



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

REVISÃO DO

Plano Municipal
de Habitação de
Interesse Social



**Mogi das
Cruzes**

PRODUTO 3

*Avaliação e atualização do
diagnóstico do setor
habitacional -*

Atualização do diagnóstico

VERSÃO 02

Elaboração

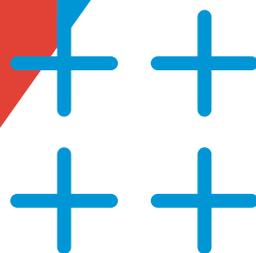
GEO
BRASILIS

Planejando o futuro.



REVISÃO DO

Plano Municipal
de Habitação de
Interesse Social
de Mogi das Cruzes



PRODUTO 3 | VERSÃO 02

Contrato nº 58/2023

São Paulo

Março de 2024



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

GEO
BRASILIS

Planejando o futuro.



Prefeitura do Município Mogi das Cruzes

A/C Alexandre Galeote Ruiz

Secretário Adjunto de Habitação

C/C Célio Teófilo

Diretor de Regularização Fundiária

Referência: Revisão do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) do município de Mogi das Cruzes – SP (Contrato nº 58/2023)

Encaminhamos à V.Sa. o registro das reuniões e eventos realizados no âmbito da atualização do diagnóstico do setor habitacional de Mogi das Cruzes, juntamente com o relatório do levantamento de dados consolidado (Produto 2).

Esperamos que este documento, que configura o terceiro produto do contrato, contenha todas as informações requeridas por V.Sa. e permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

José Roberto dos Santos

Diretor

Geo Brasilis



SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	5
2. RELATÓRIO DE ATIVIDADES.....	6
2.1. Equipe técnica da Prefeitura	6
2.2. Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – COHAB	15
2.3. 1ª Audiência Pública.....	23
3. ANEXO - ATUALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO	37



LISTA DE FIGURAS

- Figura 2.1-1: Lista de presença da reunião com equipe técnica da prefeitura
- Figura 2.1-2: Áreas a incluir no perímetro da regularização fundiária da Vila São Francisco
- Figura 2.1-3: Registro fotográfico das intervenções do Programa Viver Melhor em moradias da Vila Estação
- Figura 2.1-4: Registro fotográfico do perfil da ocupação e infraestrutura no núcleo Santos Dummont
- Figura 2.1-5: Registro fotográfico da ocupação no entorno da Av. Japão, na região do Conjunto Santo Ângelo
- Figura 2.1-6: Registro fotográfico do perfil da ocupação e infraestrutura no núcleo Jardim Aeroporto
- Figura 2.2-1: Realização da reunião com o COHAB
- Figura 2.2-2: Lista de presença da reunião com o COHAB
- Figura 2.2-3: Slides utilizados na apresentação da síntese da Etapa-2
- Figura 2.3-1: Realização da 1ª Audiência Pública para a revisão do PMHIS de Mogi das Cruzes
- Figura 2.3-2: Edital de divulgação da 1ª Audiência Pública da atualização do PMHIS
- Figura 2.3-3: Divulgação da 1ª Audiência Pública da atualização do PMHIS no site da Prefeitura
- Figura 2.3-4: Divulgação da 1ª Audiência Pública da atualização do PMHIS em redes sociais da Prefeitura
- Figura 2.3-5: Lista de presença da 1ª Audiência Pública da atualização do PMHIS
- Figura 2.2-6: Slides utilizados na apresentação da síntese da Etapa-2

LISTA DE QUADROS

- Quadro 2.1-1: Situação dos programas e ações previstas no PMHIS vigente
- Quadro 2.3-1: Contribuições recebidas na audiência pública



1. APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui como o relatório do PRODUTO 3 – AVALIAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL – ATUALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO, do processo de revisão e atualização do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) do município de Mogi das Cruzes – SP, do Contrato nº 58/2023, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes e a empresa Geo Brasilis, em 06 de junho de 2023, com emissão da Ordem de Serviço em **21 de junho de 2023**.

O objetivo desta etapa foi apresentar e discutir sobre os elementos mais significativos na qualificação e quantificação do setor habitacional de Mogi das Cruzes (levantados e analisados no âmbito do Produto 2), tais como: a dinâmica do crescimento populacional e expansão urbana; o déficit habitacional; a localização das áreas para a urbanização de interesse social; as condições administrativas, institucionais e financeiras em Mogi das Cruzes, com o intuito de situar gargalos e revelar potencialidades da estrutura atual para enfrentar o problema habitacional.

Para tal, foram realizadas reuniões com:

- Equipe técnica da prefeitura, em especial com os representantes das Secretarias Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, para apresentação do diagnóstico atualizado e identificação de eventuais correções na leitura dos dados;
- Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária (COHAB), para apresentação e debate dos aspectos mais significativos identificados no Produto 2, com vistas a difundir o conhecimento sobre as questões habitacionais de Mogi das Cruzes.

Além disso, a presente etapa contou com a realização da 1ª Audiência Pública da atualização do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Mogi das Cruzes que teve como objetivo apresentar a síntese do diagnóstico do setor habitacional do município.

O registro e o resultado destas reuniões e eventos estão organizados na **Seção 2 – Relatório de Atividades**, enquanto que a consolidação do diagnóstico do setor habitação consta no **Anexo 1** deste relatório.



2. RELATÓRIO DE ATIVIDADES

2.1. Equipe técnica da Prefeitura

No dia 18 de outubro de 2023 foi realizada reunião com representantes da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, que assinaram a lista de presença exposta na **Figura 2.1-1**.

Figura 2.1-1: Lista de presença da reunião com equipe técnica da prefeitura

REVISAR O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP					
Lista de presença					
Reunião de trabalho - ETAPA 2					
Data: 18/10/2023					
Item	Nome	Órgão/Instituição	E-mail	Telefone	VISTO
1	Caio Sens	Reg Fundi/Inf.			
2	Rebeca Queiroz	Reg. Fund.			
3	BENTO MANO KATO	HABITAÇÃO/PMHC			Bmk
4	FELIFE HIDEAKI TAUACA	REG. FUNDÁRIA			
5	Jean Thomas Martins	SMHSRF			
6	Bianca Lopes Wallach	Reg. Fundiária			
7	Rogério Dirks Lima	DIR. HABITAÇÃO			
8	Mikene Hisatomi Lopes	SMHSRF			
9	MARIANA BUITRAGO PEREIRA	Reg. Fundiária			Mariana B.P.
10	Arnaldo Del Corso Jr.	SMHSRF			

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

11



REVISAR O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP
Lista de presença
Reunião de trabalho - ETAPA 2

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

Data: 18/10/2023

Item	Nome	Órgão/Instituição		VISTO
11	Alexandre Galvato Ruiz	Habitacões		
12	CÉLIO TEÓFILO	HABITAÇÃO		
13	Carlos Costeira	HABITAÇÃO		
14	FERNANDO LEONE	HABITAÇÃO		
15	Julio CASTRIZANA	HABITAÇÃO		
16	Rafael Bavao	HABITAÇÃO		
17	Bruna Batista	Habitacões		
18			DDD ()	
19			DDD ()	
20			DDD ()	

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br | 2

Acervo: Geo Brasilis, 2023.

Na ocasião foi apresentada o conteúdo da Etapa 2, com os presentes tirando dúvidas e informando dados a serem ajustados no relatório. Foram discutidos os seguintes pontos:

- A regularização fundiária do Jardim Jussara foi realizada no âmbito do Programa Cidade Legal;
- Não é correta denominação Vila São Francisco, devendo-se adotar o nome Jardim São Francisco, com seu perímetro devendo também incluir a área triangular de quadra ao lado, conforme **Figura 2.1-2**;



Figura 2.1-2: Áreas a incluir no perímetro da regularização fundiária da Vila São Francisco



Acervo: Geo Brasilis, 2023.

- O Conjunto Jefferson não deveria constar no Quadro de Regularizações, pois é uma ZEIS de provisão habitacional;
- Em relação à regularização “Jundiapéba Quadra”, a Prefeitura vai revisar os dados, para informar qual é o nome correto, mas provavelmente se trata das quadras 147 (item 26) e 145 (item 25);
- Os dados do Programa Cidade Legal podem estar desatualizados, desta forma deve-se adotar os dados provenientes da Prefeitura;
- O número de regularizações do Conjunto Santo Ângelo – Fase 1 chegaram no dia da reunião, e serão informados posteriormente à Geo Brasilis, enquanto para a Fase 2 é possível ter uma estimativa, mas não um número fechado;
- Aas demais regularizações serão discutidas em reunião online com a Prefeitura;
- Os dados do cadastro habitacional serão revisados pela Prefeitura, visto que há erros na exportação dos mesmos;
- Da previsão de contratações para a Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária, algumas das 18 vagas previstas já foram ocupadas, com os gargalos existentes sendo apenas administrativos;
- A prefeitura almeja a criação de um departamento de aprovação de HIS e HMP na Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária;
- A Geo Brasilis receberá maiores detalhes das 64 moradias que serão construídas pela CDHU, e que são destinadas a famílias que moram em áreas de risco;
- A situação dos Programas e Ações foi atualizada, conforme situação descrita no **Quadro 2.1-1** a seguir.



Quadro 2.1-1: Situação dos programas e ações previstas no PMHS vigente

Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação
Regularização e Urbanização de Assentamentos Precários	Promover regularidade urbana e qualidade de vida das famílias de baixa renda residentes em loteamentos e assentamentos precários	Regularização urbanística	Implementação da metodologia do Plano Específico de Urbanização e Regularização Fundiária (ZEIS 1A)	Aplicado parcialmente. A sistemática utilizada foi continuamente aprimorada, o qual é chamado de Plano de Urbanização e Regularização Fundiária. Atualmente o município está trabalhando em Lei específica que tratará do tema.
			Implementação da metodologia do Plano Específico de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em Áreas de Manancial (ZEIS 1B)	Aplicado parcialmente. A sistemática utilizada foi continuamente aprimorada. Atualmente o município está trabalhando em Lei específica que tratará do tema.
			Implementação de Projetos de Desenvolvimento Social	Não realizado. Está em estudo programas de subsídio pelo município.
			Implementação de Grupos de Trabalho de âmbito local	Não realizado.
		Regularização fundiária	Implementação da metodologia para a regularização fundiária	Realizado. Existem diretrizes de regularização fundiária criadas pela Prefeitura.
			Assessoria jurídica da prefeitura ou através de convênios às famílias cadastradas	Não realizado.
			Formalização de convênios com os Cartórios de Registro de Imóveis para a simplificação de procedimentos e redução de custos cartorais	Realizado. Tal ação já veio de maneira inerente com a Lei da Reurb.
		Erradicação de moradias em locais impróprios e de risco	Identificação de unidades habitacionais em condições de risco, cadastro das famílias	Realizado parcialmente. Há áreas de risco cadastradas, mas não são identificadas todas as famílias que moram nestas áreas. As famílias cadastradas foram aquelas que tiveram de ser removidas.
			Construção de novas moradias ou indenização das benfeitorias	Foram construídas novas moradias, não necessariamente para atender as famílias de áreas de risco, mas nestes empreendimentos as famílias que moravam em áreas de risco foram atendidas. Não foram realizadas benfeitorias.
			Ações de conscientização com	Realizado.



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação
			a população	
			Recuperação, implantação de mecanismos de controle e monitoramentos das áreas de risco	Realizado. O controle é feito através de fiscalização.
		Melhorias habitacionais	Implementação da metodologia para a melhoria habitacional, o que envolve avaliação e projeto habitacional, assistência técnica, e apoio à obtenção de financiamento	Realizado. Feito através do Programa Viver Melhor.
		Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento e do Grupo de Trabalho da ZEIS 1A e 1B para fazer acompanhamento das ações	Não realizado.
		Articulação Interna	Criar parcerias com outras secretarias para apoio a projeto habitacional específico	Realizado.
Regularização de conjuntos habitacionais	Apoiar as iniciativas do Programa de Regularização de Conjuntos Habitacionais da CDHU	Ações prioritárias	Apoio à CDHU nas iniciativas de regularização	Realizado.
			Complementação de obras de infraestrutura e urbanização de áreas públicas externas aos empreendimentos	Realizado. Foram feitas obras nos conjuntos Bezerra de Mello, Jefferson, e conjuntos H, J e K.
			Construção de equipamentos sociais	Realizado.
		Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento e da SDUH e CDHU para fazer acompanhamento das ações	Não realizado.
		Articulação Interna	Criar parcerias com outras secretarias para apoio a projeto habitacional específico	Realizado.
Produção de moradias	Ampliar a oferta de moradias de interesse duvido, mediante a proteção de conjuntos habitacionais, horizontais e verticais em condomínios ou loteamentos dotados de infraestrutura e equipamentos comunitários e sociais	Ações prioritárias	Implementação de procedimentos para promoção de novas moradias, o que envolve elaboração e/ou aprovação de projetos urbanísticos que interajam com o entorno e respeitem as condicionantes ambientais, construção de moradias, de infraestrutura e equipamentos	Realizado.
			Incentivo à realização de estudos sobre alternativas habitacionais, mediante convênios com instituições de ensino e entidades de classe	Não realizado. Atualmente se vislumbra a realização de parcerias com a Associação de Engenheiros e Arquitetos e o CAU.
			Apoio à formação de cooperativas voltadas à	Não realizado.



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação
			produção de moradias	Realizado.
			Promoção do acesso ao crédito subsidiado e a programadas habitacionais governamentais para famílias de baixa renda	
		Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento para acompanhamento das ações	Não realizado.
		Articulação interna	Criar parcerias com outras secretarias para apoio a projeto habitacional específico	Realizado.
Produção de lotes urbanizados	Ampliar a oferta de moradias regulares de interesse social, mediante a construção de lotes urbanizados, associado ao fornecimento de materiais de construção e assistência técnica à construção	Ações prioritárias	Implementação dos procedimentos para a viabilização de novos lotes, o que envolve a elaboração e/ou aprovação de projetos, construção de infraestrutura e equipamentos	Não realizado.
			Incentivo à realização de estudos sobre alternativas habitacionais, mediante convênios com instituições de ensino e entidades de classe	Não realizado.
			Apoio à formação de cooperativas voltadas à produção de moradias	Não realizado.
			Promoção do acesso ao crédito subsidiado e a programas habitacionais governamentais	Não realizado.
			Orientação para obtenção de crédito para aquisição de material de construção, junto a agentes financeiros	Não realizado.
			Assistência técnica para a autoconstrução da habitação	Não realizado.
			Assistência social às famílias beneficiadas, antes de depois da implantação do projeto, em articulação com a SECIDAS	Não realizado.
			Integração a projetos sociais de desenvolvimento comunitário, geração de trabalho e renda e educação ambiental, em articulação com as secretarias afins	Não realizado.
		Assistência técnica à autoconstrução	Articular a Promoção da Iniciativa Construtiva Popular, com assistência técnica à autoconstrução, que assegure segurança e conforto às	Realizado parcialmente. O programa da Planta Popular não foi totalmente efetivo no período, e espera-se que a nova lei da ATHIS possa



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação
			moradias	solucionar a questão.
		Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento para acompanhamento das ações	Não realizado.
		Articulação interna	Criar parcerias com outras secretarias para apoio a projeto habitacional específico	Não realizado.
Ações complementares à edificação	Criar ações de organização comunitária, desenvolvimento socioeconômico e cultural da população, e educação sanitária e ambiental, visando a sustentabilidade no meio ambiente urbano e natural e a inserção social, econômica e cultural da população beneficiada	Promoção da Iniciativa Construtiva Popular (Estimular a iniciativa popular na construção de unidade residências legais e regulares, mediante o aperfeiçoamento da mão-de-obra e da capacidade construtiva geral da população, o fornecimento de plantas populares e assistência técnica à construção)	Implantação da metodologia, que envolve a verificação cadastral, vistoria do imóvel, elaboração de projeto, visita de acompanhamento e de habite-se	Realizado parcialmente. O programa da Planta Popular não foi totalmente efetivo no período, e espera-se que a nova lei da ATHIS possa solucionar a questão.
		Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento para acompanhamento das ações	Não realizado.
		Programa de Saneamento Ambiental	Capacitação da comunidade para a utilização, conservação e manutenção dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental	Realizado parcialmente. Ações foram tomadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico.
			Geração de atividades comunitárias que valorizem o meio ambiente natural e ambiental	Realizado parcialmente. Ações foram tomadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico.
			Viabilização de projetos de educação ambiental nas escolas em comunidades localizadas em APAs e APMs (próximas a rios, canais e lagoas)	Realizado parcialmente. Ações foram tomadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico.
		Inserção Cultural e Sócio Comunitária das Famílias	Realização de pesquisa socioeconômica das famílias e cadastro domiciliar	Realizado.



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação
			Acompanhamento das famílias em todas as etapas do processo, (diagnóstico, elaboração de projetos, execução das obras e manutenção das benfeitorias)	Não realizado.
			Ações de capacitação, em parceria com o SECIDAS	Não realizado.
			Ações de apoio à implementação de espaços e atividades culturais	Não realizado.
		Fortalecimento da Economia Popular	Capacitação e treinamento de mão de obra para a construção civil	Realizado parcialmente. No âmbito do MCMV foram feitas capacitações de trabalhadores. No âmbito do Programa Viver Melhor, na ação denominada “Concreto Rosa” foi realizado treinamento de mulheres para o trabalho nas reformas das unidades habitacionais.
			Capacitação de pessoal para o trabalho em atividades econômicas de interesse local	Não realizado.
			Apoio à produção de alimentos e à produção artesanal	Não realizado.
			Apoio à formação de cooperativas voltadas para a produção e venda	Não realizado.
			Instituição de parcerias com empresas e entidades de ensino e assistência social voltadas à capacitação para o trabalho	Não realizado.

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Após a reunião, a equipe da Geo Brasilis realizou, juntamente com representantes da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, visita de campo no município, cujos registros estão expostos nas **Figuras 2.1-3 a 2.1-6**.



Figura 2.1-3: Registro fotográfico das intervenções do Programa Viver Melhor em moradias da Vila Estação



Acervo: Geo Brasilis, 2023.

Figura 2.1-4: Registro fotográfico do perfil da ocupação e infraestrutura no núcleo Santos Dummont



Acervo: Geo Brasilis, 2023.

Figura 2.1-5: Registro fotográfico da ocupação no entorno da Av. Japão, na região do Conjunto Santo Ângelo



Acervo: Geo Brasilis, 2023.

Figura 2.1-6: Registro fotográfico do perfil da ocupação e infraestrutura no núcleo Jardim Aeroporto



Acervo: Geo Brasilis, 2023.



2.2. Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – COHAB

No dia 11 de dezembro de 2023 foi realizada a reunião com o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – COHAB, na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes (**Figura 2.2-1**). Na ocasião estiveram presentes 16 pessoas, conforme lista de presença na **Figura 2.2-2**, às quais foram apresentadas à síntese do diagnóstico da Etapa-2.

Figura 2.2-1: Realização da reunião com o COHAB



Acervo: Geo Brasilis, 2023.



Figura 2.2-2: Lista de presença da reunião com o COHAB

REVISAR O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP
Lista de presença
Reunião COHAB

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

Data: 11/12/2023

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-mail	Telefone	VISTO
1	CELIO TEÓFILO	PREFEITURA M. CRUZES			
2	Carlos Gotard Paschoa	PMMC			
3	Jean Thomas Martins da Silva	Habitacão-PMMC			
4	RENATA D. F. PINCELI	URBANISMO			
5	Resangê G. Albissô	URBANISMO			
6	Liliani dos Santos	Mobilidade Urbana			
7	Rogério Denis Lessa	PMMC			
8	Alexandre Gedeon de Souza	HABITAÇÃO			
9	Leouanderson Reis de Almeida	HABITAÇÃO			
10	Julia CASTRIGNA	PMMC			

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

11

REVISAR O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP
Lista de presença
Reunião COHAB

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

Data: 11/12/2023

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-mail	Telefone	VISTO
11	Bruno Batista	PMMC			
12	Yessimire Barbosa	Ass. M. Madalena			
13	Debar Polimeno Nemi	OAB			
14	Arnaldo Manoel de Souza da Silva	Associação de Foneças			
15	Nelson Bettor Batalha	aeame			
16	José Fernando Telles Teixeira	DEAMC			
17				DDD ()	
18				DDD ()	
19				DDD ()	
20				DDD ()	

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

12

Acervo: Geo Brasilis, 2023.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Para a apresentação da síntese do diagnóstico da Etapa-2 foram utilizados os slides disponíveis na **Figura 2.2-3**.

Figura 2.2-3: Slides utilizados na apresentação da síntese da Etapa-2

REVISÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP
REUNIÃO COHAB
PRODUTO 3: Avaliação e atualização do diagnóstico do setor habitacional
11/12/2023

AGENDA DO ENCONTRO

1. Escopo Contratado
2. Etapas do Projeto
3. Apresentação da síntese da atualização do diagnóstico do setor habitacional de Mogi das Cruzes

ESCOPO CONTRATADO

Revisar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) do Município de Mogi das Cruzes – SP

- ✓ Elaborado entre 2007 e 2008
- ✓ Conta com diagnóstico da situação habitacional do município
- ✓ Define diretrizes, estratégias, linhas de ação e programas
- ✓ Estabelece metas para cumprimento e realização das medidas necessárias ao atendimento das necessidades habitacionais
- ✓ Necessidade de atualização frente às mudanças sociais, habitacionais, institucionais e legais

ETAPAS DO PROJETO

Revisão do PMHIS de Mogi das Cruzes

1. Detalhamento da proposta metodológica ✓
2. Avaliação e atualização do diagnóstico técnico do setor habitacional - Relatório de levantamento de dados ✓
3. Avaliação e atualização do diagnóstico técnico do setor habitacional - Atualização do diagnóstico ✓
Reunião com COHAB (11/12)
1ª Audiência Pública (12/12)
4. Documento final de revisão do PMHIS ✓
Reunião com COHAB
2ª Audiência Pública
1º trimestre/2024

ESTRUTURA DO PRODUTO 2

- 1) Inserção regional e características do município
- 2) Atores sociais e suas capacidades
- 3) Demanda habitacional
- 4) Oferta habitacional
- 5) Marcos regulatórios e legais
- 6) Condições institucionais e administrativas
- 7) Programa e ações
- 8) Recursos para financiamento

Inserção Regional e Características do Município



INSERÇÃO REGIONAL

Contexto Regional

Cortado por eixos que conectam a RMSP/RMBS/RMVPLN, destacando-se:

- ✓ SP-066 (Rod. General Euryle de Jesus Zerbine; Rod. Henrique Eroles)
- ✓ SP-070 (Rod. Ayrton Senna)
- ✓ SP-088 (Rod. Pedro Eroles; Rod. Prof. Rolim de Moura)
- ✓ SP-098 (Rod. Dom Paulo Rolim Loureiro; Rod. Mogi-Bertioga)

Possui 04 estações da CPTM (Linha 11 Coral)

INSERÇÃO REGIONAL

Contexto Regional

Importantes condicionantes ambientais que limitam a expansão urbana, destacando-se:

- ✓ APA Serra do Itapeti
- ✓ APA Várzea do Rio Tietê
- ✓ APRM Alto Tietê Cabeceiras

Unidades de Conservação de Mogi das Cruzes

- Limite municipal
- Áreas Urbanizadas
- Rodovias: Estadual, Federal, Interurbana
- Área de Proteção e Recuperação das Matas Ciliares do Alto Tietê Cabeceiras
- Unidades de Conservação de Uso Sustentável: Área de Proteção Ambiental, Reserva Particular do Patrimônio Natural
- Unidades de Conservação de Proteção Integral: Estação Ecológica, Parque Estadual
- Reserva Indígena do Sítio do Mar

CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

Perfil da População

- ✓ População urbana cresceu de maneira acentuada, 132,84% desde 1980
- ✓ Representatividade da população rural abaixou, passando de 11,59% do total para 7,19%, entre 1980 e 2021

Ano	Total	Urbana	Rural
1980	196.641	174.133	22.808
1991	271.981	245.732	26.249
2000	329.653	301.578	28.075
2010	387.260	356.835	30.425
2021	436.883	405.463	31.420

Fonte: SEADE, 2021.

CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

Perfil da População

Crescimento da população é superior à média do Estado de SP e da RMSP, apesar da queda observada desde 1980

taxa de crescimento geométrico da população (%)

Período	Mogi das Cruzes (%)	RMSP (%)	ESP (%)
1980/1991	2,97	1,86	1,86
1991/2000	2,16	1,68	1,82
2000/2010	1,62	0,97	1,09
2010/2021	1,10	0,71	0,78

Para o período 1980/1991 a Fundação-Seaide não apresenta os dados do Estado de São Paulo. Fonte: SEADE, 2021.

Demanda Habitacional

DEMANDA HABITACIONAL

Domicílios Particulares Permanentes

- ✓ Mogi das Cruzes possui 185.445 domicílios (Censo 2022), crescendo a um ritmo de 2,88% ao ano, maior do que o visto na RMSP, com 2,26% ao ano

Ano	Coletivo	Particular	Total
2000	88	104.848	104.936
2010	117	131.857	131.974
2022	128	185.317	185.445

Fonte: IBGE, 2023.

DEMANDA HABITACIONAL

Domicílios Particulares Permanentes

- ✓ As projeções de domicílios para o ano de 2007 (PMHS) apresentam valores inferiores aos indicados para o ano de 2000 (Censo IBGE)
- ✓ De 2010 para 2022 o número de domicílios vagos dobrou

Ano	Domicílios particulares permanentes (ocupados e não ocupados)			Domicílios vagos		
	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total
2000	95.054	9.794	104.848	10.573	1.159	11.732
2007*	89.971	7.875	97.846	11.621	1.274	12.895
2010	120.298	11.559	131.857	9.589	1.057	10.646
2022	Não disponível	Não disponível	185.238	Não disponível	Não disponível	20.132

Fonte: PMHS, 2008; IBGE, 2023.

