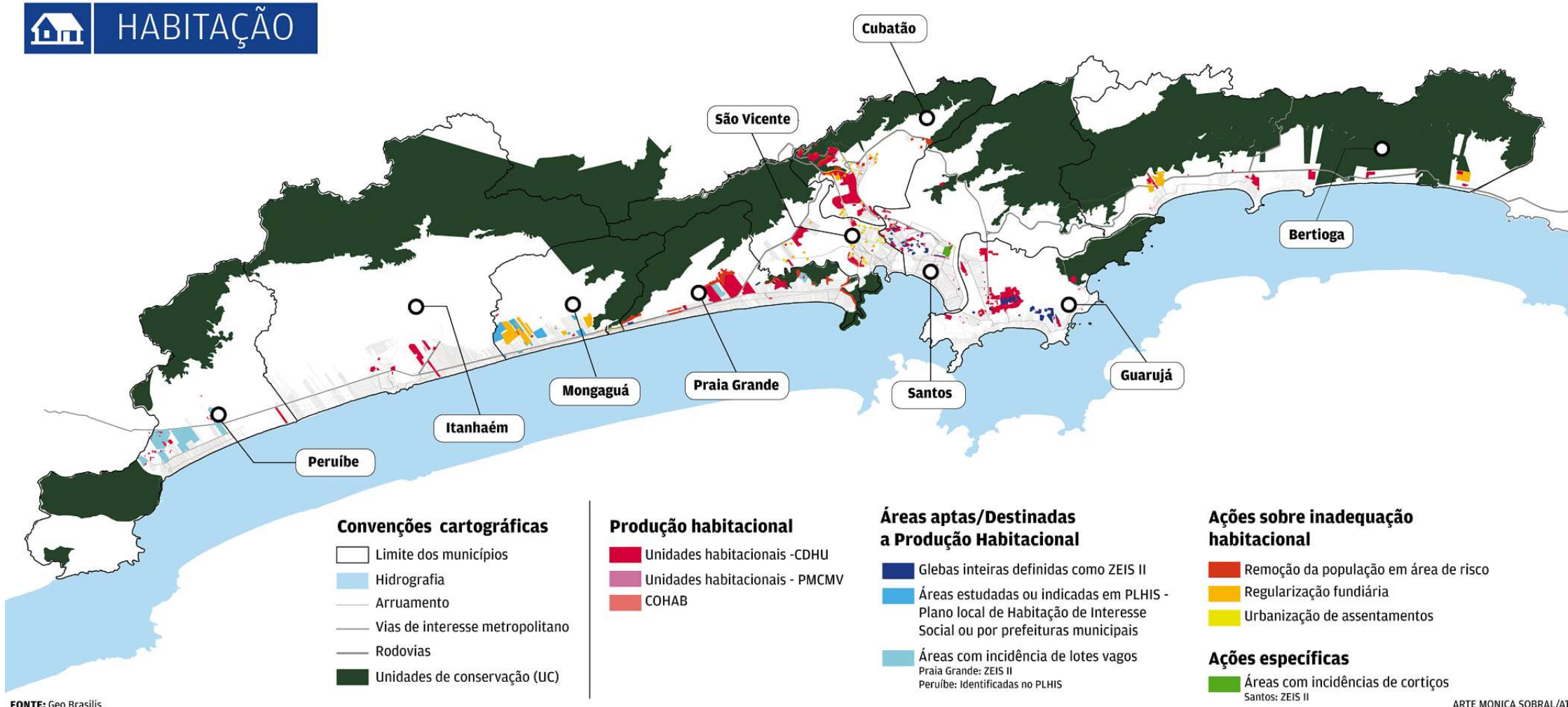


## PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

## HABITAÇÃO



# O maior desafio é a Habitação

O trecho mais complexo do estudo foi a questão das moradias precárias ou em áreas de risco na região. Pelo plano, até **116 mil casas podem ser construídas**

O eixo mais complexo e crítico do estudo foi Habitação. Primeiro porque a contagem do déficit habitacional (número de moradias necessárias) não é padronizada. Assim, municípios, Estado e União usam critérios diferentes, que resultam em totais divergentes.

