-familia--no-pac-2>>. Acesso em: 15 de janeiro de 2012.

A Prefeitura de Guarujá também não deixou de considerar algumas interfaces e prioridades, para viabilizar a integração dos projetos ao Plano Habitacional Estadual, sendo estes: a cooperação do Governo do Estado na viabilização dos empreendimentos já equacionados no PAC 2, sendo que as contrapartidas aos projetos de Guarujá, no PAC 2, serão financiadas pelo Governo do Estado de São Paulo, por meio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano-CDHU; a cooperação dos órgãos de licenciamento ambiental na aprovação dos planos; a compatibilização do Plano de Gerenciamento Costeiro com as necessidades de expansão habitacional da Região Metropolitana da Baixada Santista, tendo em vista que o Projeto Orla de Guarujá está em andamento e figura como instrumento de ordenamento territorial da Zona Costeira; e a maior celeridade nos processos de regularização dos empreendimentos municipais no âmbito do *Cidade Legal* e GRAPROHAB, órgão licenciador Estadual.