DEMANDA HABITACIONAL

Domicílios Particulares Permanentes

- ✓ O PMHS adota as projeções para 2007 como referência para estimar a distribuição de renda dos domicílios
- ✓ Verifica-se, com dados do Censo 2010, que a proporção estimada não se concretizou

Domicílios particulares permanentes segundo renda familiar

Ano	Até 3 s.m.	De 3 a 5 s.m.	Mais de 5 s.m.
2000	26.067	16.642	46.310
2007 (previsão)	35.811	21.918	40.117
2010	97.753	9.926	8.707

Fonte: PMHS, 2008; IBGE, 2023.



DEMANDA HABITACIONAL

Déficit Habitacional

- ✓ **Déficit habitacional** é um conceito para estimar a **falta de habitações e/ou a existência de habitações em condições inadequadas**
- ✓ Conceito de déficit habitacional é **diferente** do conceito de **demanda por habitações** (conceito econômico)
- ✓ A projeção do **déficit habitacional de Mogi das Cruzes** foi calculada considerando:
 - ✓ **2010:** com base nos dados censitários e na metodologia da Fundação João Pinheiro – **déficit qualitativo e quantitativo**
 - ✓ **2019:** cruzamento do **déficit da RMSP**, elaborado pela FJP, com base na PNAD
 - ✓ **2023:** cruzamento dos **domicílios** (Seade e IBGE) e de cadastros no **CadÚnico**, a partir do déficit de 2019



DEMANDA HABITACIONAL

Déficit Habitacional



DEMANDA HABITACIONAL

Zonas Especiais de Interesse Social

O Plano Diretor (LC nº150/2019) demarca no território de Mogi das Cruzes em:

- ✓ **ZEIS 1:** Destinadas a **regularização fundiária e urbanística**, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos, sendo:
 - ✓ ZEIS 1A: Em áreas urbanas e rurais fora das áreas de mananciais
 - ✓ ZEIS 1B: Em áreas urbanas e rurais sobrepostas às áreas de mananciais
- ✓ **ZEIS 2:** Áreas para **provisão de HIS**, as quais **serão enquadradas pelo PMHIS** em:
 - ✓ ZEIS 2A, que terá no mínimo, 60% de sua área construída destinada HIS, e no máximo 20% destinada a HMP e outros usos (residenciais ou não)
 - ✓ ZEIS 2B, que terá no mínimo, 40% de sua área construída destinada a HIS, sem limite de HMP, e no máximo 40% destinada a outros usos (residenciais ou não)

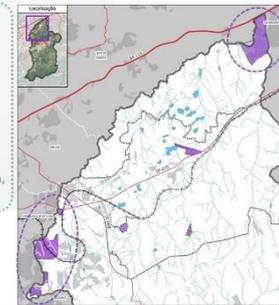


DEMANDA HABITACIONAL

Zonas Especiais de Interesse Social

Região Norte:

- ✓ ZEIS 1A dispostas em áreas de conurbação com Itaquaquecetuba e Guararema
- ✓ ZEIS 1A isoladas entre si, sendo provavelmente fruto de loteamentos rurais de chácaras de recreio
- ✓ ZEIS 2, sobre Chácara Guanabara, (9.000m²)

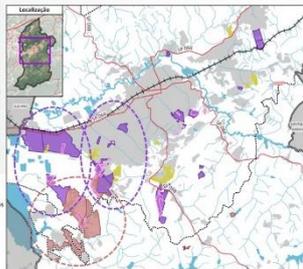


DEMANDA HABITACIONAL

Zonas Especiais de Interesse Social

ZEIS – Região Central:

- ✓ Maiores ZEIS 1A dispostas sobre Jundiapéba e Braz Cubas, fruto de grandes loteamentos
- ✓ ZEIS 1B à sudoeste da mancha urbana, sendo locais adensadas em meio a áreas de uso rural
- ✓ ZEIS 2 dispostas nas bordas da mancha urbana, nos poucos espaços não ocupados

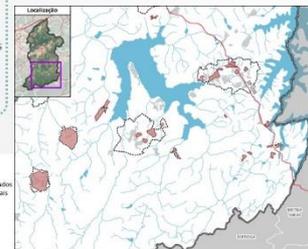


DEMANDA HABITACIONAL

Zonas Especiais de Interesse Social

ZEIS – Região Sul:

- ✓ ZEIS 1B dispostas em núcleos isolados entre si, entremeados por grandes porções rurais em áreas de proteção aos mananciais
- ✓ Ocupações que variam entre pequenos núcleos adensados e chácaras de recreio

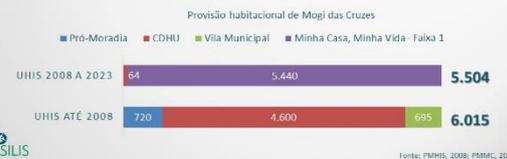


Oferta Habitacional

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

- ✓ Levantamento da **produção de habitação de interesse social** em Mogi das Cruzes, voltada para as **famílias de menor renda**, onde se concentra o déficit e exige **alternativas habitacionais** e maior **investimento subsidiado**, primordiais para a sua execução, realizada através de **programas, parcerias e iniciativas dos entes federal, estadual e municipal**





OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Parcerias com o Governo Federal:

- ✓ **Pró-Moradia:** Apoio na execução de empreendimentos e ações de regularização fundiária, para famílias com renda até 3 salários mínimo, com **720 UHs** financiadas em Mogi das Cruzes (Bezerra de Melo – 520 UH e Conjunto Jefferson – 200 UH)
- ✓ **Minha Casa Minha Vida:** Oferece subsídio para produção e aquisição de habitação para população de baixa renda (HIS - Faixa 1) com **5.440 UHs** entregues desde 2009

GEO BRASILIS
Planejando o Futuro

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Parcerias com o Governo Estadual:

- ✓ **CDHU**, a qual possui programas de:
 - ✓ Provisão de moradias (4.600 UHs até 2008, e 64 em execução)
 - ✓ Provisão de lotes urbanizados
 - ✓ Requalificação habitacional e urbana (**Programa Viver Melhor**, contemplando 512 domicílios – com obras concluídas ou em andamento - 222 na Vila Estação, 138 em Jundiapéba e 152 na Vila Nova União)
 - ✓ Requalificação fundiária de interesse social
- ✓ **Cidade Legal** (antigo Pró-Lar), a qual auxilia municípios na regularização de núcleos habitacionais.
 - ✓ 115 núcleos delimitados – 25.560 lotes
 - ✓ 3.043 lotes, em 16 núcleos, tiveram seu processo de regularização concluído

GEO BRASILIS
Planejando o Futuro

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Áreas regularizadas (01/11/2023):

- ✓ Há regularizações fora das ZEIS
- ✓ **21 regularizações concluídas** (2.066 lotes)
- ✓ **16 regularizações em andamento** (5.527 lotes)
- ✓ **22 núcleos aguardando regularização** (4.574 lotes)



GEO BRASILIS
Planejando o Futuro

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Iniciativas do Município:

- ✓ **Programa Planta Casa Popular:** No período 1997/2007, foram aprovadas **3.705** moradias. Entre 2008/2023, foram aprovadas **576** moradias, indicando a **baixa aderência ao programa**
- ✓ **Regularização de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social:** CDHU Vila Cléo e CDHU Toyama encontram-se regularizados
- ✓ **Mogi Meu Lar (cadastro habitacional):** 43.155 famílias cadastradas, totalizando 65.552 pessoas

GEO BRASILIS
Planejando o Futuro

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Mogi Meu Lar (cadastro habitacional em 26/10/2023):

- ✓ 22.131 famílias vivendo em imóvel alugado;
- ✓ 7.705 famílias vivendo em imóvel cedido;
- ✓ 2.991 famílias vivendo em imóvel próprio (1.522 em imóvel quitado, 480 em imóvel financiado, e 989 em imóvel recebido por herança);
- ✓ 34 famílias vivendo em acolhimento institucional;
- ✓ 47 famílias vivendo em situação de rua; e
- ✓ 10.247 famílias vivendo em outro tipo de condição não informada.

🏠 1/4 das famílias cadastradas possui condição de moradia desconhecida

GEO BRASILIS
Planejando o Futuro

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Mogi Meu Lar (cadastro habitacional):

- ✓ **15,3%** de famílias cadastradas possuem renda mensal superior a R\$ 1.000,00
- ✓ Porém, dados informados no cadastro habitacional são **auto declaratórios** e, deste modo, precisam ser **analisados com cautela**, visto que foram observadas **inconsistências e campos não preenchidos pelos cadastrados**
- ✓ **38%** das famílias cadastradas possuem renda mensal inferior a R\$ 500,00
- ✓ **21%** das famílias cadastradas possuem renda mensal inferior a R\$ 200,00

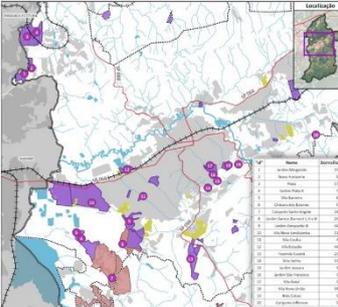
GEO BRASILIS
Planejando o Futuro

OFERTA HABITACIONAL

Autoprodução

Aglomerados subnormais

- ✓ **3.063** domicílios classificados pelo IBGE (2019)
- ✓ **20** Aglomerados subnormais
- ✓ Contraste no número de domicílios considerados pela Prefeitura



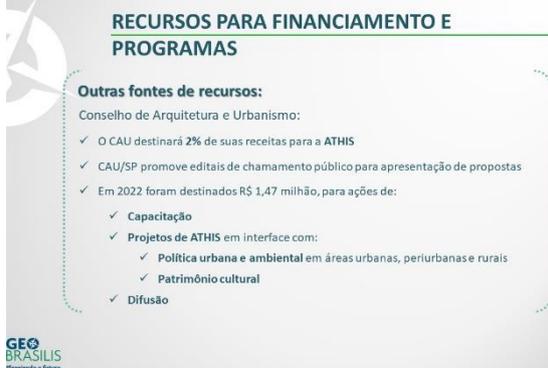
GEO BRASILIS
Planejando o Futuro

Marcos Regulatórios e Legais



GEO BRASILIS
Planejando o Futuro





REVISAR O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP

Empresa responsável pelos trabalhos contratados:
Geo Brasilis Cons. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento

Coordenação Geral
José Roberto dos Santos

Coordenação Técnica
Lauanna Campagnoli

Analista territorial
Willian Santiago

@ lauanna@geobrasilis.com.br | willian@geobrasilis.com.br
11 3035-1490
Rua Paulistânia, 381 – 5º andar | Vila Madalena | SP
geobrasilis.com.br

Acervo: Geo Brasilis, 2023.

Após a apresentação foram iniciadas as discussões, que resultaram nos seguintes pontos:

- Foi sugerido que, ao se apontar as fontes de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, deveria se utilizar dos termos “possíveis fontes de recursos”, visto que, da maneira como foi colocada, poderia gerar confusão quanto à verba disponível, uma vez que o fundo não tem, até o presente momento, mecanismos efetivos que permitam a alocação específica de recursos financeiros para utilização no município;
- Em relação ao Programa Minha Casa Minha Vida, foi apontado que poderiam ser indicados os tetos de valor de imóveis para as faixas 1 e 2. Além disso, foi apontado que já há previsão de iniciar as obras de 324 UHs da faixa 1 para o ano de 2024;



- Foi informado que representantes da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária se reuniram com o IBGE para discutir os aglomerados subnormais identificados no município, com objetivo de atualizar e ajustar as informações disponibilizadas pelo órgão em 2019;
- Os empreendimentos do Programa de Arrendamento Residencial – PAR também deveriam ser indicados na sessão da produção habitacional até 2008;
- O déficit habitacional apontado está próximo ao valor que os técnicos da Prefeitura preveem para o município.

2.3. 1ª Audiência Pública

No dia 12 de dezembro de 2023, às 18h30, foi realizada a 1ª Audiência Pública da atualização do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) de Mogi das Cruzes, no auditório da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes (**Figura 2-3-1**).

Figura 2.3-1: Realização da 1ª Audiência Pública para a revisão do PMHIS de Mogi das Cruzes





Acervo: Geo Brasilis, 2023.

A referida audiência foi publicizada em Edital de Divulgação publicado no dia 27 de novembro de 2023 (**Figura 2.3-2**), além de a divulgação ter sido realizada no site oficial da Prefeitura (**Figura 2.3-3**) e em redes sociais (**Figura 2.3-4**).

Figura 2.3-2: Edital de divulgação da 1ª Audiência Pública da atualização do PMHIS

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES		SECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
EDITAL DE DIVULGAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA		
<p>A PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES, por meio da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária - SMHSRF, com fundamento no que estabelece a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e nos termos do disposto nos artigos 235 ao 238 da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes), CONVOCA a população do Município de Mogi das Cruzes a comparecer na AUDIÊNCIA PÚBLICA para apresentação do DIAGNÓSTICO HABITACIONAL do município, no contexto da atual revisão do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS (2007/2008).</p>		
<p>A Audiência Pública realizar-se-á no dia 12 DE DEZEMBRO DE 2023, com início às 18 horas e 30 minutos, no Auditório do Prédio Sede da Prefeitura de Mogi das Cruzes, localizado na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 277, Centro Cívico, Mogi das Cruzes.</p>		
<p>E, para conhecimento público, é expedido o presente Edital de Convocação.</p>		
<p>Mogi das Cruzes, 27 de novembro de 2023.</p>		
<p>Carlos Lothar Kautza Secretário Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária</p>		

Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023.



Figura 2.3-3: Divulgação da 1ª Audiência Pública da atualização do PMHIS no site da Prefeitura

PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES PREFEITURA CARTA DE SERVIÇOS TRANSPARÊNCIA CIDADE FALE CO

Notícia

Audiência pública do processo de atualização do Plano Municipal de Habitação será realizada na terça-feira

Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária

Audiência será realizada na próxima terça-feira, às 18h30, no auditório do prédio-sede da Prefeitura

07 de dezembro de 2023 Imprimir Acessibilidade

A Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária convida a população a participar, na próxima terça-feira (12/12), da primeira audiência pública, dentro do processo de revisão e atualização do Plano Municipal de Habitação. Durante a audiência, será apresentado um diagnóstico habitacional atualizado do município. A ideia é que as pessoas se familiarizem com o tema, para que possam contribuir posteriormente com propostas.

O processo de atualização do Plano Municipal de Habitação é uma das prioridades da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária, uma vez que o plano atual é datado de 2009. Assim, é preciso que o documento passe por inteira revisão, para que reúna dados, diretrizes e soluções atualizadas no âmbito da política habitacional do município.

Durante a audiência, a população terá acesso a um diagnóstico, que possibilitará um maior entendimento sobre a situação atual do setor habitacional de Mogi das Cruzes. O tema será debatido entre os presentes e este diálogo servirá como base para a formulação e futura apresentação de propostas e contribuições de uma forma geral para o documento.

A audiência pública é aberta a todos, em especial pessoas envolvidas e interessadas na questão habitacional do município. Ela será realizada a partir das 18h30, no auditório do prédio-sede da Prefeitura, no piso térreo da sede do Executivo municipal.

Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Figura 2.3-4: Divulgação da 1ª Audiência Pública da atualização do PMHIS em redes sociais da Prefeitura



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023.

Estiveram presentes 23 pessoas, conforme lista de presença apresentada na **Figura 2.3-5**.



Figura 2.3-5: Lista de presença da 1ª Audiência Pública da atualização do PMHIS

REVISAR O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP
Lista de presença
1ª Audiência Pública

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

Data: 12/12/2023

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-mail	Telefone	VISTO
1	Janeirina	AC AMC			[Assinatura]
2	Fabio de Oliveira Gomes				[Assinatura]
3	FERNANDO LEONE	SOITAB			[Assinatura]
4	Alexandra Amaral	Câmara			[Assinatura]
5	Rogério R. Mendes	SMHSRF			[Assinatura]
6	Shirley C. D.	SMHSRF			[Assinatura]
7	MILENE HISATOMI LOPES	SMHSRF			[Assinatura]
8	Jean Thomas Martins	SMHSRF			[Assinatura]
9	Clotilde da Silva Soutal				[Assinatura]
10	Andre Saulo de Souza	SMHSRF			[Assinatura]

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br

REVISAR O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP
Lista de presença
1ª Audiência Pública

**GEO
BRASILIS**
Planejando o futuro

Data: 12/12/2023

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-mail	Telefone	VISTO
11	Geilson Alto Cruz	Pmhc - Habitação			[Assinatura]
12	IVAN RIBEIRO BRITO	CIDADÃO			[Assinatura]
13	Monique Souza	PMHC SMHSRF			[Assinatura]
14	Roberta Souza	SMHSRF Pmhc			[Assinatura]
15	Roxane de Jesus	SMHSRF			[Assinatura]
16	Wagner de Paiva	SMHSRF			[Assinatura]
17	CAVÉ CASTRELLANA	SMAPA			[Assinatura]
18	Julio Cosme Soares	Pmhc			[Assinatura]
19	Danielo Melo	LIXEIRAS CEPAR. DE SOUZA			[Assinatura]
20	Alessandro C. Ferraz	Reditente			[Assinatura]

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



REVISAR O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP
Lista de presença
1ª Audiência Pública

Data: 12/12/2023

Item	Nome	Órgão/Instituição	E-mail	Telefone	VISTO
21	Daniel Lourenço de Lima	PMHC / SMDPA			
22	Ana M ^o de S. da Silva	União Foga Foga			
23	Valéria de Oliveira				
24				DDD ()	
25				DDD ()	
26				DDD ()	
27				DDD ()	
28				DDD ()	
29				DDD ()	
30				DDD ()	

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br | 3

Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023.

Para a apresentação da síntese do diagnóstico da Etapa-2 foram utilizados os slides, disponíveis na **Figura 2.2-6**.

Figura 2.2-6: Slides utilizados na apresentação da síntese da Etapa-2

PARA UMA AUDIÊNCIA PRODUTIVA

- 1 Vamos **OUVIR** a apresentação
- 2 Após a **APRESENTAÇÃO** haverá o momento de **FALA**
- 3 **RESPEITE** o **TEMPO** e os **PRESENTES**
- 4 **NÃO** interrompa a fala do outro
- 5 Coloque o **CELULAR** no modo **SILENCIOSO**



AGENDA DA AUDIÊNCIA



1. Escopo Contratado
2. Etapas do Projeto
3. *Apresentação da síntese da atualização do diagnóstico do setor habitacional de Mogi das Cruzes*

GEO BRASILIS – NÚMEROS E ÁREAS DE ATUAÇÃO

235 Projetos realizados



Gestão ambiental



Comunicação

140 Clientes públicos e privados



Planejamento urbano



Desenvolvimento econômico e social

55 Produtos e serviços



Infraestrutura e viabilidade econômica



Planejamento estratégico

6 Áreas de atuação sinérgicas

Sobre a Geo Brasilis



ESCOPO CONTRATADO

Revisar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) do Município de Mogi das Cruzes – SP

- ✓ Elaborado entre 2007 e 2008
- ✓ Conta com diagnóstico da situação habitacional do município
- ✓ Define diretrizes, estratégias, linhas de ação e programas
- ✓ Estabelece metas para cumprimento e realização das medidas necessárias ao atendimento das necessidades habitacionais
- ✓ Necessidade de atualização frente às mudanças sociais, habitacionais, institucionais e legais

ETAPAS DO PROJETO



ESTRUTURA DO PRODUTO 2

- 1) Inserção regional e características do município
- 2) Atores sociais e suas capacidades
- 3) Demanda habitacional
- 4) Oferta habitacional
- 5) Marcos regulatórios e legais
- 6) Condições institucionais e administrativas
- 7) Programa e ações
- 8) Recursos para financiamento

Inserção Regional e Características do Município



INSERÇÃO REGIONAL

Contexto Regional

- ✓ Localizado na Sub-Região Leste da Região Metropolitana de São Paulo
- ✓ Faz divisa com:
 - ✓ Norte: Arujá e Santa Isabel
 - ✓ Leste: Guararema e Biritiba Mirim
 - ✓ Sul: Bertoga e Santos (RM da Baixada Santista)
 - ✓ Oeste: Suzano e Itaquaquecetuba





INSERÇÃO REGIONAL

Contexto Regional

Cortado por eixos que conectam a **RMSP/RMBS/RMVPLN**, destacando-se:

- ✓ **SP-066** (Rod. General Euryale de Jesus Zerbine; Rod. Henrique Eroles)
- ✓ **SP-070** (Rod. Ayrton Senna)
- ✓ **SP-088** (Rod. Pedro Eroles; Rod. Prof. Rolim de Moura)
- ✓ **SP-098** (Rod. Dom Paulo Rolim Loureiro; Rod. Mogi-Bertioga)

Possui **04 estações** da CPTM (Linha 11 Coral)

INSERÇÃO REGIONAL

Contexto Regional

Importantes condicionantes ambientais que limitam a expansão urbana, destacando-se:

- ✓ **APA Serra do Itapeti**
- ✓ **APA Várzea do Rio Tietê**
- ✓ **APRM Alto Tietê Cabeceiras**

CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

Perfil da População

- ✓ **População urbana cresceu de maneira acentuada, 132,84% desde 1980**
- ✓ **Representatividade da população rural abaixou, passando de 11,59% do total para 7,19%, entre 1980 e 2021**

Ano	Total	Urbana	Rural
1980	196.641	174.133	22.808
1991	271.981	245.732	26.249
2000	329.653	301.578	28.075
2010	387.260	356.835	30.425
2021	436.883	405.463	31.420

Fonte: SEADE, 2021.

CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

Perfil da População

Crescimento da população é superior à média do Estado de SP e da RMSP, apesar da queda observada desde 1980

Período	Mogi das Cruzes (%)	RMSP (%)	SP (%)
1980/1991	2,97	1,86	1,86
1991/2000	2,16	1,68	1,82
2000/2010	1,62	0,97	1,09
2010/2021	1,10	0,71	0,78

Para o período 1980/1991 a Fundação Seade não apresenta os dados do Estado de São Paulo. Fonte: SEADE, 2021.

Demanda Habitacional

DEMANDA HABITACIONAL

Domicílios Particulares Permanentes

- ✓ Mogi das Cruzes possui **185.445 domicílios** (2022), crescendo a um ritmo de **2,88% a.a.**, maior do que o visto na **RMSP**, com **2,26% a.a.**
- ✓ De 2010 para 2022 o número de **domicílios vagos dobrou**

Ano	Particular	Coletivo	Total	Domicílios vagos
2000	104.848	88	104.936	11.732
2010	131.857	117	131.974	10.646
2022	185.317	128	185.445	20.132

Fonte: IBGE, 2023.

DEMANDA HABITACIONAL

Domicílios Particulares Permanentes

- ✓ O PMHS adota as **projeções para 2007** como referência para estimar a distribuição de renda dos **domicílios**
- ✓ Verifica-se, com dados do Censo 2010, que a **proporção estimada não se concretizou**

Ano	Até 3 s.m.	De 3 a 5 s.m.	Mais de 5 s.m.
2000	26.067	16.642	46.310
2007 (previsão)	35.811	21.918	40.117
2010	97.753	9.926	8.707

Fonte: PMHS, 2008; IBGE, 2023.

DEMANDA HABITACIONAL

Déficit Habitacional

- ✓ **Déficit habitacional** é um conceito para estimar a **falta de habitações e/ou a existência de habitações em condições inadequadas**
- ✓ Conceito de déficit habitacional é **diferente** do conceito de **demanda por habitações** (conceito econômico)
- ✓ A projeção do **déficit habitacional** de Mogi das Cruzes foi calculada considerando:
 - ✓ **2010:** com base nos dados censitários e na metodologia da Fundação João Pinheiro – **déficit qualitativo e quantitativo**
 - ✓ **2019:** cruzamento do **déficit da RMSP**, elaborado pela FJP, com base na PNAD
 - ✓ **2023:** cruzamento dos **domicílios** (Seade e IBGE) e de cadastros no **CadÚnico**, a partir do déficit de 2019



DEMANDA HABITACIONAL

Zonas Especiais de Interesse Social

O Plano Diretor (LC nº150/2019) demarca no território de Mogi das Cruzes em:

- ✓ **ZEIS 1:** Destinadas a **regularização fundiária e urbanística**, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos, sendo:
 - ✓ ZEIS 1A: Em áreas urbanas e rurais fora das áreas de mananciais
 - ✓ ZEIS 1B: Em áreas urbanas e rurais sobrepostas às áreas de mananciais
- ✓ **ZEIS 2:** Áreas para **provisão de HIS**, as quais **serão enquadradas pelo PMHIS** em:
 - ✓ ZEIS 2A, que terá no mínimo, 60% de sua área construída destinada a HIS, e no máximo 20% destinada a HMP e outros usos (residenciais ou não)
 - ✓ ZEIS 2B, que terá no mínimo, 40% de sua área construída destinada a HIS, sem limite de HMP, e no máximo 40% destinada a outros usos (residenciais ou não)

DEMANDA HABITACIONAL

Zonas Especiais de Interesse Social

Região Norte:

- ✓ ZEIS 1A dispostas em áreas de conurbação com Itaquaquecetuba e Guararema
- ✓ ZEIS 1A isoladas entre si, sendo provavelmente fruto de loteamentos rurais de chácaras de recreio
- ✓ ZEIS 2, sobre Chácara Guanabara, (9.000m²)

DEMANDA HABITACIONAL

Zonas Especiais de Interesse Social

ZEIS – Região Central:

- ✓ Maiores ZEIS 1A dispostas sobre Jundiapéba e Braz Cubas, fruto de grandes loteamentos
- ✓ ZEIS 1B à sudoeste da mancha urbana, sendo locais adensados em meio a áreas de uso rural
- ✓ ZEIS 2 dispostas nas bordas da mancha urbana, nos poucos espaços não ocupados

DEMANDA HABITACIONAL

Zonas Especiais de Interesse Social

ZEIS – Região Sul:

- ✓ ZEIS 1B dispostas em núcleos isolados entre si, entremeados por grandes porções rurais em áreas de proteção aos mananciais
- ✓ Ocupações que variam entre pequenos núcleos adensados e chácaras de recreio

Oferta Habitacional



OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Parcerias com o Governo Federal:

- ✓ **Pró-Moradia:** Apoio na execução de empreendimentos e ações de regularização fundiária, para famílias com renda até 3 salários mínimo, com **720 UHs** financiadas em Mogi das Cruzes (Bezerra de Melo – 520 UH e Conjunto Jefferson – 200 UH)
- ✓ **Programa de Arrendamento Residencial (PAR):** produziu **2.770 UHs** ao atendimento das famílias com rendas entre 3 e 6 salários mínimos
- ✓ **Minha Casa Minha Vida:** Oferece subsídio para produção e aquisição de habitação para população de baixa renda (HIS - Faixa 1) com **5.440 UHs** entregues desde 2009



OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Parcerias com o Governo Estadual:

- ✓ CDHU, a qual possui programas de:
 - ✓ Provisão de moradias (4.600 UHs até 2008, e 64 em execução)
 - ✓ Provisão de lotes urbanizados
 - ✓ Requalificação habitacional e urbana (Programa Viver Melhor, contemplando 512 domicílios – com obras concluídas ou em andamento - 222 na Vila Estação, 138 em Jundiapéba e 152 na Vila Nova União)
 - ✓ Requalificação fundiária de interesse social
- ✓ Cidade Legal (antigo Pró-Lar), a qual auxilia municípios na regularização de núcleos habitacionais (dados de out/23):
 - ✓ 115 núcleos delimitados – 25.560 lotes
 - ✓ 3.043 lotes, em 16 núcleos, tiveram seu processo de regularização concluído

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Áreas regularizadas (até out/23):

- ✓ Há regularizações fora das ZEIS
- ✓ 24 regularizações concluídas (3.717 UHs)
- ✓ 48 regularizações em andamento (13.137 UHs)
- ✓ 51 núcleos aguardando regularização (12.664 UHs)

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Iniciativas do Município:

- ✓ Programa Planta Casa Popular: No período 1997/2007, foram aprovadas 3.705 moradias. Entre 2008/2023, foram aprovadas 576 moradias, indicando a baixa aderência ao programa
- ✓ Regularização de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social: CDHU Vila Cléo e CDHU Toyama encontram-se regularizados (1.700 UH)
- ✓ Mogi Meu Lar (cadastro habitacional): 43.155 famílias cadastradas, totalizando 65.552 pessoas

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Mogi Meu Lar (cadastro habitacional):

- ✓ 22.131 famílias vivendo em imóvel alugado;
- ✓ 7.705 famílias vivendo em imóvel cedido;
- ✓ 2.991 famílias vivendo em imóvel próprio (1.522 em imóvel quitado, 480 em imóvel financiado, e 989 em imóvel recebido por herança);
- ✓ 34 famílias vivendo em acolhimento institucional;
- ✓ 47 famílias vivendo em situação de rua; e
- ✓ 10.247 famílias vivendo em outro tipo de condição não informada.