Outra questão é a diversidade de pessoas que necessitam de habitações dignas. São moradores de favelas, de áreas invadidas de preservação, de morros e locais de risco, de cortiços, enfim todo tipo de assentamento considerado precário.

Há mais um fator que ajuda a complicar essa equação: a falta de locais para a construção de projetos habitacionais e o altíssimo custo dos terrenos na região. O PMDE-BS fala em construir e entregar entre 63.469 e 116.383 unidades habitacionais para equacionar o déficit e a demanda futura (até 2030) de habitação para a população de baixa renda que não tem como adquirir casas via mercado imobiliário.

Para chegar a um denominador comum, a empresa contratada para o levantamento uniu uma série de fontes oficiais, como os censos de 2000 e 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Es-

tatística (IBGE) e a Fundação Seade (Governo do Estado) e validou os dados com cada prefeitura.

#### DETALHES

O estudo pede o direcionamento de investimentos para reequilibrar a produção de unidades habitacionais entre os municípios da Baixada Santista, em especial das cidades de São Vicente e Mongaguá. E orienta a proibição da expansão de favelas, principalmente em São Vicente e Guarujá, além de reduzir em pelo menos 2% a atual área de assentamentos precários.

Nos locais onde a consolidação e regularização dos imóveis são possíveis, a proposta é construir e entregar de 15.556 a 19.424 moradias.

A partir de todas as projeções estudadas, o plano levantou para cada eixo temático um conjunto de demandas qualitativas identificadas como resultados das análises de planos, projetos e ações existentes e das entrevistas e interações com gestores públicos municipais, estaduais, federais, entidades privadas e universidades.

Há necessidade de aumento do estoque de terras para Habitação de Interesse Social (HIS) em todos os municípios da região: tanto nas localidades centrais, onde há maior saturação, quanto nos municípios de Bertioga, Praia Grande, Itanhaém, Mongaguá e Peruíbe, onde o aumento da demanda deve ficar mais intenso.

Também se verificou a urgência da redução da pressão sobre



Favela da Prainha, em Vicente de Carvalho (Guarujá) é um exemplo da ocupação desordenada na região

áreas ambientalmente frágeis e protegidas, de programas de regularização fundiária e do aceleração de licenciamentos ambientais para projetos.

#### PROGRAMAS

O Governo do Estado retirou dezenas de famílias de áreas de risco dos bairros Cota, em Cubatão, e encaminhou para apartamentos construídos pela CDHU. O Programa Socioambiental da Serra do Mar foi considerado exemplo de sucesso e inicia agora a segunda fase. Desta vez, por conta da mudança no financiamento, tem o nome de Desenvolvimento Sustentável do Litoral Paulista e foi ampliado para municípios do Vale do Ribeira e Litoral Norte, para áreas de conservação ambiental.

O coordenador do projeto,

Fernando Chucre, explica que, durante o levantamento da Geo Brasília para o plano, a fase 1 do programa estava em pleno desenvolvimento, com a desconstrução das casas desocupadas nas áreas de risco.

“Já tínhamos um levantamento bastante interessante com relação a déficit habitacional e questões de risco socioambiental. Fizemos uma coleta muito grande de dados de diversas fontes. Agora, com o lançamento desse plano, já estamos atuando em campo com alguns contratos assinados e projetos prontos”, diz Chucre.

Segundo ele, a falta da padronização de critérios para estabelecer o déficit habitacional é um problema em todo o País e não particular da região. “Nós estabelecemos metas que são

importantes para nós, para focar as intervenções”.

#### TERRENOS

A falta de locais para a construção de projetos em habitação é um fator que dificulta a remoção de pessoas em assentamentos precários. “Temos recursos para comprar terrenos, fazemos buscas, mas esbarramos nessa questão. Em Cubatão, levantamos 60 terrenos para comprar três. A Cidade tem desde áreas contaminadas por resíduos industriais, até restrições ambientais e de zoneamento, onde o Município não se interessa em liberar para implantação de moradias de interesse social. Muitas vezes acha que ali deve ser implantando um comércio, uma indústria ou fazer qualquer outro uso”.