1/4 das famílias cadastradas possui condição de moradia desconhecida

OFERTA HABITACIONAL

Produção Governamental

Mogi Meu Lar (cadastro habitacional):

- ✓ Jurisdição municipal: 15,3%
- ✓ Porém, dados informados no cadastro habitacional são auto declaratórios e, deste modo, precisam ser analisados com cautela, visto que foram observadas inconsistências e campos não preenchidos pelos cadastrados
- ✓ 38,2% das famílias possuem renda mensal da modalidade subsidiada (Faixa 1) do PMCMV;

OFERTA HABITACIONAL

Autoprodução

Agglomerados subnormais

- ✓ 3.063 domicílios classificados pelo IBGE (2019)
- ✓ 20 Aglomerados subnormais
- ✓ Contraste no número de domicílios considerados pela Prefeitura

Nome	Domicílios
Agglomerado 1	117
Agglomerado 2	117
Agglomerado 3	117
Agglomerado 4	117
Agglomerado 5	117
Agglomerado 6	117
Agglomerado 7	117
Agglomerado 8	117
Agglomerado 9	117
Agglomerado 10	117
Agglomerado 11	117
Agglomerado 12	117
Agglomerado 13	117
Agglomerado 14	117
Agglomerado 15	117
Agglomerado 16	117
Agglomerado 17	117
Agglomerado 18	117
Agglomerado 19	117
Agglomerado 20	117

Marcos Regulatórios e Legais

MARCOS REGULATÓRIOS E LEGAIS

É observado nas três esferas de governo passos importantes em direção à promoção da habitação social e à regularização fundiária

- Governo Federal**
 - 19 marcos legais
 - Programa Minha Casa Minha Vida, (Lei Federal nº 11.977/2009)
 - Programa Minha Casa Minha Vida, fase 3 (Lei Federal nº 14.620/2023)
 - Lei da REURB (Lei Federal nº 13.465/2017)
- Governo Estadual**
 - 15 marcos legais
 - Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (Lei nº 12.801/2008)
 - Programa Nossa Casa (Decreto nº 64.419/2019)
- Iniciativas Municipais**
 - 9 marcos legais
 - Minuta da LUOS
 - Parcelamento do Solo (Lei nº 7.999/2023)
 - COE (Lei Complementar nº 143/2019)
 - PUM (Lei Complementar nº 150/2019)



MARCOS REGULATÓRIOS E LEGAIS

Legislação Municipal

Lei Municipal nº 7.999/2023 (Parcelamento do Solo Urbano):

- Os loteamentos residenciais de interesse social passam a ser permitidos em todo o território do Município, com exceção das Macrozonas de Contenção da Urbanização, Ocupação Periurbana e de Preservação Ambiental em Área Urbana e nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural (tal como o PDM vigente)

Lei Complementar nº 143/2019 (Código de Obras e Edificações) – em revisão:

- Permite que os empreendimentos de habitação de interesse social se localizem fora das ZEIS
- Traz a modalidade de **Casa Popular**, de no máximo 60m², construída pelo proprietário, com o devido acompanhamento técnico do Poder Executivo Municipal, por meio de projeto fornecido pela Prefeitura

MARCOS REGULATÓRIOS E LEGAIS

Legislação Municipal

Lei Complementar nº 150/2019 (Plano Diretor):

- Cria **Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)**, e dá ao PMHIS a atribuição de criar novas ZEIS e de enquadrar a ZEIS 2 em A e B
- Quando da regularização fundiária em ZEIS 1, haverá participação de moradores e da sociedade civil organizada, que apoiarão a formulação do **Plano de Urbanização**
- Também designa os seguintes instrumentos para a regularização:
 - Usucapião Especial de Imóvel Urbano
 - Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia
 - Concessão de Direito Real de Uso
 - Demarcação urbanística
 - Legitimação de Posse
 - Legitimação Fundiária

MARCOS REGULATÓRIOS E LEGAIS

Legislação Municipal

Lei Complementar nº 150/2019 (Plano Diretor):

- Permite que os empreendimentos de HIS se localizem em todo o município, com exceção das Macrozonas de Contenção da Urbanização, Ocupação Periurbana e de Preservação Ambiental em Área Urbana e nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural (tal como o PDM vigente)
- Cria a **Cota de Solidariedade**, que é a porcentagem de área a ser reservada para a construção de unidades habitacionais de interesse social em empreendimentos privados ou alocados em áreas públicas, a ser calculada sobre a área total do empreendimento, a ser incluída no projeto de loteamento ou loteamento, e a ser aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária. A cota de solidariedade ainda não foi utilizada na aprovação de qualquer empreendimento no município, evidenciando que a não obrigatoriedade, e possivelmente, a falta de publicização sobre os benefícios construtivos, não proporcionou a sua aderência nem a produção de HIS.
- Dispõe sobre o uso de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) para a aquisição de terrenos e a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social
- Dispõe sobre o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários destinados a implementar políticas habitacionais do Município direcionadas à população de menor renda

Condições Institucionais e Administrativas



CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS

Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária

- Órgão inexistente à época da elaboração do PMHIS, o que demonstra avanço nas pautas municipais desde 2008



- 35 funcionários (técnicos e comissionados)
- Previsão de contratação de 15 funcionários até 2024

Recursos para Financiamento e Programas



RECURSOS PARA FINANCIAMENTO E PROGRAMAS

Recursos Federais:

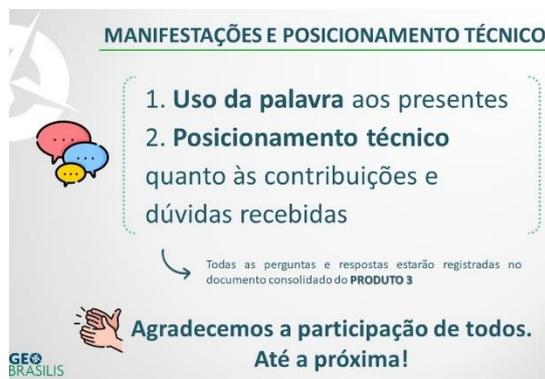
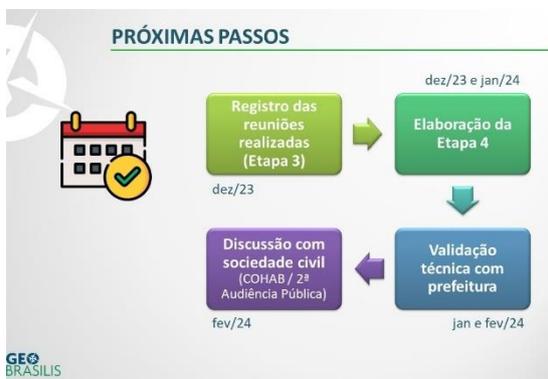


RECURSOS PARA FINANCIAMENTO E PROGRAMAS

Recursos Municipais:

Possíveis fontes de recursos para FMHIS:

- Dotações consignadas, anualmente, no orçamento municipal e créditos adicionais Dotações estaduais e federais, não reembolsáveis
- Os provenientes do FGTS, Fundo de Amparo ao Trabalhador – FAT, FNHIS ou de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao SNHIS
- Financiamentos concedidos ao Município por entidades públicas ou privadas, para a execução de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social
- As contribuições efetuadas, com ou sem encargo, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais ou multilaterais
- Participações e retornos decorrentes de financiamentos realizados pelo FMHIS, em programas habitacionais
- Produto da aplicação de seus recursos financeiros
- Outras receitas que lhe sejam destinadas



REVISAR O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES – SP

Empresa responsável pelos trabalhos contratados:
Geo Brasilis Cons. Plan. Meio Ambiente e Geoprocessamento

Coordenação Geral
José Roberto dos Santos

Coordenação Técnica
Lauanna Campagnoli

Analista territorial
Willian Santiago

@ lauanna@geobrasilis.com.br | willian@geobrasilis.com.br
11 3035-1490
Rua Paulistânia, 381 – 5º andar | Vila Madalena | SP
geobrasilis.com.br

Acervo: Geo Brasilis, 2023.

A apresentação foi conduzida pela arquiteta urbanista Lauanna Campagnoli, da Geo Brasilis, e ao final foi aberta a possibilidade de manifestação pelos presentes. As contribuições recebidas, e suas respostas são apresentadas no **Quadro 2.3-1**.

Quadro 2.3-1: Contribuições recebidas na audiência pública

Município	Manifestação	Resposta Técnica
Jane M.	<ul style="list-style-type: none"> • Questionou sobre a disponibilização do material; • Questionou de a revisão do PMHIS considerava o Mogi 500 Anos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lauanna Campagnoli informou que o relatório do diagnóstico técnico e a apresentação utilizada na audiência serão disponibilizados no site da Prefeitura, após ajustes pontuais que serão realizados a pedido da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária
Jefferson A.	<ul style="list-style-type: none"> • Questionou quanto às ações tomadas para a região da Chácara Guanabara. 	<ul style="list-style-type: none"> • Célio Teófilo, da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, informou que o primeiro passo tomado foi enquadrar a área como ZEIS, e posteriormente cadastra-la no Programa Cidade



Município	Manifestação	Resposta Técnica
		<p>Legal, o que possibilitou que parte da área tenha sido contemplada com o levantamento planialtimétrico. Posteriormente, será dado seguimento com as ações necessárias para a completa regularização fundiária e urbanística.</p>
Felipe R.	<ul style="list-style-type: none"> • Questionou sobre mecanismos de promoção de ZEIS 2 em áreas de centralidade do município. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lauanna Campagnoli informou que é possível avaliar incentivos e compensações para trazer a habitação para locais centrais, e que tais temas certamente entrarão na pauta da próxima etapa do processo de atualização do PMHIS.
Danilo M.	<ul style="list-style-type: none"> • Questionou como ficará a situação dos das famílias que estão em apartamentos da CDHU comercializados em contratos de gaveta. 	<ul style="list-style-type: none"> • Alexandre Galeote, da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária, informou que as regularizações estão avançadas, cujo foco é, em conversas com a CDHU, regularizar a situação das famílias que ali moram.
Alexandra A.	<ul style="list-style-type: none"> • Questionou sobre a discrepância entre o déficit habitacional informado e o número de famílias inscritas no cadastro habitacional; • Questionou se as verbas apontadas serão destinadas para a faixa 1; • Questionou se haverá participação popular dos movimentos organizados; • Questionou como ficam ocupações de risco no município, como a ocupação da CETEP e dos Iluminados. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lauanna Campagnoli informou que a discrepância entre o déficit habitacional e os dados do cadastro habitacional se deve pela diferença entre as metodologias utilizadas. Enquanto a primeira é feita de acordo com cálculos que fazem uma estimativa, o cadastro habitacional é auto declaratório e não possui filtros que limitam quem pode ou não se inscrever. Célio Teófilo, da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, informou que o cadastro começará a ser trabalhado para oferecer filtros que possam indicar quais as famílias aptas a participarem de programas habitacionais • As verbas apontadas são focadas principalmente ao entendimento das pessoas com menor renda. Carlos



Munícipe	Manifestação	Resposta Técnica
		<p>Lothar, Secretário Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, informou que a maior parte das famílias do déficit habitacional demanda moradia da faixa 1;</p> <ul style="list-style-type: none"> • A participação da comunidade é possibilitada tanto na revisão do PMHS quanto na elaboração de projetos de habitação de interesse social. Alexandre Galeote, da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária, informou também que ¼ das cadeiras do COHAB são ocupadas para associações de luta por moradia; • As famílias que vivem nas ocupações da CETEP e dos Iluminados estão em local que não permite sua regularização, em virtude das condicionantes locais. Foi informado que a Secretaria vem trabalhando para dar a melhor destinação possível à estas famílias. Carlos Lothar, Secretário Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, complementou a informação, e disse que a provisão de moradias possui critérios que impedem que as ocupações que acabaram de se instalar tomem a frente de famílias que já estão a mais tempo demandando moradias.

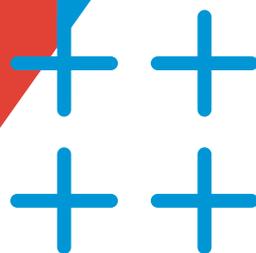
Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



3. ANEXO - ATUALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO

REVISÃO DO

Plano Municipal
de Habitação de
Interesse Social
de Mogi das Cruzes



ANEXO I
ATUALIZAÇÃO DO
DIAGNÓSTICO



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

GEO
BRASILIS

Planejando o futuro.



SUMÁRIO

1.	APRESENTAÇÃO.....	13
2.	INSERÇÃO REGIONAL E CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO	15
2.1.	Contexto regional.....	15
2.2.	Perfil da população.....	22
2.2.1.	População urbana e rural.....	22
2.2.2.	Taxa de crescimento geométrico da população	23
2.2.3.	Taxa de migração	26
2.2.4.	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social.....	26
2.3.	Perfil econômico.....	29
2.3.1.	Produto Interno Bruto - PIB	29
2.3.2.	Valor Adicionado	29
2.3.3.	Trabalho e rendimento	30
3.	ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES	32
4.	DEMANDA HABITACIONAL.....	35
4.1.	Domicílios particulares permanentes	35
4.2.	Déficit habitacional	38
4.3.	Zonas Especiais de Interesse Social.....	43
4.3.1.	ZEIS – Região Norte	46
4.3.2.	ZEIS – Região Central.....	49
4.3.3.	ZEIS – Região Sul.....	52
5.	OFERTA HABITACIONAL	54
5.1.	Produção governamental.....	55
5.1.1.	Parcerias com o Governo Federal	57
5.1.2.	Parcerias com o Governo Estadual.....	65
5.1.3.	Iniciativas do município.....	68
5.2.	Autoprodução	124
5.2.1.	Agglomerados subnormais (Favelas e Comunidades Urbanas).....	124



6.	MARCOS REGULATÓRIOS E LEGAIS	147
6.1.	Legislação federal pertinente.....	147
6.2.	Legislação estadual pertinente	155
6.3.	Legislação municipal pertinente	159
7.	CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS	173
7.1.	Estrutura organizacional do Poder Executivo	173
7.2.	Recursos humanos disponíveis	181
8.	PROGRAMAS E AÇÕES.....	183
9.	RECURSOS PARA FINANCIAMENTO E PROGRAMAS	191
9.1.	Governo Federal.....	192
9.1.1.	Programa Minha Casa, Minha Vida.....	196
9.1.2.	NOVO PAC	197
9.1.3.	PRÓ-MORADIA e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)	199
9.1.4.	Programa Moradia Digna e o Orçamento Geral da União (OGU)	200
9.1.5.	Outros fundos vinculados à política de habitação	202
9.2.	Governo Estadual	203
9.2.1.	Agência Paulista de Habitação Social – CASA PAULISTA	206
9.2.2.	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)	207
9.2.3.	Parcerias Público-Privadas (PPP SP)	208
9.3.	Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes	208
9.3.1.	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).....	209
9.3.2.	Cadastro Municipal de Habitação	211
9.3.3.	Planta da Casa Popular.....	211
9.3.4.	Mogi Meu Lar	211
9.4.	Outras fontes de recursos e parcerias	212
9.4.1.	Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)	212
9.4.2.	Parcerias Público-Privadas	213
9.4.3.	Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessão e Parcerias Público-Privadas (FEP)	214



9.4.4.	Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).....	215
9.4.5.	Banco de Desenvolvimento da América Latina (CAF)	215
10.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	217



LISTA DE FIGURAS

Figura 2.1-1: Região Metropolitana de São Paulo, com destaque para o município de Mogi das Cruzes na Sub-região Leste (em preto)

Figura 2.1-2: Conexões rodoviárias e ferroviárias de Mogi das Cruzes

Figura 2.1-3: Unidades de Conservação em Mogi das Cruzes

Figura 2.1-4: Bens tombados de Mogi das Cruzes

Figura 2.2.1-1: Evolução da população total, urbana e rural, entre 1980 e 2021

Figura 2.2.2-1: Evolução da taxa de crescimento geométrico da população (%), em Mogi das Cruzes, RMSP e ESP, ente 1980 e 2021

Figura 2.2.2-2: Crescimento demográfico da Concentração Urbana de São Paulo entre 2010 e 2022, com destaque para Mogi das Cruzes (em azul)

Figura 2.2.4-1: IPVS em Mogi das Cruzes e na RMSP, em 2010 (% da população exposta)

Figura 2.4.4-2: IPVS em Mogi das Cruzes por setor censitário, em 2010

Figura 2.1.3.2-1: Participação dos setores produtivos no Valor Adicionado de Mogi das Cruzes e da RMSP, em 2020

Figura 4.1-1: Projeção de evolução dos domicílios particulares ocupados, em Mogi das Cruzes, até 2050

Figura 4.2-1: Metodologia para projeção do déficit habitacional de Mogi das Cruzes, em 2023

Figura 4.3.1-1: ZEIS demarcadas na região norte de Mogi das Cruzes

Figura 4.3.2-1: ZEIS demarcadas na região central de Mogi das Cruzes

Figura 4.3.3-1: ZEIS demarcadas na região sul de Mogi das Cruzes

Figura 5.1.1.1-1: Empreendimentos do Programa MCMV voltados à Faixa 1, na região de Jundiapéba

Figura 5.1.1.1-2: Empreendimentos do Programa MCMV voltados à Faixa 1, ao sul do Distrito de Braz Cubas

Figura 5.1.1.1-3: Empreendimentos do Programa MCMV voltados à Faixa 1, na região do bairro Nova Bertioiga, Distrito Sede

Figura 5.1.1.1-4: Empreendimentos do Programa MCMV voltados à Faixa 1, no bairro Cezar de Souza

Figura 5.1.2.1-1: Conjunto Pitangueiras, produzido pela CDHU



Figura 5.1.2.1-2: Ações do Programa Viver Melhor em Mogi das Cruzes

Figura 5.1.3-1: Zonas Especiais de Interesse Social em Mogi das Cruzes

Figura 5.1.3.2-1: Modelos de plantas disponíveis do Programa Casa Popular que podem ser espelhados

Figura 5.1.3.2-2: Modelos de plantas com acessibilidade para pessoas com deficiência disponíveis no Programa Casa Popular

Figura 5.1.3.2-3: Evolução das licenças emitidas através do Planta Popular, entre 2008 e 2023

Figura 5.1.3.4-1: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Chácara Guanabara

Figura 5.1.3.4-2: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Sítios Murata

Figura 5.1.3.4-3: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Jardim Vieira

Figura 5.1.3.4-4: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Chácaras Caracol

Figura 5.1.3.4-5: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Jardim Piatã

Figura 5.1.3.4-6: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Novo Horizonte

Figura 5.1.3.4-7: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – região de Jundiapéba

Figura 5.1.3.4-8: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região de Braz Cubas

Figura 5.1.3.4-9: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região no entorno do Jd. Santos Dumont/Jd. Aeroporto

Figura 5.1.3.4-10: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região no entorno do Conjunto Santo Ângelo

Figura 5.1.3.4-11: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região no entorno do Conjunto Santo Ângelo

Figura 5.1.3.4-12: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região no entorno do Parque das Varinhas

Figura 5.1.3.4-13: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Faz. Cuiabá

Figura 5.1.3.4-14: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Vila Hilário

Figura 5.1.3.4-15: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Vila Natal e entorno

Figura 5.1.3.4-16: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região do Jardim Rodeio

Figura 5.1.3.4-17: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Vila São Paulo



Figura 5.1.3.4-18: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Vila Nova Aparecida e entorno

Figura 5.1.3.4-19: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Quatinga

Figura 5.1.3.4-20: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região do Barroso

Figura 5.1.3.4-21: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região do Bairro da Aroeira

Figura 5.1.3.4-22: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região das Chácaras Santa Lúcia e entorno

Figura 5.1.3.4-23: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Boa Vista e entorno

Figura 5.1.3.4-24: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região de São Lázaro e entorno

Figura 5.1.3.4-25: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região de Manoel Ferreira e entorno

Figura 5.1.3.4-26: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região sudoeste do Distrito Sede

Figura 5.1.3.4-27: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região sul de Santo Ângelo

Figura 5.1.3.4-28: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Distritos de Braz Cubas e do Cocuera

Figura 5.1.3.4-29: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região Sul do Distrito de Cezar de Souza

Figura 5.1.3.4-30: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região norte dos Distritos de Cezar de Souza e de Sabaúna

Figura 5.1.3.4-31: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região sul do Distrito de Taiapuêba

Figura 5.1.3.4-32: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região oeste do Distrito de Biritiba Ussú

Figura 5.1.3.5-1: Localização dos conjuntos habitacionais em REURB – Jundiapéba

Figura 5.1.3.5-2: Localização dos conjuntos habitacionais em REURB – Braz Cubas

Figura 5.1.3.5-3: Localização dos conjuntos habitacionais em REURB – CHHU Toyama

Figura 5.1.3.5-4: Localização dos conjuntos habitacionais em REURB – Distrito de César de Souza



Figura 5.1.3.6-1: Área de risco na Vila Nova União

Figura 5.1.3.6-2: Área de risco na ocupação Rio Abaixo

Figura 5.1.3.6-3: Área de risco na Vila Estação

Figura 5.1.3.6-4: Área de risco na linha de alta tensão da CTEEP

Figura 5.2.3.1-1: Aglomerados subnormais (recém intitulados Favelas e Comunidades Urbanas) em Mogi das Cruzes

Figura 7-1: Organograma da estrutura organizacional

Figura 9.1.1-1: Valores empenhados pelo FNHIS (2006 – 2022) – em milhões de Reais

Figura 9.1-2: Valores empenhados em subsídios para o PMCMV (2010 – 2022) – em bilhões de Reais

Figura 9.2-1: Volume de recursos aplicados em habitação pelo Governo do Estado de São Paulo (2010-2022) – em bilhões de Reais



LISTA DE QUADROS

- Quadro 2.2.4-1: Componentes dos Indicadores Sintéticos das Dimensões
- Quadro 2.3.1-1: Municípios com os 10 maiores PIBs da RMSP
- Quadro 2.3.3-1: População economicamente ativa, Mogi das Cruzes e Estado de São Paulo
- Quadro 2.1.3.3-2: Empregos formais entre 2000 e 2022
- Quadro 2.3.3-3: Rendimento médio dos empregos formais entre 2000 e 2019
- Quadro 4.2-1: Componentes para o cálculo do déficit habitacional
- Quadro 4.2-2: Déficit habitacional quantitativo para Mogi das Cruzes, referente ao ano de 2010
- Quadro 4.2-3: Evolução do déficit quantitativo de Mogi das Cruzes, entre 2000 e 2010
- Quadro 4.2-4: Déficit qualitativo de Mogi das Cruzes, referente ao ano de 2010
- Quadro 4.2-5: Cálculo da estimativa do déficit habitacional de Mogi das Cruzes, em 2019
- Quadro 4.2-6: Cálculo da estimativa do déficit habitacional de Mogi das Cruzes, em 2023
- Quadro 5.1-1: Provisão habitacional de Mogi das Cruzes até o ano de 2008
- Quadro 5.1-2: Provisão habitacional de Mogi das Cruzes após 2008 até 2023
- Quadro 5.1.3.4-1: Núcleos habitacionais regularizados, em processo de regularização e “em espera” em Mogi das Cruzes
- Quadro 5.1.3.4-2: Núcleos habitacionais em REURB “Externa”, de iniciativa dos moradores
- Quadro 5.1.3.5-1: Conjuntos habitacionais regularizados e em processo de regularização em Mogi das Cruzes
- Quadro 5.2.1-2: Descrição dos aglomerados subnormais (recém intitulados Favelas e Comunidades Urbanas) de Mogi das Cruzes
- Quadro 6.1-1: Legislações federais vigentes à época da formulação do PMHIS e suas atualizações
- Quadro 6.1-2: Legislações federais que influenciam na moradia e na habitação, instituídas após 2008, em ordem crescente
- Quadro 6.2-1: Legislações estaduais vigentes à época da formulação do PMHIS e suas atualizações
- Quadro 6.2-2: Novas legislações estaduais que influenciam a moradia e a habitação, instituídas após 2008, em ordem crescente



Quadro 6.3-1: Legislações municipais vigentes à época da formulação do PMHIS e suas atualizações

Quadro 6.3-2: Legislações municipais que influenciam na moradia e na habitação, instituídas após 2008, em ordem crescente

Quadro 6.3-3: Minutas de leis municipais que influenciam a moradia e a habitação

Quadro 7-1: Competências da secretaria Municipal de Urbanismo

Quadro 7-2: Competências da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária

Quadro 7-3: Competências dos departamentos e divisões da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária

Quadro 8-1: Situação dos programas e ações complementares propostos

Quadro 8-2: Situação das metas físicas propostas

Quadro 9.1-2: Programas e Fontes de Recursos do Governo Federal para Habitação de Interesse Social



LISTA DE TABELAS

Tabela 2.1.2.3-1: Evolução do saldo migratório anual e da taxa anual de migração, em Mogi das Cruzes, RMSP e ESP, entre 1991 e 2010

Tabela 4.1-1: Domicílios particulares e coletivos em Mogi das Cruzes nos anos 2000, 2010 e 2022

Tabela 4.1-2: Categorias de domicílios particulares e coletivos em Mogi das Cruzes, nos anos 2000, 2010 e 2022

Tabela 4.1-3: Condição de ocupação dos domicílios particulares permanentes em 2000 e 2010

Tabela 4.1-4: Domicílios particulares permanentes e domicílios vagos em 2000, 2010 e 2022

Tabela 4.1-5: Porcentual de domicílios particulares permanentes segundo renda familiar em 2000, 2007 e 2010

Tabela 5.1.1.1-1: Índice para a localização dos empreendimentos do PMCMV, apresentados nas Figuras 5.1.1.1-1, 5.1.1.1-2, 5.1.1.1-3 e 5.1.1.1-4

Tabela 5.1.1.2-2: Unidades Habitacionais das faixas 2 e 3 em Mogi das Cruzes (dados de setembro de 2023)

Tabela 5.1.3.3-1: Distribuição das famílias cadastradas de acordo com o bairro

Tabela 5.1.3.3-2: Escolaridade dos titulares das famílias cadastradas

Tabela 5.1.3.3-3: Faixa de renda das famílias cadastradas

Tabela 7.2-1: Cargos da Secretaria municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária e suas diferenças (em laranja) entre o disposto formalmente e sua situação operacional

Tabela 9.1-1: Número de Unidades Habitacionais e Valor Contratado em Mogi das Cruzes pelo PMCMV, 2009 – 2022.

Tabela 9.1.2-1: Volume de recursos previstos no NOVO PAC para investimentos vinculados à habitação de interesse social.

Tabela 9.1.2-2: Obras previstas em Mogi das Cruzes no NOVO PAC

Tabela 9.1.3-1: Valores Contratados e Número de Unidades contratadas pelo Programa Pró-Moradia

Tabela 9.1.4-1: Despesa prevista para o Programa Moradia Digna (2023)

Tabela 9.2.1-1: Recursos e o número de unidades habitacionais subsidiadas pela Casa Paulista

Tabela 9.2.2-1: Orçamento da CDHU para 2023, por fontes de recursos.

Tabela 9.3-1: Recursos empenhados para habitação em Mogi das Cruzes - 2022



Tabela 9.3-2: Recursos previstos para habitação em Mogi das Cruzes - 2023



1. APRESENTAÇÃO

O presente documento integra o ANEXO I do PRODUTO 3 – AVALIAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO DO SETOR HABITACIONAL – ATUALIZAÇÃO DO DIAGNÓSTICO, do processo de revisão do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) do município de Mogi das Cruzes – SP, celebrado entre a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes e a empresa Geo Brasilis, em 06 de junho de 2023, com emissão da Ordem de Serviço em **21 de junho de 2023**.

Este relatório visa atualizar o diagnóstico técnico do setor habitacional da localidade, tendo como base o *Volume 1. Fundamentação* do PMHIS 2008-2017, o qual consolidou os estudos sobre o tema em Mogi das Cruzes. Diante deste contexto, as informações coletadas serão sistematizadas nos próximos capítulos, em torno dos seguintes eixos temáticos:

- Inserção regional e características do município, o que inclui a análise de dados sobre a área, perfil populacional (população urbana e regional), principais atividades econômicas e o impacto da Região Metropolitana de São Paulo no processo de urbanização de Mogi das Cruzes;
- Atores sociais e suas capacidades, considerando o levantamento de informações sobre as formas de organização dos diversos grupos sociais que atuam no setor habitacional e a sua capacidade de atuação;
- Demanda habitacional, englobando a atualização das necessidades habitacionais do município, com novos dados do déficit e da inadequação habitacional, a partir da atualização das planilhas e bancos de dados constantes no diagnóstico atual do PMHIS (assentamentos precários, produção habitacional de interesse sociais, urbanização, regularização fundiária), cruzando e relacionando estes dados e informações com os resultados da pesquisa amostral sobre a realidade habitacional do município e com os resultados do Censo IBGE 2010 e, se disponível, do Censo IBGE 2022;
- Oferta habitacional, que traz a caracterização da oferta de moradias e de solo urbanizado, das condições de acesso às modalidades de intervenção e oferta habitacional, a partir da atualização das planilhas e banco de dados constantes no diagnóstico atual do PMHIS, referentes à disponibilidade, destinação, usos e custos da terra, incluindo as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social;
- Marcos regulatórios e legais, destinado à atualização do levantamento existente no atual PMHIS, dos marcos regulatórios legais existentes, na perspectiva do direito à cidade e da garantia do acesso à moradia digna para a população de baixa renda, tais como Plano Diretor, incluindo sua revisão concluída em 2019, a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo e suas eventuais e/ou necessárias adequações; dos instrumentos de gestão participativo, como os Conselhos Municipais de Habitação e de Política Urbana, os Fundos Municipais de Habitação e de Desenvolvimento Urbano; e a Lei de ZEIS, com a indicação das eventuais modificações necessárias;



- Condições institucionais e administrativas, visando atualizar o quadro institucional e administrativo levantado no atual PMHIS, considerando os recursos humanos e a capacidade técnica da equipe voltada às ações na área habitacional, bem como sua estrutura organizacional e respectivos procedimentos administrativos;
- Programa e ações, que inclui a atualização dos programas e ações habitacionais constantes no atual PMHIS, financiados ou executados diretamente pelo município, ou por demais esferas de governo ou em conjunto, incluindo a atualização do atendimento já realizado (em particular do período posterior ao PMHIS e a previsão de atendimento de cada programa);
- Recursos para financiamento, contendo a atualização das fontes de recursos existentes constantes no atual PMHIS, potenciais e efetivamente aplicados para financiamento do setor habitacional, em particular com a identificação das alterações havidas no período em razão do surgimento de novos programas e linhas de financiamento, identificando os agentes envolvidos e as responsabilidades de cada um.



2. INSERÇÃO REGIONAL E CARACTERÍSTICAS DO MUNICÍPIO

Este capítulo visa apresentar as principais características do cenário regional, o qual pertence Mogi das Cruzes, destacando as questões socio territoriais que impactaram na configuração urbana e habitacional do município, com destaque para os seguintes aspectos:

- Localização regional;
- Acessos viários e ferroviários;
- Ocupação atual.

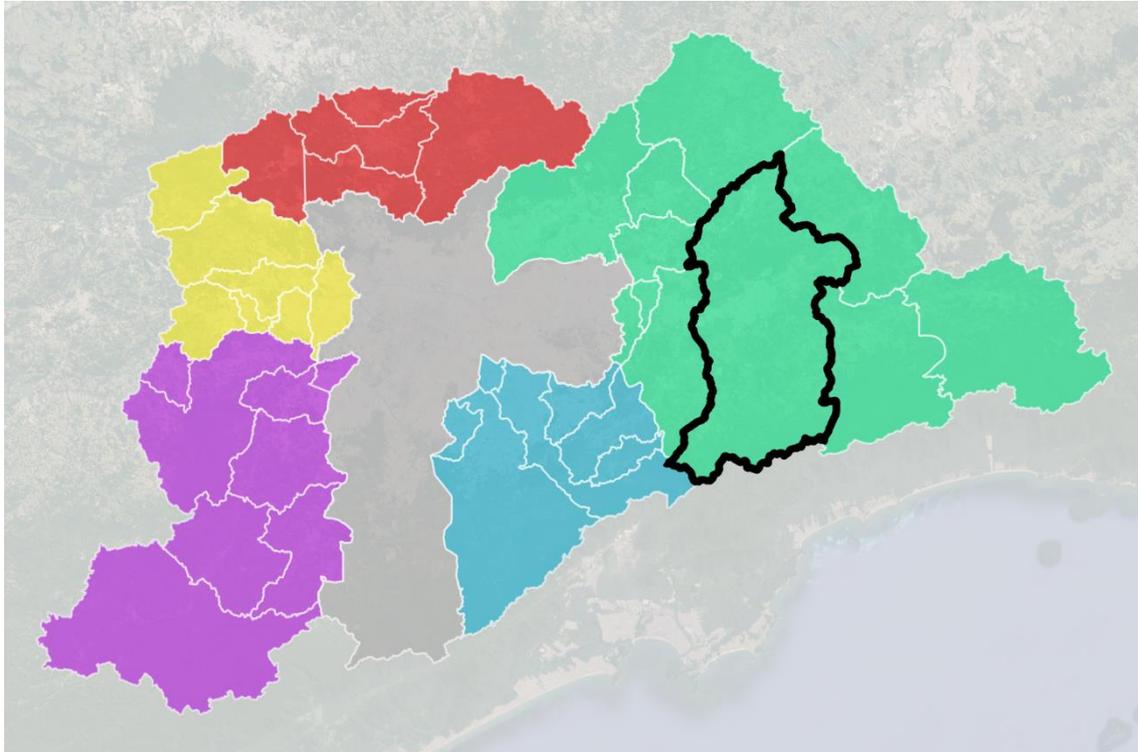
2.1. Contexto regional

O município de Mogi das Cruzes está localizado no Estado de São Paulo e se insere na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), instituída pela Lei Complementar Federal nº 14/1973, juntamente com outros 38 municípios, divididos em sub-regiões da seguinte forma (**Figura 2.1-1**):

- **Norte:** Caieiras, Cajamar, Francisco Morato, Franco da Rocha e Mairiporã.
- **Leste:** Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano.
- **Sudeste:** Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul.
- **Sudoeste:** Cotia, Embu, Embu-Guaçu, Itapeverica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista.
- **Oeste:** Barueri, Carapicuíba, Itapevi, Jandira, Osasco, Pirapora do Bom Jesus e Santana de Parnaíba;
- **Sede:** São Paulo.



Figura 2.1-1: Região Metropolitana de São Paulo, com destaque para o município de Mogi das Cruzes na Sub-região Leste (em preto)



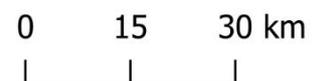
Região Metropolitana de São Paulo

-  Mogi das Cruzes
- Sub-regiões da RMSP:
 -  Leste
 -  Norte
 -  Oeste
 -  Sede (São Paulo)
 -  Sudeste
 -  Sudoeste



Elaboração:

**GEO
BRASILIS**



Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

No que tange a sua inserção regional, Mogi das Cruzes faz fronteira com os seguintes municípios:

- **Ao Norte:** Arujá e Santa Isabel;
- **À Leste:** Guararema e Biritiba Mirim;
- **Ao Sul:** Bertiooga e Santos (Região Metropolitana da Baixada Santista); e
- **À Oeste:** Suzano e Itaquaquecetuba.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



O território de Mogi das Cruzes é cortado por importantes eixos macrometropolitanos que conectam a RMSP com as Regiões Metropolitanas da Baixada Santista (RMBS) e do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), com destaque para:

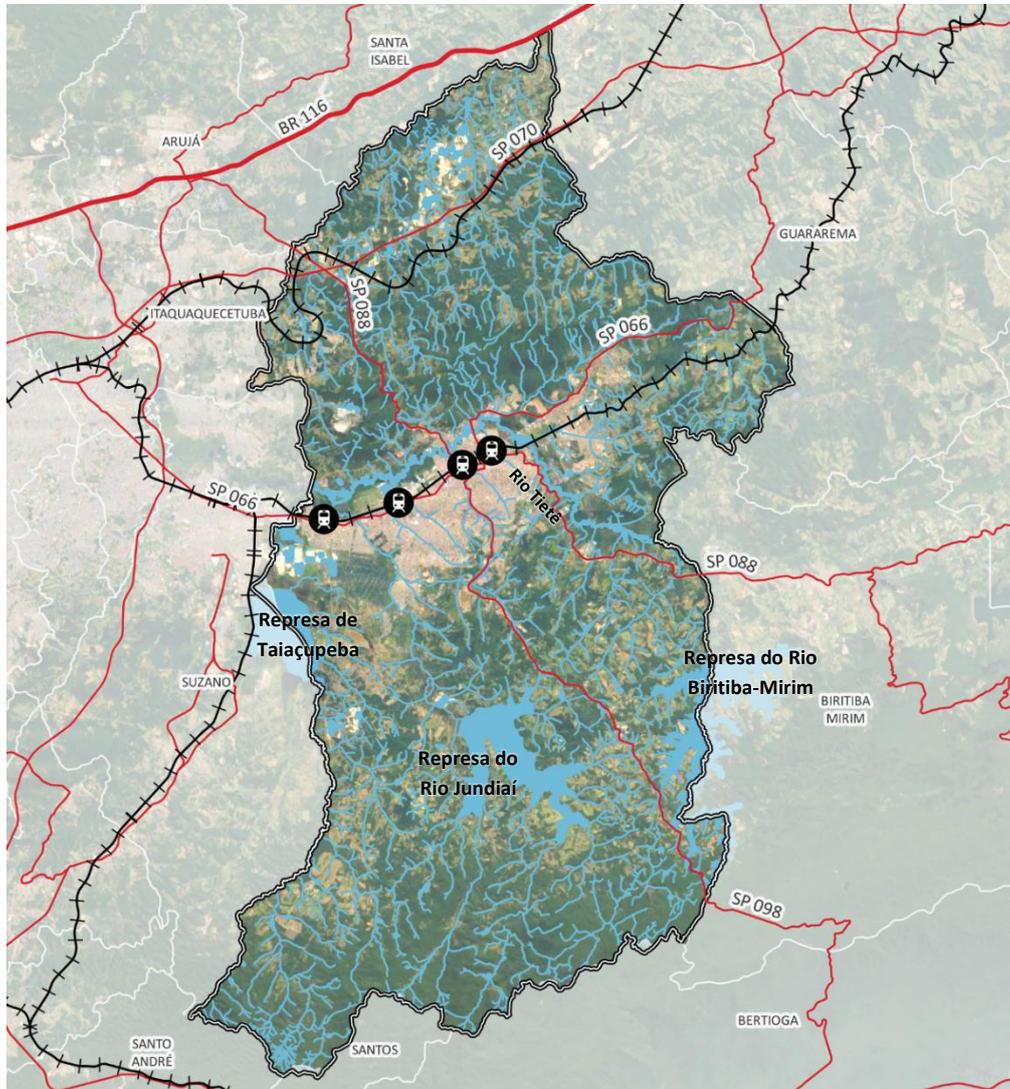
- **SP-066** (no município recebe os nomes de Av. Lourenço de Souza Franco, Av. Francisco Ferreira Lopes, Rod. Henrique Eroles, e Av. Francisco Rodrigues Filho): cruza a localidade no sentido leste-oeste, ligando São Paulo até São José dos Campos, passando no interior do núcleo urbano;
- **SP-070** (Rod. Ayrton Senna): atravessa o município no sentido leste-oeste, ao norte do município, fora do núcleo urbano de Mogi das Cruzes, ligando São Paulo à Taubaté;
- **SP-088** (no município recebe os nomes de Rod. Pedro Eroles, Av. Engenheiro Miguel Gemma, Rod. Professor Rolim de Moura, R. Cueva Tôrres): secciona Mogi das Cruzes no sentido noroeste-sudeste, ligando Arujá até Paraibuna, passando pelo núcleo urbano municipal;
- **SP-098** (no município recebe os nomes de R. Dr. Deodato Wertheimer, Rod. Dom Paulo Rolim Loureiro e Rod. Mogi-Bertioga): liga o centro de Mogi das Cruzes com o município de Bertioga, ao sul.

Ademais, estão presentes no município duas linhas férreas administradas pela MRS Logística, com uma delas sendo compartilhada, servindo também para o transporte coletivo de passageiros, feito pela CPTM, através da linha 11 Coral, que em Mogi das Cruzes conta com quatro estações.

A **Figura 2.1-2** ilustra as conexões rodoviárias e ferroviárias de Mogi das Cruzes.



Figura 2.1-2: Conexões rodoviárias e ferroviárias de Mogi das Cruzes



Conexões rodoviárias de Mogi das Cruzes

-  Mogi das Cruzes
-  Hidrografia
-  Ferrovias
-  Estações de trem (CPTM)
- Rodovia:
 -  Estadual
 -  Federal



Elaboração:

**GEO
BRASILIS**



Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Os eixos de conexões apresentados acima têm um papel significativo na formação de uma extensa mancha urbana no entorno de São Paulo, que se estende em um raio de 25 a 30km, com impacto no crescimento populacional e na configuração da ocupação da macrometrópole, visto que a facilidade de acesso e de transpor o território possibilita a troca de mercadorias e o deslocamento de pessoas.

Em Mogi das Cruzes, este fenômeno é observado com maior intensidade ao longo da SP-066 e da ferrovia (CPTM), ampliando a sua acessibilidade regional, atraindo população e empresas que buscam terrenos com custo mais acessível. Assim, verifica-se que dinâmicas socioespaciais externas são mais impactantes para o crescimento urbano de Mogi das Cruzes do que as internas. Destaca-se que as empresas que se instalaram no município optaram por se situar próximas aos ramais ferroviários, principalmente aquele compartilhado pela CPTM, sendo de setores variados, como indústrias químicas, de papel, tecidos, materiais para construção civil e siderúrgica.

Conforme dados do PDUI (2019), entre 2002 e 2010, Mogi das Cruzes teve um incremento da mancha urbana de aproximadamente 800ha, o que o coloca, junto com Guarulhos, como os dois municípios que mais expandiram seus núcleos urbanos de toda a RMSP no período, e consolida sua posição como centralidade sub-regional.

Conforme já mencionado, as áreas urbanizadas de Mogi das Cruzes se concentram no eixo ferroviário da CPTM e rodoviário da SP-066 (tanto à oeste quanto à leste do Rio Tietê) e na proximidade da Represa de Taiacupeba, com a presença de conurbação com o município de Suzano, à oeste, e de Itaquaquetuba, à noroeste.

Além da infraestrutura de transporte, as condicionantes ambientais presentes no território municipal também influenciaram na conformação da ocupação de Mogi das Cruzes (**Figura 2.1-3**).

Ao norte, se situa a APA da Serra do Itapeti (Decreto Estadual nº 63.871/2018), voltada para a proteção de remanescentes da Mata Atlântica, de espécies raras e endêmicas da fauna e da flora, a produção hídrica, e o incentivo às pesquisas científicas. Sobreposta à APA, há também a Estação Ecológica do Itapeti (de proteção integral - Decreto Estadual nº 26.890, de 12 de março de 1987) e a Reserva Particular do Patrimônio Natural Botujuru (de uso sustentável - Resolução SMA nº 78 de 30 de setembro de 2014).

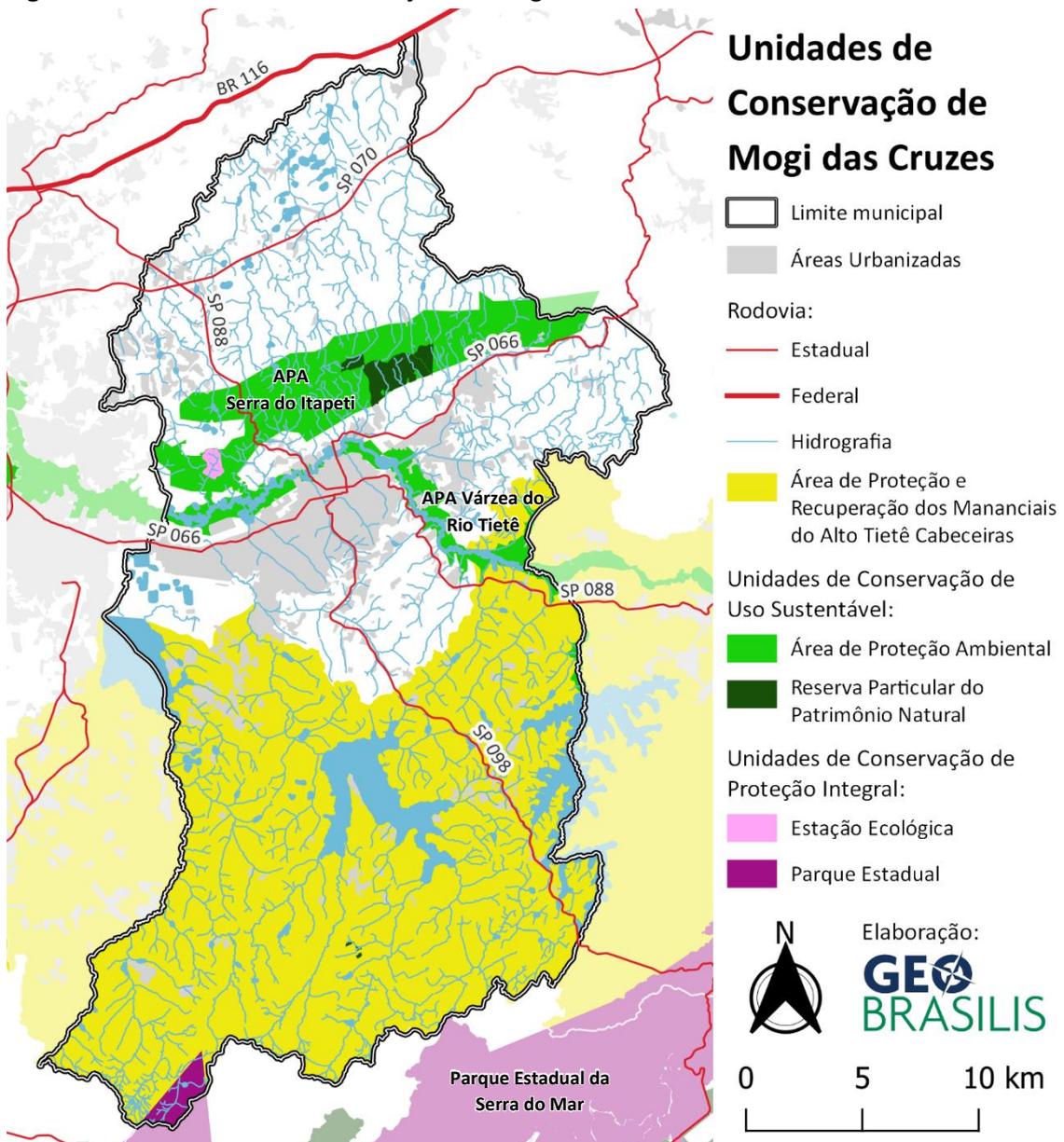
Ao sul, encontra-se a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras (Lei Estadual nº 15.913/2015, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 62.061/2016), que abrange também os territórios dos municípios de Biritiba-Mirim, Paraibuna, Ribeirão Pires, Salesópolis e Suzano. Neste contexto, Mogi das Cruzes tem em seu território as represas dos rios Taiacupeba, Jundiá e Biritiba Mirim, o que demanda o intenso monitoramento das áreas correlatas a estes corpos hídricos, de modo a evitar que a ocupação urbana de caráter irregular



comprometa a disponibilidade hídrica e também a qualidade da água, tal como ocorre nas represas de Guarapiranga e Billings, em São Paulo.

Além das represas citadas, destaca-se também a APA da Várzea do Rio Tietê (Lei Estadual nº 5.598/1987), cujas áreas limitam a ocupação urbana, segregando o Distrito de Cezar de Souza do Distrito Sede. Assim, há no município extensa área de caráter rural, a qual é voltada para a proteção ambiental, produção hídrica, produção agrícola e atividades minerárias.