O coordenador do programa afirma que o PMDE-BS dá uma visão do território como um todo e ajuda a mensurar os dados de forma clara e articular políticas. “Quando se faz um mapa da região, e não de uma cidade, facilita muito o planejamento. É possível enxergar que, às vezes, o que estava sendo colocado na demanda de Santos, poderia ser atendida em São Vicente por exemplo. Então é uma ferramenta que pode evitar deslocamentos desnecessários”.

Sobre a construção de moradias em uma cidade para atender a população residente no município vizinho, como prevê o plano, Chucre lembra que há resistência por parte de alguns prefeitos. “Sofremos isso no dia a dia. Identificamos um núcleo que apesar de estar em Cubatão, por exemplo, tem sua atividade econômica, usa a escola e as unidades de saúde de São Vicente. Mas quando se fala em transferir essa população para um conjunto habitacional de São Vicente, na prática, o prefeito se coloca contrário a isso, com raras exceções, o que dificulta o planejamento metropolitano”.

Ele ressalta que os administradores municipais podem, sim, dificultar ações do Estado, do Governo Federal e da própria governança metropolitana. “O plano não muda essa mentalidade, mas dá ferramentas para os gestores públicos identificarem as ações necessárias. O prefeito aceita ou não essas ferramentas como válidas. É um trabalho de longo prazo”.

## Evolução

O plano identificou que entre 2000 e 2010 aumentou o número de imóveis tidos como assentamentos precários na Baixada Santista, passando de 69.199 para 95.393. O crescimento foi de 26.194 em 10 anos

## Estudo

Estudo CEM/ Cebrap, de 2010, mostra que:

**72,6% da área da Baixada Santista se mantiveram não precárias**

**10,8% se mantiveram precárias**

**7,2% deixaram de ser precárias, o que pode ser atribuído a programas de regularização fundiária, requalificação e reurbanização**

**3,5% tornaram-se precárias**

## Quantidade de áreas, a partir de indicadores sociais

■ No plano, as demandas foram calculadas como o fluxo de produção habitacional para o atendimento das necessidades de moradia da população com renda de 0 a 3 salários mínimos. Para isso, foram levados em conta o crescimento demográfico (número de habitantes) desse grupo, seja por nascimento, migração ou efeitos de conjuntura econômica, como a valorização do salário mínimo.

O crescimento dos assenta-

mentos precários também foi estimado. Com base nesse conjunto de dados, foram feitas estimativas da quantidade de áreas necessárias ao atendimento da demanda projetada. A metodologia foi baseada na proporção entre o crescimento da participação da população dos municípios da Baixada Santista sobre a estadual e da participação do número de domicílios da região sobre o total do Estado.

Também foi calculada a fração ideal de terreno de 60m<sup>2</sup> por unidade habitacional e levados em consideração números do IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - para o ano de 2010 a partir de dados do Censo IBGE, de participação dos domicílios situados em assentamentos precários e déficit habitacional sobre o total dos domicílios particulares permanentes ocupados.

O plano identificou que en-

tre 2000 e 2010 aumentou o número de imóveis tidos como assentamentos precários na Baixada Santista, passando de 69.199 para 95.393. O crescimento foi de 26.194 em 10 anos. A área total onde estão essas moradias, porém, diminuiu. Ou seja, estariam sendo construídos mais barracos em um mesmo espaço.

Verificou-se a diminuição em Guarujá, Itanhaém, Mongaguá, Peruíbe e Cubatão. Por outro la-

do, o aumento aconteceu em Bertioga, Praia Grande, Santos e São Vicente, sendo que esta última cidade teve o aumento mais significativo, saindo de 17,15% para 26,27%.

Em 2010, 297.091 pessoas residiam em setores subnormais e 41.753 em setores precários. A taxa de crescimento anual dos domicílios em assentamentos precários cresceu 3,3%, enquanto que o montante total cresceu 2,2%.