Figura 2.1-3: Unidades de Conservação em Mogi das Cruzes

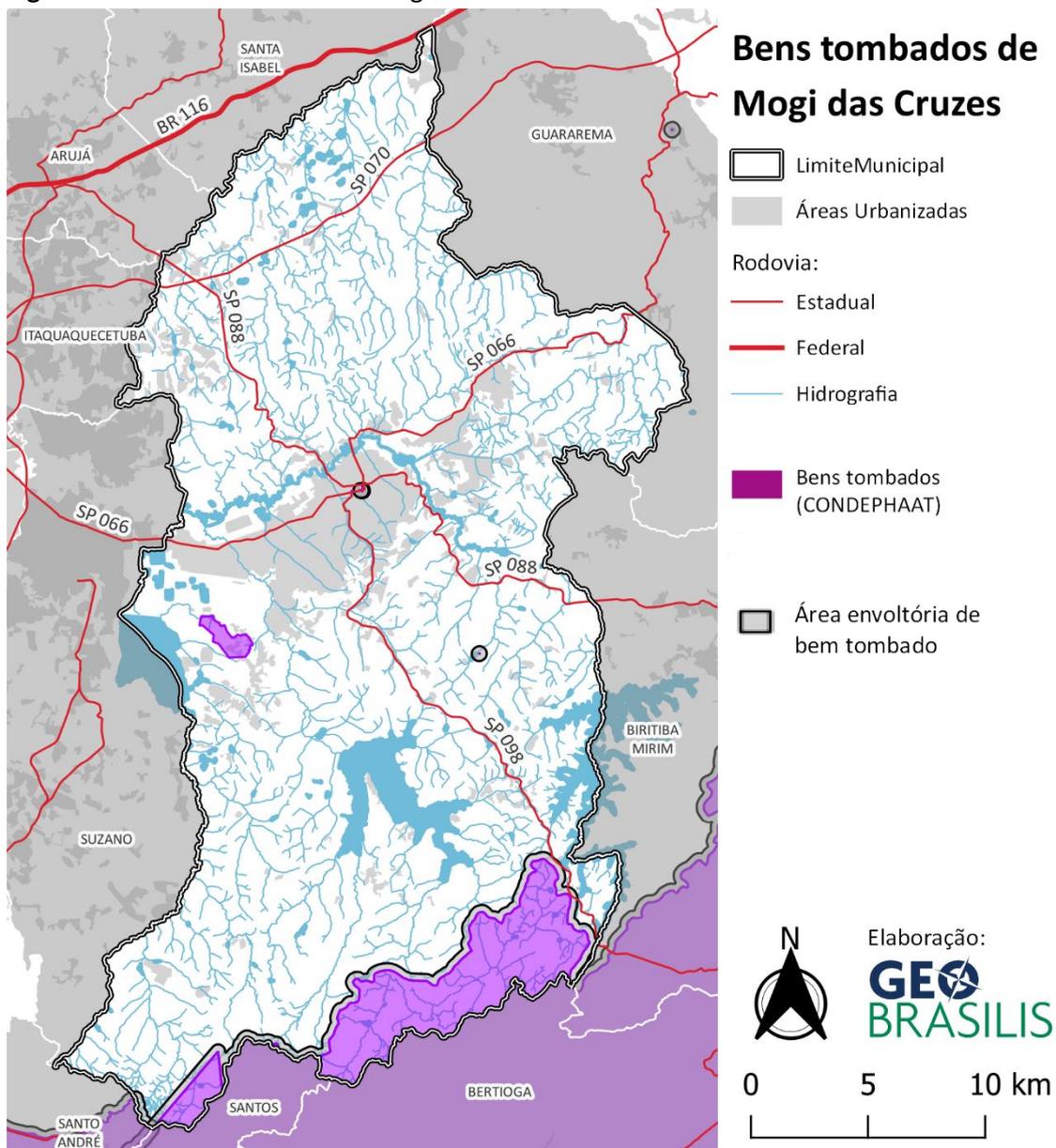


Fonte: DATAGEO, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Além das restrições ambientais, cumpre citar as restrições de tombamento do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico – CONDEPHAAT (**Figura 2.1-4**), que em Mogi das Cruzes possui 07 bens tombados, com destaque para a Serra do Mar (Resolução SC nº40/1985), que abarca o extremo sul do município, em sobreposição à Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras. Pontua-se também o Asilo Colônia Santo Ângelo (Resolução SC nº109/2018), localizada no distrito Jundiapéba, próximo da Represa Taiacupeba, que possui área tombada de aproximadamente 1.7 milhão de metros quadrados.

Figura 2.1-4: Bens tombados de Mogi das Cruzes



Fonte: IDE-SP, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



Assim sendo, pode-se observar que apesar de sua grande extensão territorial, uma das principais características físicas de Mogi das Cruzes é ter grande parte do seu território protegido legalmente e com a presença de áreas com produção rural, o que faz com que exista uma competição por localização e terra em função da demanda por novas habitações e necessidade de urbanização.

2.2. Perfil da população

Com base nos dados do Censo 2022, Mogi das Cruzes se constitui como o segundo maior município da RMSP em termos de extensão territorial, com 713km², e abriga uma população de 449.955 habitantes, perfazendo densidade demográfica de 632,48 hab./km².

Para caracterizar o perfil da população de Mogi das Cruzes, dada a falta de mais dados atualizados do Censo, esta seção utilizará informações da Fundação Seade até o ano de 2021 e discutirá os seguintes tópicos:

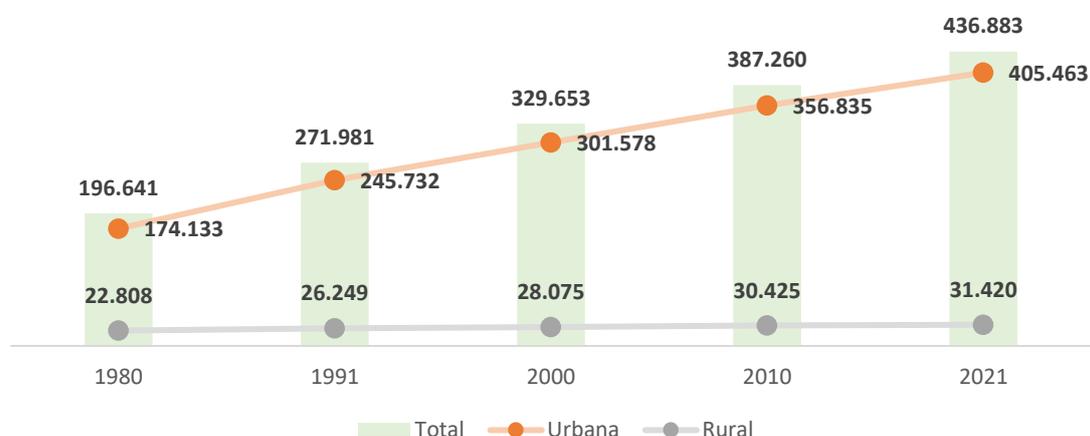
- População urbana e rural;
- Taxa de crescimento geométrico da população; e
- Taxa de imigração.

2.2.1. População urbana e rural

Ao longo das últimas décadas (1980-2021), Mogi das Cruzes apresentou alto grau de urbanização, conforme ilustra a **Figura 2.2.1-1**. Enquanto a população rural apresentou reduzido incremento, com tendência de estagnação, a população urbana cresceu acentuadamente, saindo de 88,41% do total, em 1980, para 92,81%, em 2021. Consequentemente, a representatividade da população rural abaixou, passando de 11,59% do total para 7,19% no período analisado.



Figura 2.2.1-1: Evolução da população total, urbana e rural, entre 1980 e 2021

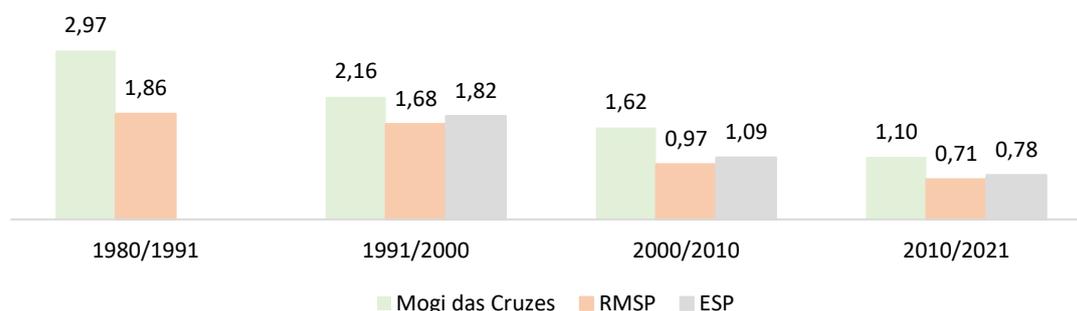


Fonte: Seade, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

2.2.2. Taxa de crescimento geométrico da população

Apesar do cenário apresentado acima, nas últimas décadas, a taxa de expansão populacional de Mogi das Cruzes tem apresentado contínuo decréscimo, conforme dados exibidos na **Figura 2.2.2-1**. Nota-se que mesmo o ritmo do crescimento populacional tenha desacelerado, o município ainda possui crescimento superior às médias da RMSP e do Estado de São Paulo (ESP), demonstrando que há sobre Mogi das Cruzes uma pressão maior para novas áreas de ocupação.

Figura 2.2.2-1: Evolução da taxa de crescimento geométrico da população (%), em Mogi das Cruzes, RMSP e ESP, ente 1980 e 2021¹



Fonte: Seade, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

¹ Para o período 1980/1991 a Fundação Seade não apresenta os dados do Estado de São Paulo.



Por sua vez, o Censo 2022 trouxe uma taxa de crescimento anual de Mogi das Cruzes um pouco maior, alcançando 1,25% entre 2010 e 2022, índice superior à taxa de crescimento da Concentração Urbana de São Paulo², que foi de 0,44%. A variação observada neste período está apresentada na **Figura 2.2.2-2**.

Neste contexto, pode-se afirmar que o intenso crescimento populacional observado em Mogi das Cruzes é influenciado pela sua posição estratégica e metropolitana, com facilidade de acesso e proximidade de cidades polos da região – como São Paulo e Guarulhos. Dessa forma, o tema torna-se de grande relevância no município, que deve planejar a sua política habitacional, de forma a coibir a ocupação irregular e informal.

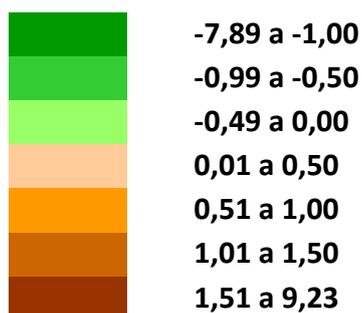
² Os dados da Concentração Urbana de São Paulo não podem ser diretamente comparados com os dados da Região Metropolitana de São Paulo, pois a primeira não inclui os municípios de Guararema e de Juquitiba.



Figura 2.2.2-2: Crescimento demográfico da Concentração Urbana de São Paulo entre 2010 e 2022, com destaque para Mogi das Cruzes (em azul)



Taxa média de crescimento demográfico anual percentual



Fonte: IBGE, 2023.



2.2.3. Taxa de migração

O processo de migração local considera duas vertentes, com base no Censo Demográfico do IBGE de 2010³:

- **Saldo migratório anual:** dado pela diferença entre o número de imigrantes (pessoas que saem de determinada região) e emigrantes (pessoas que entram em determinada região), por um período de tempo;
- **Taxa anual de migração:** resultado da divisão entre o saldo migratório de um período e a população média do intervalo de tempo adotado por mil habitantes. A **Tabela 2.2.3-1** compila a evolução os dados descritos acima, comparando os recortes de Mogi das Cruzes e RMSP e ESP, entre 1991 e 2010.

Tabela 2.1.2.3-1: Evolução do saldo migratório anual e da taxa anual de migração, em Mogi das Cruzes, RMSP e ESP, entre 1991 e 2010

Período	Saldo Migratório Anual			Taxa Anual de Migração		
	Mogi das Cruzes	RMSP	ESP	Mogi das Cruzes	RMSP	ESP
1991	2.208	-24.966	53.352	9,49	-1,79	1,9
2000	1.873	23.399	147.443	6,23	1,47	4,31
2010	1.775	-29.968	47.265	4,95	-1,60	1,21

Fonte: Seade, 2021. Elaboração Geo Brasilis, 2023.

As informações apresentadas acima demonstram que Mogi das Cruzes apresenta fluxo migratório relativamente constante, com impacto na produção urbana do município, apesar da diminuição da taxa anual de migração, ao contrário da RMSP e do ESP, que apresentam maiores variações, com a RMSP apresentando queda em alguns períodos.

2.2.4. Índice Paulista de Vulnerabilidade Social

O Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) permite identificar, nos municípios do Estado de São Paulo, áreas em que predominam famílias expostas a diferentes níveis de vulnerabilidade social, tendo como base o Censo Demográfico de 2010. A composição deste índice contempla a junção de indicadores socioeconômicos e demográficos, conforme mostra o **Quadro 2.2.4-1**, permitindo classificar os setores censitários em sete categorias de vulnerabilidade social, sendo o Grupo 1 o menos vulnerável e o Grupo 7, o mais.

³ Considerando que os microdados do Censo 2022 não foram divulgados até o fechamento deste relatório.



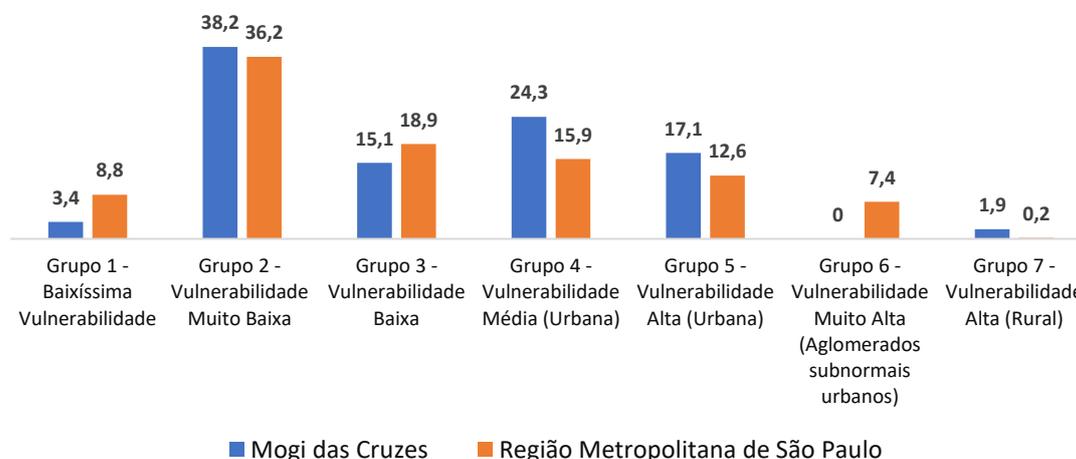
Quadro 2.2.4-1: Componentes dos Indicadores Sintéticos das Dimensões

Dimensão	Componentes
Socioeconômica	Renda domiciliar <i>per capita</i>
	Rendimento médio da mulher responsável pelo domicílio
	% de domicílios com renda domiciliar per capita até 1/2 S.M.
	% de domicílios com renda domiciliar per capita até 1/4 S.M.
	% de pessoas responsáveis pelo domicílio alfabetizadas
Demográfica	% de pessoas responsáveis de 10 a 29 anos
	% de mulheres responsáveis de 10 a 29 anos
	Idade média das pessoas responsáveis
	% de crianças de 0 a 5 anos de idade

Fonte: Seade, 2021.

Conforme apresentado na **Figura 2.2.4-1**, a maior parte da população de Mogi das Cruzes pertencia ao **Grupo 2 – Vulnerabilidade Muito Baixa**, em paridade com o resultado da RMSP. Por outro lado, Mogi das Cruzes apresenta maiores proporções de população enquadrada no Grupo 4 – Vulnerabilidade Média e Grupo 5 – Vulnerabilidade Alta. Tal fator pode estar relacionado à não caracterização, à época do Censo 2010, dos aglomerados subnormais existentes, que compõem o Grupo 6 – Vulnerabilidade Muito Alta.

Figura 2.2.4-1: IPVS em Mogi das Cruzes e na RMSP, em 2010 (% da população exposta)



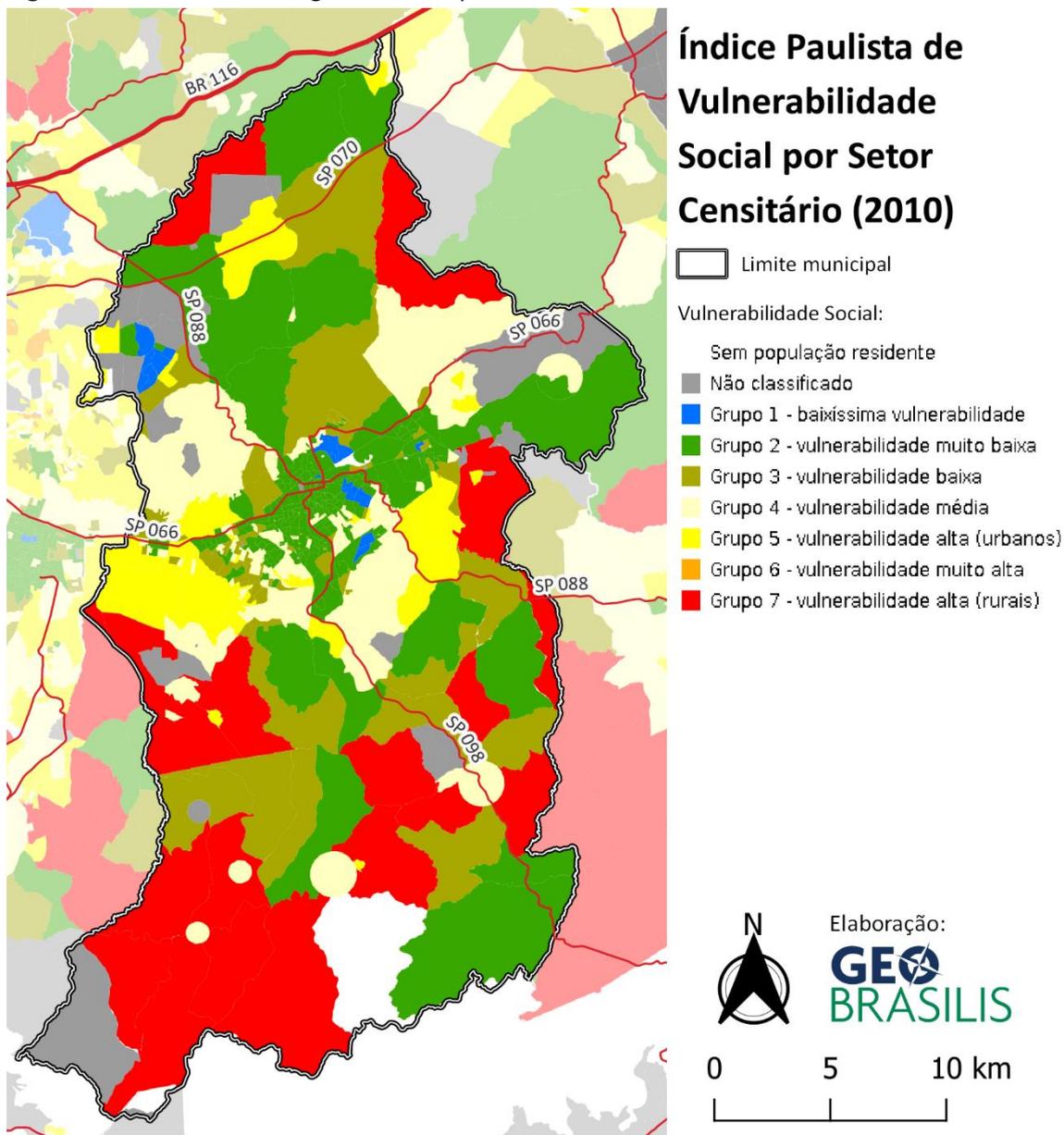
Fonte: Seade, 2021. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Observando a distribuição destes grupos no território municipal, verifica-se que o Grupo 2 – Vulnerabilidade Muito Baixa (o mais expressivo do município, com 38,2% da população) está alocado nas regiões centrais do meio urbano e em alguns setores rurais, conforme ilustra a **Figura 2.2.4-2**. Entretanto, o Grupo 5 – Vulnerabilidade Alta (o terceiro mais expressivo, com 17,1% da população) concentra-se em Jundiapéba, próximo ao limite com Suzano, e em parte menos ocupada do distrito de César de Souza. A área rural possui grupos bastante diferentes



entre si, podendo variar do Grupo 2 – Vulnerabilidade Muito Baixa até o Grupo 7 – Vulnerabilidade Alta.

Figura 2.4.4-2: IPVS em Mogi das Cruzes por setor censitário, em 2010



Fonte: DATAGEO, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



2.3. Perfil econômico

2.3.1. Produto Interno Bruto - PIB

O PIB de Mogi das Cruzes totalizou R\$16,96 bilhões para o ano de 2020, de acordo com os dados divulgados do IBGE, o que o coloca como o 10º maior PIB da RMSP, com uma participação de 1,37%, conforme **Quadro 2.1.3.1-1**.

Quadro 2.3.1-1: Municípios com os 10 maiores PIBs da RMSP

Recorte territorial	PIB (R\$ em valores nominais)	Participação no PIB da RMSP
São Paulo	748.759.007	60,45%
Osasco	76.311.814	6,16%
Guarulhos	65.849.311	5,32%
Barueri	51.254.572	4,14%
São Bernardo do Campo	48.614.342	3,92%
Santo André	29.440.477	2,38%
Cajamar	20.798.646	1,68%
Mauá	17.127.383	1,38%
Mogi das Cruzes	16.964.027	1,37%
RMSP	1.238.721.491	-
ESP	2.377.638.980	-

Fonte: IBGE, 2020. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

2.3.2. Valor Adicionado

A partir da análise da distribuição do Valor Adicionado da economia de Mogi das Cruzes, observa-se a predominância dos serviços, que representaram 58,81% das riquezas municipais, seguido pela indústria, com participação de 25,79%, e pela agropecuária, com 3,61%.

Apesar da sua baixa representatividade no PIB municipal, a produção agropecuária de Mogi das Cruzes coloca o município como o principal gerador de riquezas no setor primário de toda a RMSP, com um valor adicionado de R\$531.735, seguido por Biritiba Mirim, com R\$ 503.358, e Suzano, com R\$387.097. Neste contexto, destacam-se os seguintes produtos:

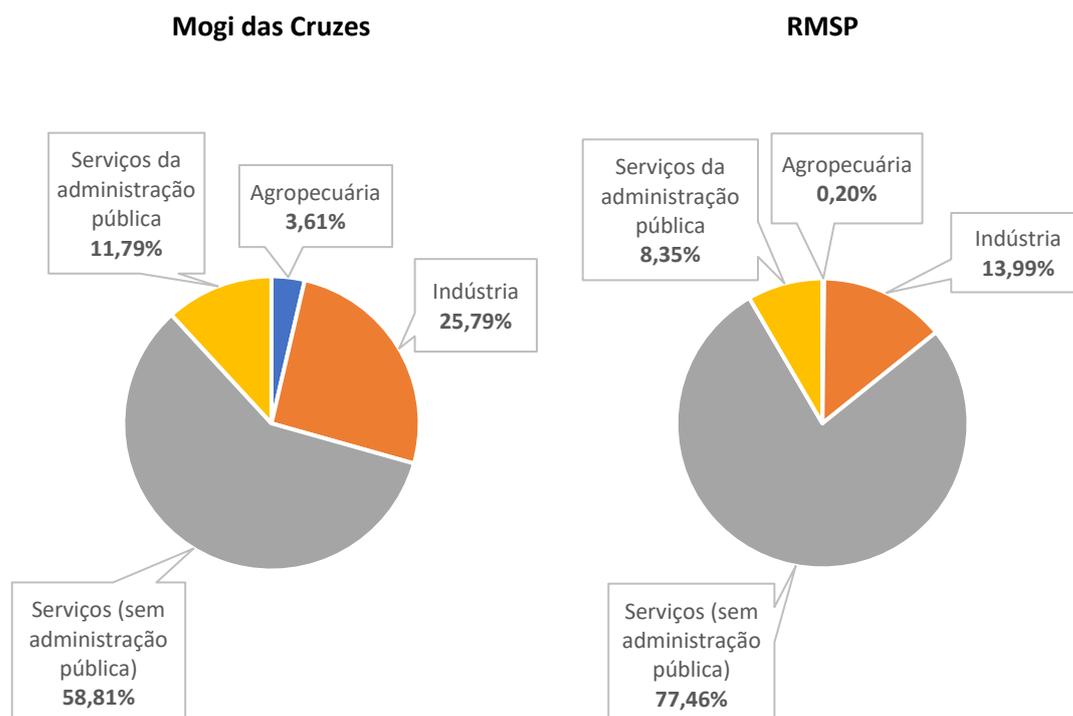
- Ovos de galinha, correspondendo à 33,8% do valor adicionado da produção agrícola;
- Tomate, correspondendo à 32,8% do valor adicionado da produção agrícola;
- Caqui, correspondendo à 10,4% do valor adicionado da produção agrícola; e
- Ovos de codorna, correspondendo à 9,3% do valor adicionado da produção agrícola;

Tais dados refletem na necessidade do fortalecimento de políticas públicas voltadas tanto para o controle da ocupação urbana (em sua maioria, irregular) em meio rural, quanto para o



atendimento da demanda habitacional em áreas adequadas à urbanização, sem prejuízo à produção agrícola local.

Figura 2.1.3.2-1: Participação dos setores produtivos no Valor Adicionado de Mogi das Cruzes e da RMSP, em 2020



Fonte: Seade, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

2.3.3. Trabalho e rendimento

Segundo dados do Censo Demográfico 2010⁴, a População Economicamente Ativa (PEA)⁵ de Mogi das Cruzes cresceu 25,52% entre os anos de 2000 e 2010, de 151.866 para 190.627 pessoas, o que significou aumento do número de pessoas ocupadas em alguma atividade remunerada ou procurando exercer atividade remunerada (**Quadro 2.3.3-1**). O aumento da PEA de Mogi das Cruzes foi maior do que o observado no Estado de São Paulo, com elevação de 18,51%.

⁴ Cumpre mencionar que os dados do Censo Demográfico 2022 não foram divulgados até o fechamento deste relatório.

⁵ População Economicamente Ativa (PEA) representa a população que está inserida no mercado de trabalho ou procurando a se inserir nele.



Quadro 2.3.3-1: População economicamente ativa, Mogi das Cruzes e Estado de São Paulo

Condição de atividade	Mogi das Cruzes			Estado de São Paulo		
	2000	2010	%	2000	2010	%
Total	330.241	387.779	+17,42%	30.673.925	35.723.254	+16,46%
Economicamente ativa	151.866	190.627	+25,52%	18.259.930	21.639.776	+18,51%
Não economicamente ativa	178.375	197.152	+10,52%	12.413.995	14.083.478	+13,45%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

No que tange aos empregos formais (**Quadro 2.3.3-2**), verifica-se que entre 2000 e 2022 o aumento de empregos formais em Mogi das Cruzes foi mais expressivo do que o observado na RMSP, crescendo 129%, ante aos 49,80% da região. Pontua-se que mesmo com os efeitos da pandemia de Covid-19, o número de empregos na RMSP cresceu, logo, não alterou a trajetória da dinâmica dos postos de trabalho de Mogi das Cruzes, demonstrando fator positivo que pode suscitar a migração de população externa para o município.

Quadro 2.1.3.3-2: Empregos formais entre 2000 e 2022

Recorte territorial	2000	2010	2019	2022	Variação 2000-2022
Mogi das Cruzes	46.465	90.487	102.112	106.405	+129,00%
RMSP	4.630.539	7.166.407	7.448.759	6.936.834	+49,80%

Fonte: SEADE, 2023.

Para o ano de 2022, o emprego formal em Mogi das Cruzes foi distribuído da seguinte forma:

- Agricultura, pecuária e pesca, com 1.569 empregos formais (1,47%);
- Comércio, com 23.103 empregos formais (21,71%);
- Construção, com 6.052 empregos formais (5,68%);
- Indústria, com 20.257 empregos formais (19,03); e
- Serviços, com 55.424 empregos formais (52,08%).

Entretanto, observando-se o período de 2000 a 2019, o crescimento do rendimento médio foi menor em Mogi das Cruzes (**Quadro 2.3.3-3**), saindo de R\$ 825,49 para R\$ 2.750,62 (crescimento de 233,21%), enquanto foi observado na RMSP o salto de R\$ 1.100,41 para R\$ 3.984,60 (crescimento de 262,10%).

Quadro 2.3.3-3: Rendimento médio dos empregos formais entre 2000 e 2019

Recorte territorial	2000	2010	2019	Variação 2000-2019
Mogi das Cruzes	R\$ 825,49	R\$ 1.569,86	R\$ 2.750,62	+233,21%
RMSP	R\$ 1.100,41	R\$ 2.228,42	R\$ 3.984,60	+262,10%

Fonte: SEADE, 2023.

Assim como observado à nível nacional, os dados apontam que o crescimento de empregos observado em Mogi das Cruzes ocorre principalmente em setores com menor remuneração, o que significa que cada vez mais há um contingente populacional com menor poder aquisitivo, dificultando a obtenção de uma moradia de mercado, e que pode resultar em maior demanda habitacional de interesse social.



3. ATORES SOCIAIS E SUAS CAPACIDADES

O campo dos movimentos sociais ganhou força no Brasil a partir da década de 1980 quando a participação democrática foi reconhecida pela Constituição Federal de 1988, como pilar importante do Estado de Democrático de Direito, como resultado de uma grande mobilização social. Esta prerrogativa legal foi fortalecida pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001, Art. 43), na medida em que se estabeleceu instrumentos específicos para (i) instituição da gestão democrática da cidade; (ii) fortalecimento da regulação pública do uso do solo urbano, de forma a garantir a função social da propriedade; (iii) inversão de prioridades nos investimentos urbanos favorecendo as camadas populares.

No município de Mogi das Cruzes, este tópico é garantido pela Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, em especial no seu Art. 206 que estrutura o “Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática”, sendo formado por:

- Poder Executivo, responsável pela articulação e integração das políticas urbanas em planejamento, infraestrutura e serviços urbanos, trânsito, transporte e mobilidade, habitação, meio ambiente e saneamento básico;
- Conselho Municipal da Cidade - ConCidade;
- Órgãos e instrumentos de representação regional e metropolitana, por meio do Conselho Regional de Cidades, Agências de Desenvolvimento Regional, Consórcios Intermunicipais, Colegiados Gestores e Comitês e Subcomitês de Bacia Regional;
- Conselhos Municipais e a integração com o Conselho Municipal da Cidade;
- Secretarias Municipais, por meio da integração intersetorial das políticas públicas urbanas;
- Câmara Municipal e suas Comissões Permanentes;
- Conselhos Comunitários de Bairro.

A participação direta da população é exercida nos órgãos colegiados, com destaque para o ConCidade e o COHAB.

O ConCidade foi criado pela Lei Municipal nº 6.013/2007, com a finalidade de auxiliar na formulação das políticas municipais relacionadas ao desenvolvimento urbano sustentável (At. 213 do PDM), o qual apresenta a seguinte composição (Lei nº 7.955/2023):

- 10 representantes titulares e 10 representantes suplentes do Poder Executivo, a saber:
 - Secretaria Municipal de Urbanismo;
 - Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana;
 - Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária;
 - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação;
 - Secretaria Municipal de Assistência Social;
 - Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana



- Secretaria Municipal de Finanças;
- Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Proteção Animal;
- Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica;
- Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes.
- 14 representantes titulares e 14 representantes suplentes da sociedade civil, distribuídos do seguinte modo:
 - 5 titulares e 5 suplentes representantes dos movimentos sociais e populares:
 - Associação Beneficente Doce Lar;
 - Associação dos Produtores Rurais de Jundiapéba e Região;
 - Associação dos Moradores das Ruas Projetadas I, II, III e IV - Jardim Rodeio;
 - Associação dos Moradores da Vila Oliveira e Adjacências – AMVOA;
 - Instituto da Criança Santa Clara.
 - 2 titulares e 2 suplentes representantes das entidades sindicais dos trabalhadores:
 - Sindicato dos Engenheiros no Estado de SP - Delegacia Sindical do Alto Tietê – SEESP;
 - Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias do Papel, Papelão e Cortiça de Mogi das Cruzes, Suzano, Poá e Ferraz de Vasconcelos.
 - 2 titulares e 2 suplentes representantes das entidades empresariais relacionadas à produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano:
 - Associação Comercial de Mogi das Cruzes – ACOMC;
 - Sindicato do Comércio Varejista de Mogi das Cruzes – SINCOMÉRCIO.
 - 4 titulares e 4 suplentes representantes das entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e conselhos de classe:
 - Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Mogi das Cruzes – AEAMC;
 - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo - CREA-SP;
 - OAB - 17ª Subseção de Mogi das Cruzes;
 - Universidade de Mogi das Cruzes
 - 1 titular e 1 suplente representantes de organizações não governamentais:
 - Instituto Embu de Sustentabilidade.

O ConCidade foi o órgão colegiado responsável pelo envolvimento da comunidade local na construção do PMHIS 2008-2017, através de uma Câmara Temática de Habitacional criada para este fim.

Além disso, o Plano Diretor prevê a criação de conselho específico para o controle social e o monitoramento da política municipal de habitação de interesse social, que no caso de Mogi das Cruzes, será o COHAB. A lei que instituiu o conselho estabelece suas atribuições e a sua



composição, de forma paritária por representantes do poder público e da sociedade civil, garantindo a gestão participativa do projeto. De acordo com a Lei Municipal nº 7.956/2023, o COHAB é formado por 10 membros, divididos da seguinte forma:

- 5 integrantes do poder público, dos quais:
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária;
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana;
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Proteção Animal;
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Urbanismo;
- 5 representantes da sociedade civil, dos quais:
 - 2 representantes de sociedades de classe relacionadas à área da habitação;
 - 3 representantes de movimentos populares de moradia.

Entende-se que a criação do COHAB⁶ – juntamente com a recém instituição da Secretaria Municipal de Habitação Social de Regularização Fundiária - irá propiciar um ambiente favorável para discussão e implantação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, garantindo a participação de entidades e movimentos populares que convivem e conhecem as necessidades e demandas habitacionais de Mogi das Cruzes.

⁶ Os membros do Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária - COHAB, Gestão 2023/2024, foram nomeados através do Decreto nº 22.299, de 21 de novembro de 2023, cuja primeira reunião ocorreu no dia 11 de dezembro de 2023, tendo como pauta a apresentação deste diagnóstico.



4. DEMANDA HABITACIONAL

Este capítulo destina-se a subsidiar a elaboração das propostas para o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Mogi das Cruzes, com dados capazes de auxiliar na formulação de seus programas e ações correlatos. Para tal, são atualizadas as informações constantes no PMHIS vigente, seccionadas nos seguintes itens:

- **Domicílios particulares permanentes**, que expressam a evolução de domicílios voltados à moradia, observando-se sua condição de ocupação e sua distribuição para as diferentes classes de renda;
- **Déficit habitacional**, que indica o número de famílias sem moradia ou que vivem em condições de moradia precárias, e para as quais serão voltadas as ações de provisão habitacional e de regularização fundiária e urbanística, no âmbito deste trabalho;
- **Zonas Especiais de Interesse Social**, que são as áreas prioritárias no município de Mogi das Cruzes para o atendimento habitacional da população de baixa renda, tanto pela construção de novas habitações, quanto pelas ações regularização fundiária e urbanística.

4.1. Domicílios particulares permanentes

Conforme define o IBGE (2010, p.210), o domicílio particular permanente é aquele que foi “construído para servir exclusivamente à habitação e que serve de moradia a uma ou mais pessoas, cujo relacionamento é ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência”. Por sua vez, o domicílio coletivo é a “instituição ou estabelecimento onde a relação entre as pessoas que nele se encontram, moradoras ou não, é restrita a normas de subordinação administrativa”, tais como hotéis, pensões, penitenciárias, orfanatos, conventos e semelhantes. Já o domicílio particular improvisado corresponde aquele “localizado em unidades não residenciais (loja, fábrica, etc) ou com dependências não destinadas exclusivamente à moradia”, como prédios em construção, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas e etc.

Com base nos dados censitários de 2022, Mogi das Cruzes conta com **185.445 domicílios**, dos quais 99% são particulares, com proporção semelhante à observada nos anos de 2000 e 2010 (**Tabela 4.1-1**), cujo crescimento a partir do último censo ocorreu em um ritmo acelerado (2,88% ao ano), sendo similar ao incremento observado na RMSP, que foi de 2,26% ao ano.

Tabela 4.1-1: Domicílios particulares e coletivos em Mogi das Cruzes nos anos 2000, 2010 e 2022

Ano	Particular	Coletivo	Total	Evolução
2000	104.848	88	104.936	-
2010	131.857	117	131.974	+ 25,76%
2022	185.317	128	185.445	+ 40,51%

Fonte: IBGE, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Aprofundando-se nos dados acima mencionados, verifica-se que em 2010 os domicílios particulares ocupados correspondiam a 88,32% do total de domicílios particulares permanentes, enquanto que em 2022, esta categoria passou a representar 85,81% do total, conforme **Tabela 4.1-2**.

Tabela 4.1-2: Categorias de domicílios particulares e coletivos em Mogi das Cruzes, nos anos 2000, 2010 e 2022

Ano	Particular						Coletivo						Total Geral
	Permanente						Improvizado						
	Ocupado		Não ocupado**										
			Vago		Uso ocasional		Com morador		Sem morador				
Total	(%)	Total	(%)	Total	(%)	Total	(%)	Total	(%)	Total	(%)		
2000	89.185	84,99%	11.732	11,18%	3.585	3,42%	ND	ND	ND*	ND*	ND*	ND*	104.936
2010	116.468	88,25%	10.646	8,07%	4.743	3,59%	ND	ND	71	0,05%	46	0,03%	131.974
2022	158.172	85,29%	20.132	10,86%	6.934	3,74%	79	0,04%	60	0,03%	68	0,04%	185.445

(ND) Dado não disponível.

(*) Para o ano de 2000, o IBGE contabiliza 88 domicílios coletivos.

(**) Para o ano de 2000 o IBGE também contabiliza 346 domicílios particulares permanentes não ocupados fechados.

Fonte: IBGE, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

No que tange as condições de ocupação dos domicílios particulares permanentes (**Tabela 4.1-3**⁷), 70,6% deles eram próprios no ano de 2000, com essa porcentagem chegando a 74,01% em 2010, enquanto aqueles que eram alugados passaram 14,4% para 16,4% do total no mesmo período. A maior variação ocorreu entre os domicílios cedidos, que apresentaram diminuição de seu número total e de sua participação entre os domicílios particulares permanentes, passando de 12,52% para 8,17%. Pontua-se que o IBGE ainda não disponibilizou este dado para o ano de 2022.

⁷ O número total de domicílios particulares permanentes ocupados indicados nesta tabela contrasta com o apresentado na **Tabela 4.1-2**, ainda que ambos os dados tenham sido disponibilizados pelo IBGE. Para o ano de 2000, há uma diferença de 165 domicílios, enquanto para o ano de 2010 nota-se que a divergência é de 50 domicílios. Na **Tabela 4.1-2** os dados dos anos 2000 e 2010 foram extraídos da **Tabela 1310**, do IBGE, enquanto na **Tabela 4.1-3** os dados foram extraídos das **Tabelas 2419** (para o ano de 2000) e **3219** (para o ano de 2010).



Tabela 4.1-3: Condição de ocupação dos domicílios particulares permanentes em 2000 e 2010

Ano	Condição de ocupação dos domicílios particulares permanentes								Total
	Próprio		Alugado		Cedido		Outra condição		
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	
2000	60.123	70,11%	12.265	14,31%	10.663	12,76%	2.113	2,82%	89.020
2010	86.164	74,01%	19.089	16,40%	9.514	8,17%	1.651	1,42%	116.418

Fonte: IBGE, 2010. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

O PMHIS vigente se utiliza de projeções do Censo Demográfico do IBGE de 2000 para realizar uma estimativa do número de domicílios particulares permanentes em 2007, a qual totalizava 97.846, com 13,18% deste sendo vagos. Entretanto, cumpre destacar que as projeções para o referido ano apresentavam número de domicílios menores dos que os observados no Censo de 2000, como mostra a **Tabela 4.1-4**.

Verifica-se também que ao se utilizar dados do Censo Demográfico de 2010, Mogi das Cruzes possuía 131.857 domicílios particulares permanentes, com 8,07% sendo vagos. Para o ano de 2022, foram contabilizados 20.132 domicílios vagos, quase o dobro do visto em 2010, correspondendo a 10,86% dos domicílios particulares permanentes.

Tabela 4.1-4: Domicílios particulares permanentes e domicílios vagos em 2000, 2010 e 2022

Ano	Domicílios particulares permanentes (ocupados e não ocupados)			Domicílios vagos		
	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total
2000	95.054	9.794	104.848	10.573	1.159	11.732
2007*	89.971	7.875	97.846	11.621	1.274	12.895
2010	120.298	11.559	131.857	9.589	1.057	10.646
2022	ND	ND	185.238	ND	ND	20.132

(ND) Dados não disponíveis.

* Estimativa PMHIS 2008-2017 (Volume 1, pg. 69)

Fonte: IBGE, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Conforme o PMHIS vigente, para calcular a projeção do crescimento de domicílios para a população com renda até 3 salários mínimos (a que mais necessita de iniciativas governamentais para o acesso à moradia), manteve-se a proporção da distribuição de domicílios calculada para o ano de 2007, que foi:

- 36,6% dos domicílios com renda familiar de até 3 salários mínimos;
- 22,4% dos domicílios com renda familiar de 3 a 5 salários mínimos;
- 23,2% dos domicílios com renda familiar de 5 a 10 salários mínimos; e
- 17,8% dos domicílios com renda familiar maior que 10 salários mínimos.

Assim, esperava-se que o crescimento de domicílios para a famílias com renda de até 3 salários mínimos se manteria na proporção de 36,6% do total de domicílios ao longo dos anos projetados. Tal projeção não foi concretizada, em função das dinâmicas socioeconômicas que acabaram por impactar na demografia do município. Em Mogi das Cruzes, verificou-se que, no



período entre 2000 e 2010, a participação de domicílios com renda familiar até 3 salários mínimos saiu de 29,28% para 83,99%, crescendo quase três vezes, conforme **Tabela 4.1-5**.

Tabela 4.1-5: Porcentual de domicílios particulares permanentes segundo renda familiar em 2000, 2007 e 2010

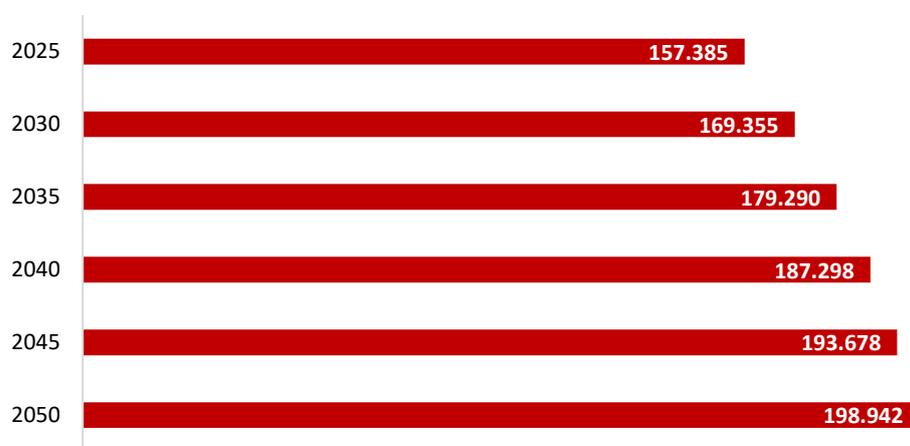
Ano	Até 3 s.m.		De 3 a 5 s.m.		Mais de 5 s.m.		Total
	Total	Partic. %	Total	Partic. %	Total	Partic. %	
2000	26.067	29,28%	16.642	18,69%	46.310	52,02	89.020
2007*	35.811	36,6%	21.918	22,4%	40.117	41%	97.846
2010	97.753	83,99%	9.926	8,53%	8.707	7,48%	116.386

* Estimativa PMHIS 2008-2017 (Volume 1, pg. 70)

Fonte: IBGE, 2010. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

A Fundação Seade (2023), utilizando-se de projeções a partir do ano de 2015, previa para o ano de 2025 que Mogi das Cruzes teria 157.385 domicílios particulares ocupados (ante aos 158.172 já observados em 2022). Ainda assim, tomando como base a projeção realizada, estima-se que o município atinja, em 2050, 198.942 domicílios particulares ocupados, conforme **Figura 4.1-1**.

Figura 4.1-1: Projeção de evolução dos domicílios particulares ocupados, em Mogi das Cruzes, até 2050



Fonte: Fundação Seade, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

4.2. Déficit habitacional

Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP, 2021a), o déficit habitacional é um conceito para estimar a falta de habitações e/ou a existência de habitações em condições inadequadas, em um determinado momento - como um retrato estático -, que não estão conseguindo atender ao “direito” de “acesso” a um conjunto de serviços habitacionais que sejam, pelo menos, básicos. Cumpre destacar que (FJP, 2021a, p.16)



o conceito de déficit habitacional é diferente do conceito de demanda por habitações (conceito econômico), uma vez que restringe os demandantes àquelas famílias ou pessoas que não possuam acesso a um domicílio, ou a um domicílio minimamente adequado, ou que enfrentam quaisquer tipos de restrições para superar essa situação (ONU, 2015b, p. 29).

Neste contexto, a primeira estimativa do déficit habitacional de Mogi das Cruzes será calculada a seguir considerando a metodologia da FJP⁸ (2013), com base nos dados do Censo do IBGE de 2010, sendo composta pela soma de quatro componentes, apresentados no **Quadro 4.2-1**.

Quadro 4.2-1: Componentes para o cálculo do déficit habitacional

Componentes	Subcomponente	Descrição
Domicílios precários	Domicílios rústicos	Domicílios rústicos cujas paredes são revestidas, predominantemente, em material não duráveis ((Taipa não revestida, Madeira aproveitada, Palha, outro material, sem parede) Em decorrência das condições de insalubridade, esse tipo de edificação proporciona desconforto e traz risco de contaminação por doenças.
	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 claramente a carência de novas unidades domiciliares.
Coabitação familiar	Famílias conviventes	Famílias que convivem em uma mesma habitação junto a outra família
	Famílias residentes em cômodos	Famílias residentes em cômodos, os quais são compostos por um ou mais aposentos localizados em casa de cômodo, cortiço, cabeça-de-porco etc.
Adensamento excessivo de domicílios alugados		Número médio de moradores por dormitório acima de 3 (três).
Ônus excessivo com aluguel		Famílias urbanas com renda de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que dependem 30% ou mais de sua renda com aluguel.

Fonte: FJP, 2013. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Tais componentes remetem à necessidade de **reposição de moradias (moradias irrecuperáveis)** e/ou **construção de novas**, em função de domicílios compartilhados ou em coabitação. Frente

⁸ A Fundação João Pinheiro (FJP) calcula o déficit habitacional no Brasil desde 1995.



ao exposto, o **Quadro 4.2-2** apresenta o **resultado do cálculo do déficit habitacional quantitativo para Mogi das Cruzes, referente ao ano de 2010.**

Quadro 4.2-2: Déficit habitacional quantitativo para Mogi das Cruzes, referente ao ano de 2010

Componentes	Subcomponentes	Total	%	Urbano	% total	Rural	% total
Domicílios precários	Domicílios rústicos	885	7,3%	799	90,3%	86	9,7%
	Domicílios improvisados						
Adensamento excessivo de domicílios alugados		1.728	14,2%	1.601	92,7%	127	7,3%
Coabitação familiar	Famílias conviventes	5.552	45,6%	5.078	91,5%	474	8,5%
	Famílias residentes em cômodos						
Ônus excessivo com aluguel		4.010	32,9%	4.010	100%	#	0%
Total de domicílios para incremento do estoque		12.175	100%	11.488	94,4%	687	5,6%

Fonte: Censo IBGE, 2010; FJP, 2013. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Verifica-se que 94,4% deste déficit concentra-se na área urbana e apenas 5,6% na zona rural. A coabitação familiar e o ônus excessivo com o aluguel são os componentes que mais impactam o déficit em Mogi das Cruzes, em 2010. Configuram-se como tipicamente urbanos por suas características e decorrem principalmente da falta de oferta de terras e de moradias acessíveis às populações de baixa renda.

Quando comparado aos dados de 2000, utilizados na construção do PMHIS 2008-2017, observa-se uma queda nos dados brutos do déficit habitacional de Mogi das Cruzes (**Quadro 4.2-3**). No entanto, cumpre mencionar diferenças na metodologia de cálculo:

- O componente “Ônus excessivo com aluguel” não foi considerado na composição do déficit habitacional de 2000, sendo este o segundo mais representativo em 2010;
- Para 2000, o componente “adensamento excessivo de domicílios” não contém indicações sobre a situação do domicílio (alugados ou não), além de ter sido considerado apenas 80% do total apontado pelo estudo da FJP.



Quadro 4.2-3: Evolução do déficit quantitativo de Mogi das Cruzes, entre 2000 e 2010

Componentes	Subcomponentes	2000	2010	Evolução 2000-2010
Domicílios precários	Domicílios rústicos	646	885	37,0%
	Domicílios improvisados			
Adensamento excessivo de domicílios alugados*		7.217	1.728	-76,1%
Coabitação familiar	Famílias conviventes	7.362	5.552	-24,6%
	Famílias residentes em cômodos			
Ônus excessivo com aluguel		ND	4.010	#
Total de domicílios para incremento do estoque		15.225	12.175	-20,0%

* O adensamento excessivo de moradores em números absolutos, apontado pelo estudo da FJP para 2000, correspondia a 9.022 domicílios. No cálculo do déficit em Mogi das Cruzes foram considerados 80% deste quantitativo. Além disso, não há indicações sobre a situação dos domicílios (alugado ou não).

Fonte: Censo IBGE, 2010; FJP, 2013. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Ainda fundamentada nos conceitos delineados pela FPJ (2021a), importante destacar que a composição do déficit também engloba a **inadequação domiciliar** (ou déficit qualificativo), que considera “famílias/pessoas habitando em um determinado tipo de domicílio que não é capaz de atender às necessidades ou serviços que uma habitação deveria suprir com qualidade”. O **Quadro 4.2-4** apresenta o déficit qualitativo de Mogi das Cruzes, considerando os dados censitários de 2010.

Quadro 4.2-4: Déficit qualitativo de Mogi das Cruzes, referente ao ano de 2010

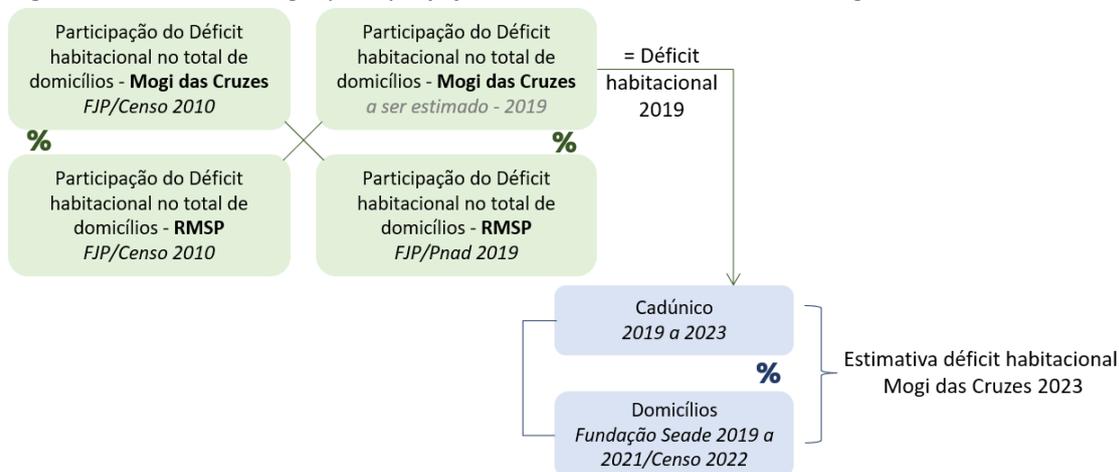
Componente		Total	% total de domicílios particulares permanentes urbanos
Inadequação de domicílios urbanos (pelo menos um componente)	Esgotamento Sanitário - Não Tinham Banheiro ou Sanitário	17.632	16,4%
	Energia Elétrica - Não Tinham		
	Destino do Lixo – Outro		
	Não Tinham Água Canalizada		

Fonte: Censo IBGE, 2010; FJP, 2013. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Para uma maior aproximação com a realidade, uma vez que os dados mais detalhados do Censo de 2022 ainda não estão disponíveis, os quantitativos acima foram projetados para 2023, considerando a interpolação dos dados indicados na **Figura 4.2-1** e apresentados nos **Quadros 4.2-5 e 4.2-6**.



Figura 4.2-1: Metodologia para projeção do déficit habitacional de Mogi das Cruzes, em 2023



Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Quadro 4.2-5: Cálculo da estimativa do déficit habitacional de Mogi das Cruzes, em 2019

Recorte	Déficit habitacional			Participação déficit/domicílios		
	2000	2010	2019*	2000	2010	2019*
RMSP	596.232	793.048	584.708	11,94%	13,02%	8,27%
Mogi das Cruzes	15.225	12.175	9.372	17,10%	10,46%	6,64%

Dados de 2019 para RMSP tem como base a FJP (2021b).

Fonte: IBGE, 2023; FJP, 2021b. Elaboração: Geo Brasilis, 2023

Quadro 4.2-6: Cálculo da estimativa do déficit habitacional de Mogi das Cruzes, em 2023

Ano	Domicílios ocupados (1)	Taxa de Crescimento de Domicílios	Famílias Cadastradas no CadÚnico	Taxa de Crescimento CadÚnico	Participação déficit/domicílios (%) (3)	Déficit Habitacional Estimado
2019	141.155	2,04%	48.233	#	6,64% (2)	9.373 (2)
2020	144.040	2,04%	46.584	-3,4%	6,41%	9.237
2021	146.615	1,79%	52.389	12,5%	7,21%	10.574
2022	185.445	1,79%	60.675	15,8%	8,35%	15.490
2023	188.764	1,79%	67.325	11,0%	9,27%	17.495

(1) Entre 2019 e 2021: Fundação Seade; em 2022: Censo IBGE 2022; em 2023: Projeção Fundação Seade.

(2) Considerando o resultado do **Quadro 4.1.2-4**.

(3) Evolução da participação déficit/domicílios considera o crescimento da participação do CadÚnico no total de domicílios, ao ano, tendo como base no dado de 2019.

Fonte: Fundação Seade, 2023; IBGE, 2023; CECAD, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Reforça-se que o **déficit habitacional atualizado para 2023 se constitui como uma projeção fundamentada na integração dos dados metropolitanos (calculados pela FJP em 2019) do CadÚnico (entre 2019 e 2023), da Fundação Seade (domicílios ocupados entre 2019 e 2021 e projeção de crescimento) e do Censo Demográfico de 2022 (domicílios ocupados em 2022).**



É fundamental que essa estimativa seja comparada com os dados amostrais do último censo, os quais serão divulgados em 2024. Essa comparação é relevante devido às limitações do uso do CadÚnico, restrito às famílias cadastradas em Programas Sociais, em relação aos dados do Censo Demográfico, que busca representar toda a população do município.

4.3. Zonas Especiais de Interesse Social

A demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) está disposta no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 12.257/2001) como instrumento da política urbana, voltado a garantir o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, por meio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental, regularização fundiária e construção de habitação de interesse social (HIS). Com a instituição Lei Federal nº 13.465/2017, a obrigatoriedade de vinculação da demarcação de ZEIS em áreas regularização fundiária foi excluída (Art. 18, §2º), ficando facultado ao poder público local à gravação de ZEIS para este fim.

Em Mogi das Cruzes, a definição de ZEIS é dada pelo Plano Diretor de Mogi das Cruzes (LC nº 150/2019), como parcelas de área destinadas predominantemente ao atendimento habitacional de população de baixa renda, com índices e parâmetros mais flexíveis de parcelamento, uso e ocupação do solo. O PDM divide as ZEIS em:

- ZEIS 1: Áreas destinadas a regularização fundiária e urbanística, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos, subdivididas em:
 - ZEIS 1A: Áreas delimitadas nos Territórios de Qualificação da Urbanização, fora da Área de Preservação e Recuperação dos Mananciais, e nas Macrozonas de Preservação Ambiental em Área Urbana, de Preservação Ambiental em Área Rural e de Incentivo à Produção Rural, dos Territórios de Preservação Ambiental e Rural;
 - ZEIS 1B: Áreas delimitadas na Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais e na Macrozona de Ocupação Periurbana localizada na Arca de Preservação e Recuperação dos Mananciais.
- ZEIS 2: Áreas para provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, mediante a implantação de Empreendimentos em ZEIS - EZEIS⁹, as quais poderão ser enquadradas pelo PMHIS em:
 - ZEIS 2A, que contará com, no mínimo, 60% de sua área construída destinada a provisão de Habitação de Interesse Social - HIS¹⁰, e com no máximo 20% de sua área construída

⁹ Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS: é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída total para Habitação de Interesse Social (HIS) – Anexo 03 da LC nº 150/2019.

¹⁰ Habitação de Interesse Social - HIS: é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos: a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil, novecentos e



destinada a Habitações de Mercado Popular - HMP¹¹ e outros usos residenciais e não residenciais;

- ZEIS 2B, que contará com, no mínimo, 40% de sua área construída destinada a provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, sem limite para a implantação de Habitações de Mercado Popular - HMP, e com, no máximo, 40% de sua área construída total destinada a outros usos residenciais e não residenciais.

Conforme disposto pelo PDM de Mogi das Cruzes, poderão ser criadas novas ZEIS por meio do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, assim como será atribuição do PMHIS o enquadramento de quais ZEIS 2 como 2A e 2B. No entanto, cumpre destacar que a demarcação destas zonas não se constituiu como instrumento fundamental para tratar das questões habitacionais de interesse social no município. Por exemplo, uma parte das áreas que se encontra em processo de regularização fundiária, com a presença de famílias de baixa renda, está fora dos limites das ZEIS. Além disso, a Lei Municipal nº 7.999/2023, que atualiza as disposições do Parcelamento do Solo Urbano do município, excluiu a restrição para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social apenas em ZEIS, ficando aberta para toda a extensão das áreas urbanas de Mogi das Cruzes, desde que respeitados os parâmetros urbanísticos e restrições incidentes. Segundo os técnicos da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária, as ZEIS servem, portanto, para indicar a prioridade na aplicação de investimentos públicos, notadamente no que se refere à melhoria de infraestrutura e de equipamentos comunitários.

Isto posto, a seguir será apresentada a localização e a caracterização destas zonas, tomando-se como recorte três porções do município:

- **ZEIS da região norte**, estando segregadas da porção central de Mogi das Cruzes pela Serra do Itapeti;
- **ZEIS da região central e entorno**, relacionadas às principais manchas urbanizadas do município; e
- **ZEIS isoladas**, localizadas no sul do município em área de manancial.

noventa e quatro reais) ou renda per capita de até R\$ 499,00 (quatrocentos e noventa e nove reais); b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais) ou R\$ 499,00 (quatrocentos e noventa e nove reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais) ou R\$ 998,00 (novecentos e noventa e oito reais) per capita – Anexo 03 da LC nº 150/2019.

¹¹ Habitação de Mercado Popular - HMP: é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 5.988,00 (cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais) e igual ou inferior a R\$ 9.980,00 (nove mil, novecentos e oitenta reais), com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada - – Anexo 03 da LC nº 150/2019.



Optou-se por seccionar esta análise entre as regiões norte, central e sul em virtude dos seguintes processos socioterritoriais que influenciaram a ocupação destes locais e o estabelecimento destas ZEIS sobre os mesmos, a saber:

- **Região Norte:** Com exceção de 04 ZEIS que se encontram afastadas do limite municipal, as demais estão situadas junto a divisa administrativa de Mogi das Cruzes, verificando-se que o crescimento urbano e a proximidade com outros municípios induziram a ocupação destes locais, sendo notório a conurbação entre as ocupações urbanas. Menores e mais isoladas, as demais ZEIS da região se distribuem de forma pontual no território e aparentam ser fruto do crescimento de pequenos núcleos rurais. Em comum à todas, destaca-se a dificuldade e até a impossibilidade de articulação com a mancha urbana principal de Mogi das Cruzes, dada a significativa distância e a existência da Serra do Itapeti, principal barreira natural que segrega a porção norte do município.
- **Região Central:** As áreas que foram demarcadas como ZEIS se relacionam ao processo de espraiamento urbano observado a partir da mancha urbana do município, visto que o movimento em direção das bordas não foi completamente regular e formal, originando ocupações com problemas fundiários e urbanísticos, os quais são majoritariamente ocupados pela população de baixo poder aquisitivo. Assim, pode-se afirmar que esta região é a mais demandante por ações de regularização fundiária e urbanística, assim como de provisão habitacional;
- **Região Sul:** Este recorte territorial considera as características comuns vistas entre as ZEIS, cujas ocupações existentes se originaram dos pequenos núcleos de caráter rural, que ao longo dos anos apresentaram crescimento sobre áreas de proteção aos mananciais. Verifica-se que as ZEIS, mesmo com porções densamente ocupadas, estabelecem-se como núcleos isolados entre o meio rural.

Além disso, a análise a seguir irá considerar os aglomerados subnormais (os quais passaram a intitular-se Favelas e Comunidades Urbanas¹²) estabelecidos pelo IBGE em 2019¹³ e os dados informados pela Prefeitura, sendo que para cada região serão delimitados subgrupos, em virtude das características urbanísticas em comum encontradas.

¹² Em janeiro de 2024 o IBGE alterou a nomenclatura de “Aglomerados Subnormais”, utilizada em seus censos e pesquisas, para “Favelas e Comunidades Urbanas”. Segundo nota metodológica n. 01, a mudança se restringiu à nomenclatura e à revisão da redação dos critérios de classificação, não havendo alteração dos critérios em si (pg. 9, IBGE, 2023). Diante deste cenário, ambos os termos serão retomados ao longo deste presente relatório.

¹³ Cumpre mencionar que a Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária realizou recentemente tratativas junto ao IBGE para revisão dos dados dos aglomerados subnormais (agora intitulados como Favelas e Comunidades Urbanas) de Mogi das Cruzes, com vistas a aproximar as informações divulgadas pelo órgão federal da realidade local. Até o fechamento deste relatório, o IBGE ainda não havia divulgado dados mais atualizados.



De maneira geral, as principais características das ZEIS no território, que se dividem em ZEIS 1A, 1B e 2, são:

- **ZEIS 1A**: Existem 38 ZEIS 1A demarcadas no território de Mogi das Cruzes, estando dispostas principalmente sobre bairros periféricos, como em locais de transição entre ambientes urbanos e rurais. A condição periférica se mantém ao observar a escala municipal onde estão localizadas as demais ZEIS 1A, ou seja, afastadas da mancha urbana principal, em núcleos isolados ou em locais de conurbação com bairros, também caracterizados como periféricos, de outros municípios.
- **ZEIS 1B**: Existem 25 ZEIS 1B demarcadas no município, possuindo os mesmos objetivos da ZEIS 1A, porém situadas em área proteção de mananciais. Estão dispostas principalmente em extensos territórios próximos da mancha urbana principal e da Represa de Taiacupeba, e em pequenos núcleos isolados ao sul do município, próximos às represas dos rios Jundiá e Biritiba-Mirim.
- **ZEIS 2**: Existem 12 áreas voltadas à provisão habitacional em Mogi das Cruzes, cuja demarcação está relacionada a presença de áreas livres disponíveis para novos empreendimentos habitacionais, o que ocorre principalmente nas bordas da mancha urbana estabelecida, e por vezes na divisa com áreas de caráter rural. As exceções à esta regra estão nas poucas ZEIS 2 estabelecidas em Jundiapéba, e na pequena ZEIS 2 sobreposta à ZEIS 1A Chácara Guanabara, no extremo norte do município.

4.3.1. ZEIS – Região Norte

Na porção norte do município, as ZEIS delimitadas se enquadram principalmente na categoria ZEIS 1A, voltadas à regularização de assentamentos ocupados por população de baixa renda, as quais se encontram em três situações diferentes:

- 05 ZEIS 1A demarcadas na proximidade de Itaquaquecetuba, em que se nota a conurbação com o município vizinho e, conforme informado pela Prefeitura, possuem em toda a região problemas fundiários, de ocupação de áreas públicas e de falta de infraestrutura, e onde se sobrepõem os aglomerados subnormais¹⁴, com 472 domicílios no total¹⁵(IBGE, 2019). Nota-

¹⁴ Segundo o IBGE (2024), “Favelas e Comunidades Urbanas são territórios populares originados das diversas estratégias utilizadas pela população para atender, geralmente de forma autônoma e coletiva, às suas necessidades de moradia e usos associados (comércio, serviços, lazer, cultura, entre outros), diante da insuficiência e inadequação das políticas públicas e investimentos privados dirigidos à garantia do direito à cidade. Em muitos casos, devido à sua origem compartilhada, relações de vizinhança, engajamento comunitário e intenso uso de espaços comuns, constituem identidade e representação comunitária.”.

¹⁵ Os perímetros adotados pelo IBGE para definir os aglomerados subnormais (agora intitulados como Favelas e Comunidades Urbanas) se diferem do PDM de Mogi das Cruzes para a demarcação das ZEIS, pois se utilizam de metodologias diferentes. O foco desta análise é verificar se há confluência (ou não) no entendimento entre o



se também uma ZEIS 1A demarcada no extremo norte do município (Chácara Guanabara), em situação de conurbação com o município de Guararema, com as mesmas características das ZEIS que estão na divisa com Itaquaquetuba. Entretanto, destaca-se que a ZEIS Chácara São Joaquim, na divisa com Itaquaquetuba, possui ocupação que difere das demais, apresentado uma ocupação por chácaras, como o próprio nome enseja, com lotes que variam de aproximadamente 2.000m² até 29.000 m², ao contrário das demais ZEIS, que possuem lotes que chegam a 125m².

- 04 ZEIS 1A isoladas dentro do perímetro urbano, que possuem ocupação por chácaras ou loteamentos com algum nível de inconformidade urbanística, como ocupação de recuos e afastamento e falta de asfaltamento de vias, mas que não aparentam uma ocupação desenfreada e irregular sobre o solo, tal como um aglomerado subnormal, sendo provavelmente fruto de loteamentos rurais de chácaras de recreio.

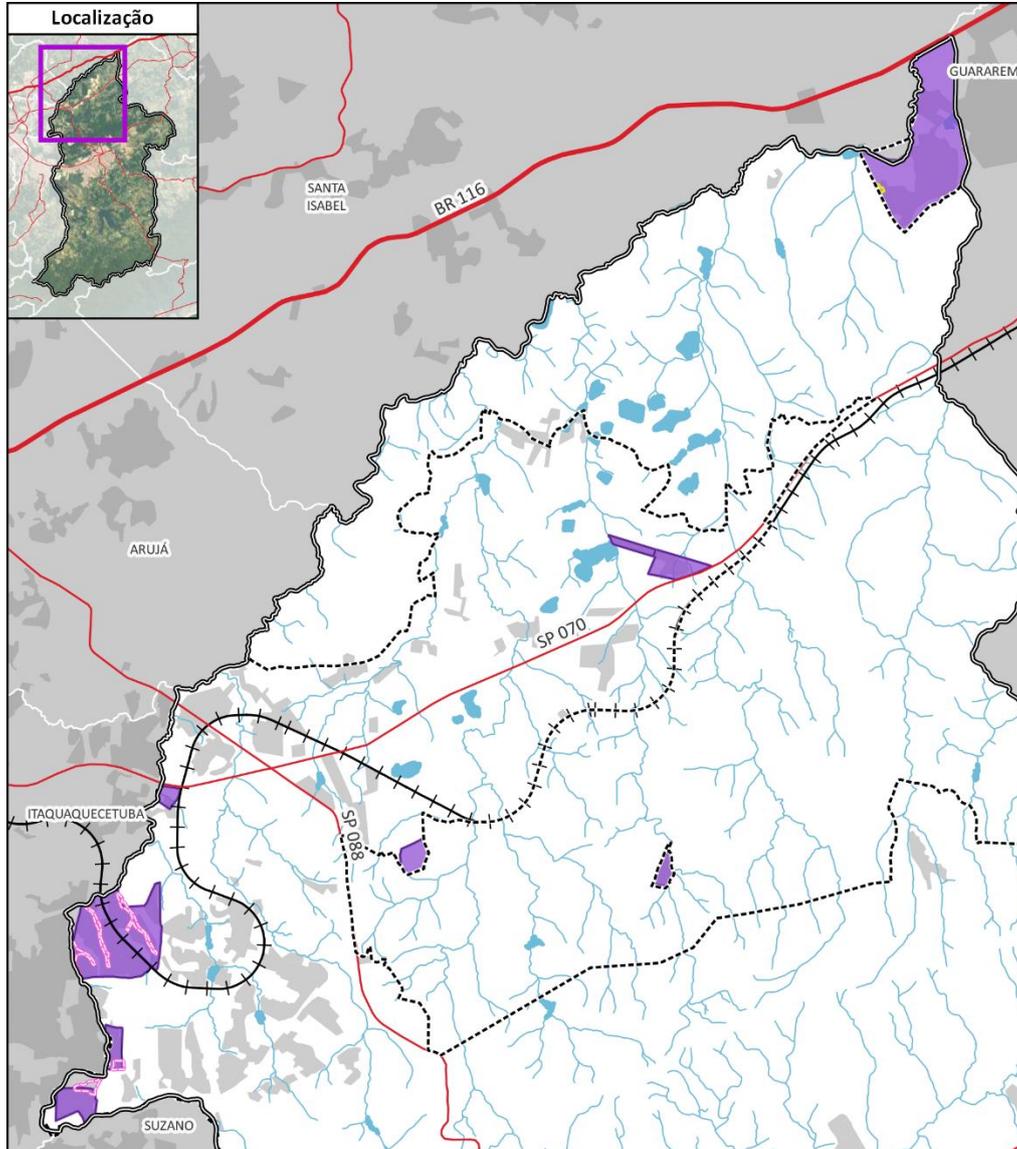
Existe também uma ZEIS 2, voltada à provisão habitacional, disposta sobre a Chácara Guanabara, mas de tamanho diminuto (9.000m²) em relação à área de regularização fundiária (2.166.760m²). Apesar da importância de demarcar áreas destinadas à provisão de HIS, os técnicos da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária acreditam que a viabilização de empreendimentos desta natureza no local é limitada, visto que a região é bastante distante da mancha urbana consolidada e de difícil acesso a partir de Mogi das Cruzes.

A **Figura 4.3.1-1** apresenta as ZEIS demarcadas na região norte do município.

observado pelo instituto e pelo que foi demarcado pelo Município. Reforça-se que a delimitação dos aglomerados subnormais (recém intituladas como Favelas e Comunidades Urbanas) foi objeto de reunião entre a Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária e o IBGE, no final de 2023.



Figura 4.3.1-1: ZEIS demarcadas na região norte de Mogi das Cruzes



Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) - Região Norte

- | | |
|------------------|------------------------|
| Limite Municipal | Áreas Urbanizadas |
| Perímetro urbano | Aglomerados subnormais |
| Hidrografia | ZEIS: |
| Ferrovia | ZEIS 1A |
| Rodovia: | ZEIS 1B |
| Estadual | ZEIS 2 |
| Federal | |



Elaboração:

**GEO
BRASILIS**

0 2,5 5 km

Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023; IBGE, 2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

Inteligência Territorial
Planejamento Estratégico
Gestão Ambiental
geobrasilis.com.br



4.3.2. ZEIS – Região Central

Na porção central do município localizam-se o maior número de ZEIS de Mogi das Cruzes. A ocupação destas áreas é influenciada pela mancha urbana central, que se estende pelos distritos Sede, Braz Cubas, Jundiapéba e Cezar de Souza. Encontram-se demarcadas ZEIS 1A, 1B e 2, organizadas da seguinte maneira:

- Grandes ZEIS 1A (de 714.993m² a 2.481.063m²), totalmente integradas à mancha urbana de Mogi das Cruzes, sendo fruto de grandes loteamentos, localizadas em Jundiapéba e Braz Cubas, em que se observa porções formadas por loteamento popular, com trechos em que se denota a ocupação desorganizada com feições de aglomerados subnormais, cuja ocupação é fortemente ligada à presença da estação ferroviária da CPTM;
- ZEIS 1A pequenas e medianas (de 2.772m² a 383.979m²), localizadas dentro da mancha urbana central, nos distritos Sede, Braz Cubas, Jundiapéba e Cezar de Souza, com problemas fundiários e/ou de drenagem e saneamento básico, cujas feições assumem predominantemente tipologias de aglomerados subnormais, e sobre as quais o IBGE (2019) indica a presença da 683 domicílios, o que é apontado pela Prefeitura como subdimensionado.
- ZEIS 1A localizadas na borda da mancha urbana, bastante deficientes em infraestrutura, com destaque para:
 - Fazenda Cuiabá (757.996m²), próxima do centro e com acesso pela SP-098, no distrito Sede;
 - Vilas São Paulo e São Francisco (203.605m² e 278.276m², respectivamente), no distrito de Cezar de Souza; e
 - Vila Estação, no distrito de Braz Cubas, a qual corresponde à um aglomerado subnormal densamente ocupado, instalado entre a estação Brás Cubas da CPTM e a rodovia SP-066.
- Grandes ZEIS 1B (de 507.228m² a 1.950.707m²), localizadas à sudoeste da mancha urbana central, no distrito de Jundiapéba, caracterizadas por serem áreas bem mais adensadas que o entorno, que ainda é voltado para atividades rurais, e com trechos significativos de ocupação fora do perímetro urbano e em áreas de manancial. O IBGE (2019) também identificou 499 domicílios em aglomerados subnormais, o que a Prefeitura entende ser subdimensionado, pois na ZEIS Conjunto Santo Ângelo, por exemplo, existem aproximadamente 600 famílias.
- Duas pequenas ZEIS 1B fora do perímetro urbano, sendo a Chácaras Arapongas (32.307m²) e Bakira Okamura (56.531m²), que se caracterizam por serem povoados isolados de dimensão reduzida, situados na zona rural de Mogi das Cruzes e na área de proteção de mananciais, em situação similar aos que se encontram no sul do município (vide **Seção 4.3.3**);

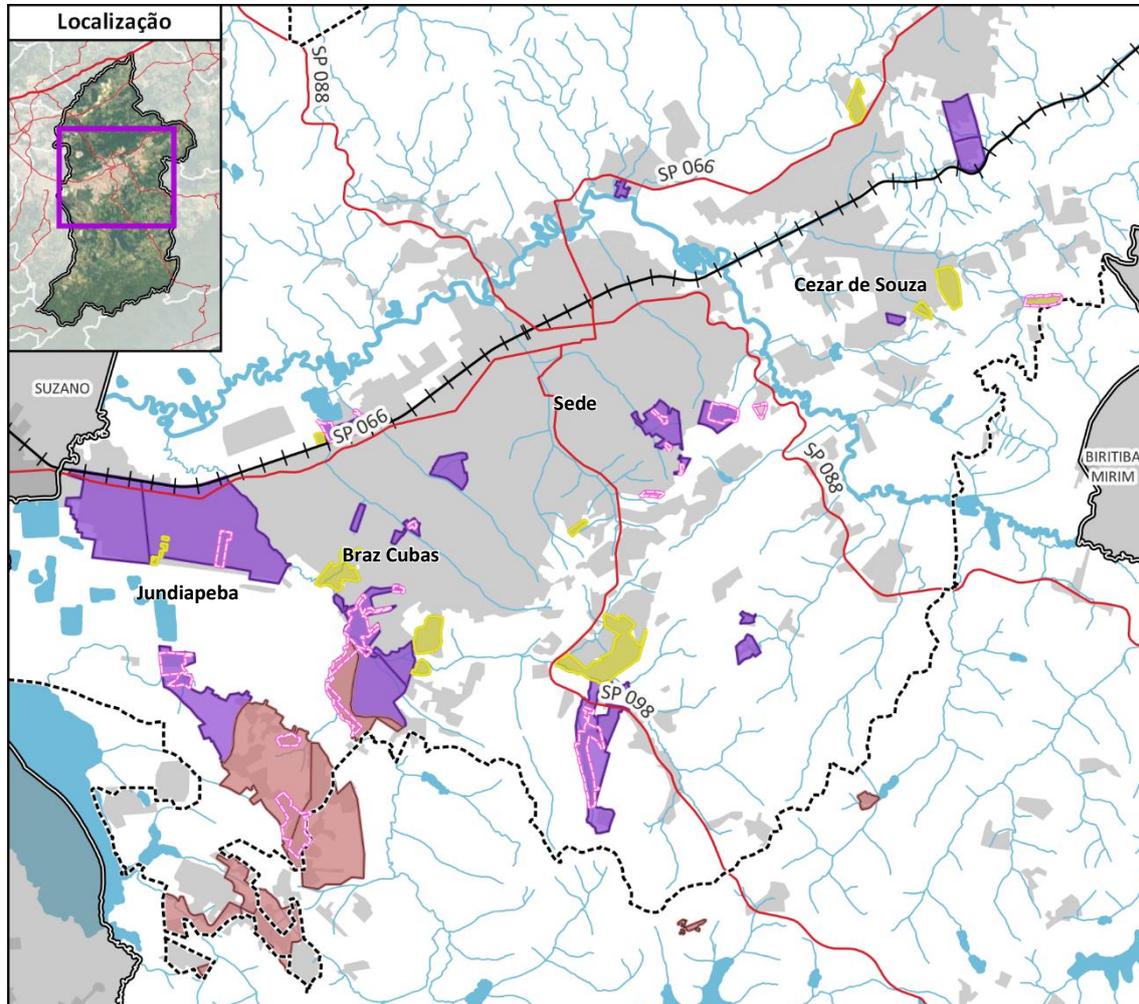


- ZEIS 2 demarcadas nas bordas da mancha urbana principal, nos distritos Sede, Jundiapéba e Cezar de Souza, com destaque para a ZEIS Caputera I, a maior de todas as ZEIS 2, com 555.519m² de área. As ZEIS demarcadas em Jundiapéba já apresentam algumas ocupações, que variam de equipamentos públicos a residências populares. As ZEIS Beija Flor (distrito Cezar de Souza) e Caputera II (distrito Sede) já apresentam obras de empreendimentos residenciais. As demais ZEIS 2 não estão ocupadas.

A **Figura 4.3.2-1** apresenta as ZEIS demarcadas na região central de Mogi das Cruzes.



Figura 4.3.2-1: ZEIS demarcadas na região central de Mogi das Cruzes



Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) - Região Central

- | | |
|------------------|------------------------|
| Limite Municipal | Áreas Urbanizadas |
| Perímetro urbano | Aglomerados subnormais |
| Hidrografia | ZEIS: |
| Ferrovia | ZEIS 1A |
| Rodovia: | ZEIS 1B |
| Estadual | ZEIS 2 |
| Federal | |



Elaboração:



0 2,5 5 km

Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023; IBGE, 2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



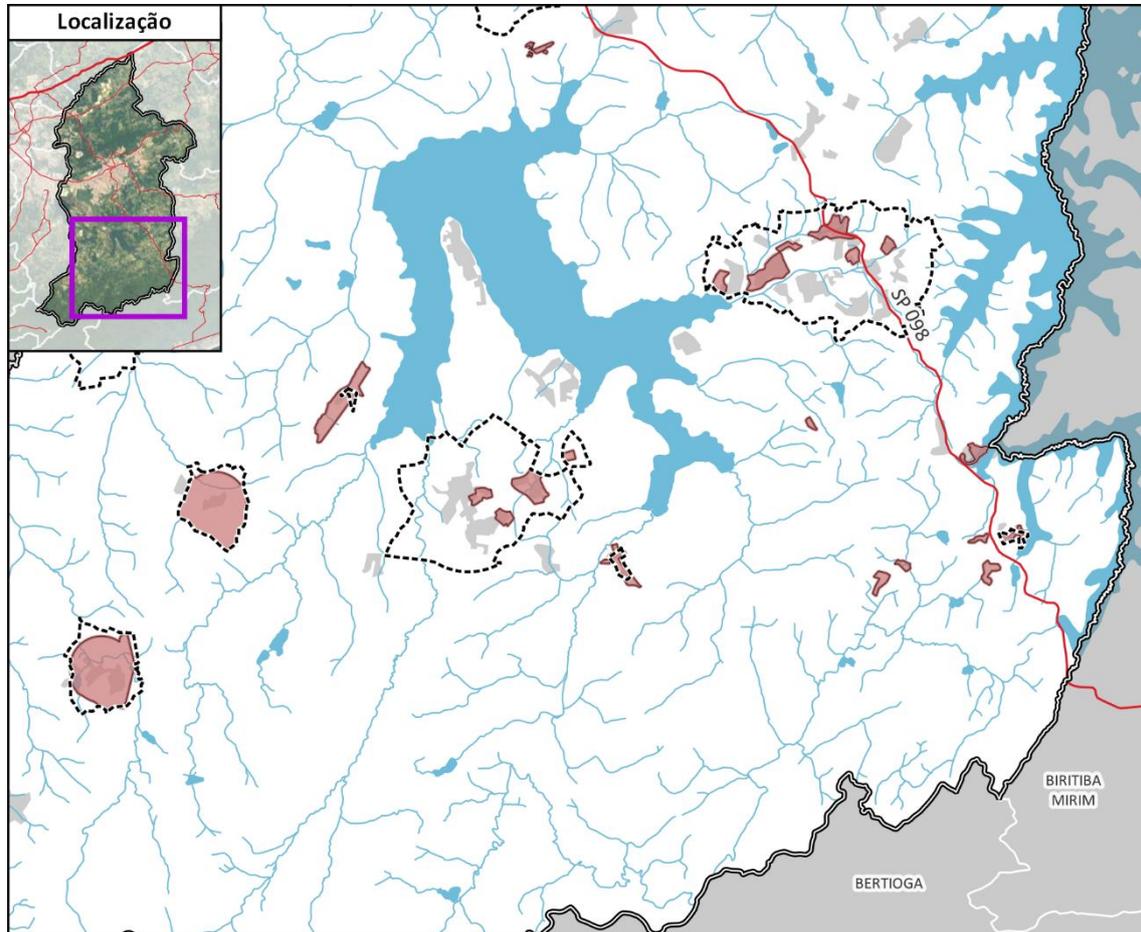
4.3.3. ZEIS – Região Sul

Na porção sul do município localizam-se ZEIS 1B, que se caracterizam por serem núcleos isolados entre si, entremeados por grandes porções rurais em áreas de proteção aos mananciais, sendo possível dividi-las em:

- 02 ZEIS 1B com tamanho de aproximadamente 95.000m² cada (Barroso e Quatinga), ambas ocupando a quase totalidade do perímetro urbano e com núcleos urbanos densos;
- 06 trechos de ZEIS 1B dentro dos dois maiores perímetros urbanos da região, com ocupação densa.
- ZEIS 1B Bairros das Aroeiras, a qual é a menos densa e possui tipologia de ocupação de chácaras com feições rurais, sendo que apenas parte dela está dentro do perímetro urbano;
- 08 pequenos trechos de ZEIS 1B fragmentados sobre o território, de 15.989m² a 60.392m², dos quais apenas 02 dois possuem parte de sua área dentro de perímetro urbano, com densidade construtiva mediana.

Destaca-se mais uma vez que a ZEIS 1B é voltada para a regularização fundiária em regiões de manancial, sendo que todas as ZEIS da porção sul se encontram próximas de represas ou de corpos hídricos que às servem (**Figura 4.3.3-1**).

Figura 4.3.3-1: ZEIS demarcadas na região sul de Mogi das Cruzes



Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) - Região Sul



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023; IBGE, 2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



5. OFERTA HABITACIONAL

Este capítulo apresenta as modalidades de habitação de interesse social que foram ofertadas em Mogi das Cruzes nos últimos anos, voltadas para as famílias de menor renda, onde se concentra o déficit, exigindo alternativas habitacionais e maior investimento subsidiado, primordiais para a sua execução.

Segundo o IPEA (2011, p. 3), “a composição de agentes, recursos e as formas de gestão podem variar, [mas] fica clara, [...] a necessidade de algum tipo de subsídio financeiro, técnico ou organizacional” do Estado, que segundo Shimbo (2010, p.50) pode se configurar como “regulador do financiamento habitacional, por meio do controle dos fundos públicos e semipúblicos e da criação de mecanismos regulatórios, dentro de uma política de crédito habitacional”.

Neste sentido, o primeiro grande passo de escala nacional para a provisão habitacional foi dado com o Banco Nacional de Habitação (BNH), que tinha o objetivo de estimular a construção de habitações de interesse social e financiar a aquisição da casa própria para as classes da população de menor renda (Lei Federal nº4.380/1964). O banco foi responsável por financiar 4,5 milhões de habitações até 1986 (UnB Ciência, 2013), ano de sua extinção, com suas prerrogativas sendo assumidas pela Caixa Econômica Federal. Após o seu fechamento, seguiu-se um período de baixos investimentos no setor habitacional, forte crise econômica e ausência do Estado na definição da Política Econômica.

Nota-se que durante todo esse período não houve, de fato, a implementação de um novo programa habitacional que visasse a construção de novas habitações populares. Esses programas tinham caráter essencialmente assistencialista (OLIVEIRA, 2014, p.40).

Dentro desta perspectiva, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), instituído em 2009, foi um “divisor de águas” na política habitacional promovida com recursos do Estado, abrangendo dois mercados distintos: um orientado para a produção de habitação para população de baixa renda (HIS - Faixa 1) e outro voltado para o mercado popular¹⁶. Conforme dados levantados por Antunes (2019) para Portal UOL, citando a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias, no ano de 2018, as habitações promovidas pelo programa representaram 75% das unidades habitacionais lançadas e 78% das unidades vendidas. Entre 2009 e 2020, foram entregues 1,5 milhões de unidades habitacional para a Faixa 1 no Brasil.

¹⁶ “voltado para um público que também necessita de aporte para a aquisição da casa própria, porém pode suportar, em seu orçamento, o financiamento da moradia a longo prazo e com juros subsidiados.” (CALIXTO et. al., 2021, pgs 21 e 22)



Apesar da abrangência e da relevância do programa, em 2020 ele foi substituído pelo Programa “Casa Verde Amarela”, deixando de atender o segmento de menor renda que contava com subsídios, gerando impacto na provisão habitacional, em especial, a de interesse social, visto que a produção de unidades para este público por agentes privados é inviável sem a participação de recursos do Estado. Cumpre mencionar que em 2023, o PMCMV foi retomado, com a provisão de aportes importantes para a implantação de HIS no país.

Dessa forma, a análise da oferta de novas unidades de habitação de interesse social em Mogi das Cruzes, desde 2008, irá considerar os **programas governamentais** (em parceria ou não com o mercado imobiliário), com foco no atendimento na redução do déficit habitacional da população mais carente.

5.1. Produção governamental

Conforme discutido, a necessidade de aporte financeiro de agente governamental para a produção de HIS é fundamental, visto que o livre mercado é ineficiente para suprir a demanda habitacional das camadas populares de menor renda. Assim, esta seção apresentará as parcerias e iniciativas governamentais realizadas em Mogi das Cruzes nos últimos anos, contemplando:

- Parcerias com o Governo Federal;
- Parcerias com o Governo Estadual; e
- Iniciativas do município.

Destaca-se que a produção habitacional em Mogi das Cruzes contou com o apoio de entes federais e estaduais, sendo que, até julho de 2023, foram entregues **14.289 UHs** de interesse social, as quais são frutos dos programas da CDHU, Minha Casa Minha Vida, de Arrendamento Residencial – PAR, Pró Moradia, e de iniciativa própria do município – Vila Municipal.

Em resumo, a **Tabela 5.1-1** apresenta a provisão de HIS até 2008, enquanto a **Tabela 5.1-2**, a UH implantadas entre 2008 e 2023.



Quadro 5.1-1: Provisão habitacional de Mogi das Cruzes até o ano de 2008

Programa habitacional	Total UH	%
Pró-Moradia	720	8,20%
PAR	2.770	31,53%
CDHU	4.600	52,36%
Vila Municipal	695	7,91%
Total geral	8.785	100,0%

Fonte: PMHIS, 2008; Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Quadro 5.1-2: Provisão habitacional de Mogi das Cruzes após 2008 até 2023

Programa habitacional	Total UH	%
Minha Casa, Minha Vida	5.440	98,8%
CDHU	64	1,2%
Total geral	5.504	100,0%

Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Verifica-se que até 2008 a produção habitacional da CDHU era preponderante no município, representando 52,36% das UH entregues. Entretanto, após a finalização do PMHIS vigente, a atuação da CDHU na construção de novas moradias ocorreu apenas recentemente, com o Conjunto CDHU R – Rouxinol, que ainda está em construção, acrescentando apenas 64 moradias ao parque habitacional de Mogi das Cruzes. Em compensação, o Programa Minha Casa Minha Vida se tornou o principal indutor de novas habitações no município até 2023, com a entrega de 5.440 unidades de HIS.

Ademais, persistem no município ocupações irregulares e/ou informais, as quais podem apresentar:

- Problemas fundiários;
- Moradias de baixa qualidade construtiva e insalubres;
- Falta de infraestrutura urbana instalada;
- Riscos ambientais.



Neste contexto, o IBGE contabilizou, em 2019, **3.063 domicílios classificados como Aglomerado Subnormal**¹⁷ (a partir de janeiro de 2024 intitulados como Favelas e Comunidades Urbanas¹⁸) até janeiro de 2019 como aglomerados subnormais), o que demonstra grande passivo habitacional a ser provido. Destaca-se que este valor é conflitante com a estimativa da Prefeitura, que entende haver bem mais moradias que estão em situação análoga ao conceito trazido pelo aglomerado subnormal¹⁹. A instituição das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) pelo Plano Diretor (LC nº150/2019) que visam a regularização fundiária e urbanística também é uma importante iniciativa municipal para a resolução do problema. Conforme dados da Prefeitura, foram **regularizados 3.916 lotes/UH** desde 2007 (considerando núcleos e conjuntos habitacionais).

Dito isto, a seguir se apresentam os programas, parcerias e iniciativas dos entes federal, estadual e municipal que visam a produção de habitações de interesse social e a regularização fundiária.

5.1.1. Parcerias com o Governo Federal

Na esfera federal, os assuntos relacionados à habitação são tratados pelo Ministério das Cidades, que tem como áreas de competência (Decreto Federal nº 11.468/2023):

- Política de desenvolvimento urbano e ordenamento do território urbano;
- Políticas setoriais de habitação, de saneamento ambiental, de mobilidade e trânsito urbanos, incluídas as políticas para os pequenos Municípios e a zona rural;
- Promoção de ações e de programas de urbanização, de habitação e de saneamento básico e ambiental, incluída a zona rural, de transporte urbano, de trânsito e de desenvolvimento urbano;
- Política de financiamento e subsídio à habitação popular, de saneamento e de mobilidade urbana;

¹⁷ Segundo o IBGE (2023), “Aglomerado Subnormal é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrição à ocupação. No Brasil, esses assentamentos irregulares são conhecidos por diversos nomes como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, loteamentos irregulares, mocambos e palafitas, entre outros”.

¹⁸ Segundo o IBGE (2024), “Favelas e Comunidades Urbanas são territórios populares originados das diversas estratégias utilizadas pela população para atender, geralmente de forma autônoma e coletiva, às suas necessidades de moradia e usos associados (comércio, serviços, lazer, cultura, entre outros), diante da insuficiência e inadequação das políticas públicas e investimentos privados dirigidos à garantia do direito à cidade”.

¹⁹ Conforme já mencionado, cumpre rememorar que a Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária realizou recentemente tratativas junto ao IBGE para revisão dos dados dos aglomerados subnormais (recém intitulados como Favelas e Comunidades Urbanas), porém, até o fechamento deste relatório, não haviam sido divulgados dados mais atualizados sobre o tema.



- Planejamento e gestão da aplicação de recursos em políticas de desenvolvimento urbano, de urbanização, de habitação e de saneamento básico e ambiental, incluídos a zona rural e a mobilidade e trânsito urbanos; e
- Participação na formulação das diretrizes gerais para conservação dos sistemas urbanos de água e para adoção de bacias hidrográficas como unidades básicas do planejamento e da gestão do saneamento.

Destaca-se também a atuação do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, cujos planos, programas, projetos e ações de desenvolvimento regional podem ter rebatimento nas questões habitacionais.

Neste contexto, apresenta-se a seguir a principal iniciativa do Governo Federal presente em Mogi das Cruzes, que é o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

5.1.1.1. Minha Casa Minha Vida

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) oferece subsídio e taxa de juros abaixo do mercado para facilitar a aquisição de moradias populares e conjuntos habitacionais na cidade ou no campo. Após ser descontinuado, dando lugar ao Casa Verde e Amarelo, o programa retorna em 2023 com diferenças do modelo anterior, e tendo como meta contratar, até 2026, dois milhões de moradias.

Para fazer parte do Programa, as famílias residentes em áreas urbanas e rurais devem estar enquadradas nas seguintes faixas:

- Famílias residentes em áreas urbanas:
 - Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00;
 - Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 até R\$ 4.400,00; e
 - Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 até R\$ 8.000,00; e
- Famílias residentes em áreas rurais:
 - Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00;
 - Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 até R\$ 52.800,00; e
 - Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 até R\$ 96.000,00.

Destaca-se que a Faixa 1, agora voltada para famílias com renda bruta de até R\$ 2.640 (anteriormente, a renda exigida era de R\$ 1.800) possibilita a inclusão de grande contingente populacional que esteve excluído nos últimos anos para o Programa. Conforme o Ministério das Cidades, pretende-se que até 50% das unidades financiadas e subsidiadas sejam destinadas a à Faixa 1.



Segundo informações da Prefeitura de Mogi das Cruzes, foram entregues **5.440 UHs financiadas pelo Programa MCMV – Faixa 1 desde 2009**, o que o torna o mais influente no município, distribuídos da seguinte maneira:

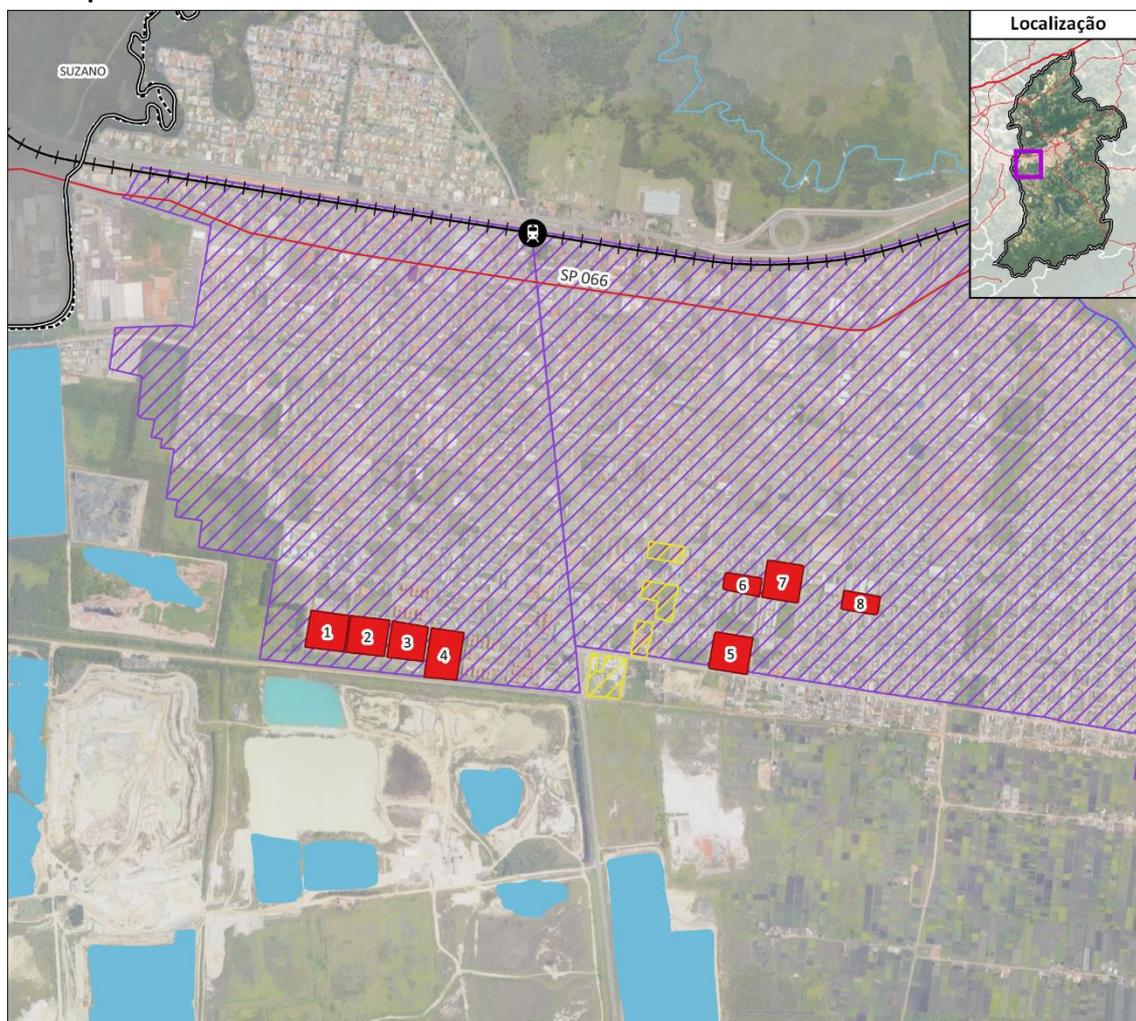
- Cond. Resid. Jundiapéba I, com 280 moradias, no distrito de Jundiapéba;
- Cond. Resid. Jundiapéba II, com 280 moradias, no distrito de Jundiapéba;
- Cond. Resid. Jundiapéba III, com 280 moradias, no distrito de Jundiapéba;
- Cond. Resid. Jundiapéba IV, com 380 moradias, no distrito de Jundiapéba;
- Cond. Resid. Jundiapéba V, com 280 moradias, no distrito de Jundiapéba;
- Cond. Resid. Jundiapéba VI, com 280 moradias, no distrito de Jundiapéba;
- Cond. Resid. Jundiapéba VII, com 140 moradias, no distrito de Jundiapéba;
- Cond. Resid. Jundiapéba VIII, com 140 moradias, no distrito de Jundiapéba;
- Residencial Bosque I, com 200 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Residencial Bosque II, com 200 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Santa Antonieta II, com 200 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Santa Antonieta III, com 180 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Residencial Manacá, com 300 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Residencial Maitacá, com 280 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Residencial Tietê, com 240 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Residencial Itapety, com 200 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Residencial Ypê, com 220 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Residencial Apoema I, com 300 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Residencial Apoema II, com 300 moradias, no distrito de Braz Cubas;
- Residencial Orquídea, com 140 moradias, no distrito Sede;
- Residencial Azaléia, com 140 moradias, no distrito Sede; e
- Residencial Bromélias, com 280 moradias, no distrito Cezar de Souza.

Nota-se que a maioria dos empreendimentos se encontra implantada nas bordas da mancha urbana, fazendo uso das poucas terras disponíveis. Destaca-se que apenas 280 UHs foram implantadas no distrito Cezar de Souza (**Figura 5.1.1.1-4**), no leste do município, com a maior parte deles sendo implantados em Jundiapéba (**Figura 5.1.1.1-1**), dentro de ZEIS 1A, e em Braz Cubas e no distrito Sede (**Figuras 5.1.1.1-2 e 5.1.1.1-3**), os quais estão implantados fora de ZEIS e mais afastados da mancha urbana e, conseqüentemente, da infraestrutura instalada.

As **Figuras 5.1.1.1-1 a 5.1.1.1-4** apresentam a localização dos empreendimentos do Programa MCMV voltadas para a Faixa 1 em Mogi das Cruzes, com a **Tabela 5.1.1.1-1** apresentando o índice para a localização dos mesmos.

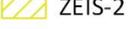


Figura 5.1.1.1-1: Empreendimentos do Programa MCMV voltados à Faixa 1, na região de Jundiapéba



MCMV - Empreendimentos Faixa 1

-  Limite Municipal
-  Perímetro Urbano
-  Hidrografia
-  Ferrovias
-  Estações CPTM
- Rodovia:
 -  Estadual
 -  Federal

- ZEIS:
-  ZEIS-1A
 -  ZEIS-1B
 -  ZEIS-2

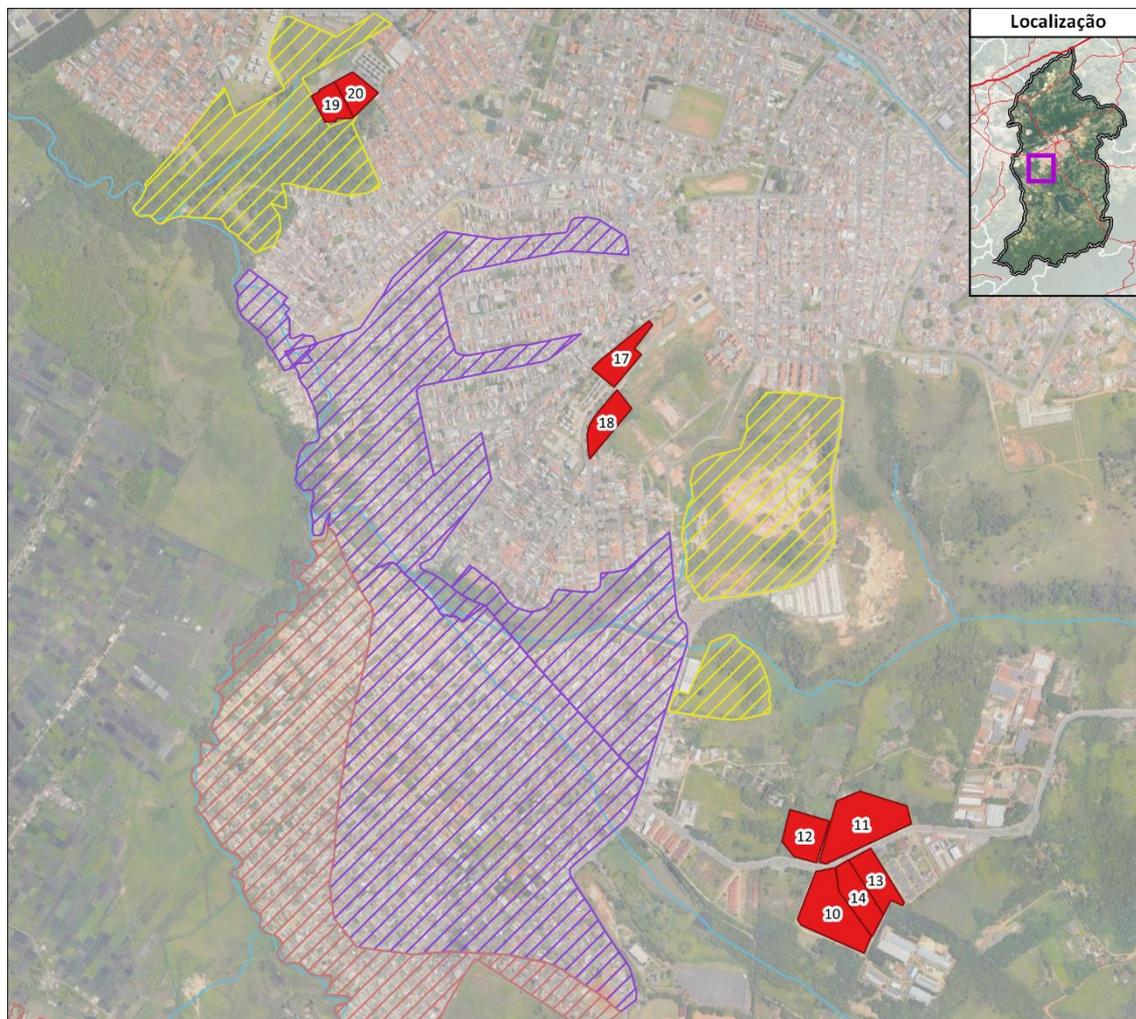
- Provisão Habitacional:
-  MCMV



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.1.1-2: Empreendimentos do Programa MCMV voltados à Faixa 1, ao sul do Distrito de Braz Cubas



MCMV - Empreendimentos Faixa 1

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

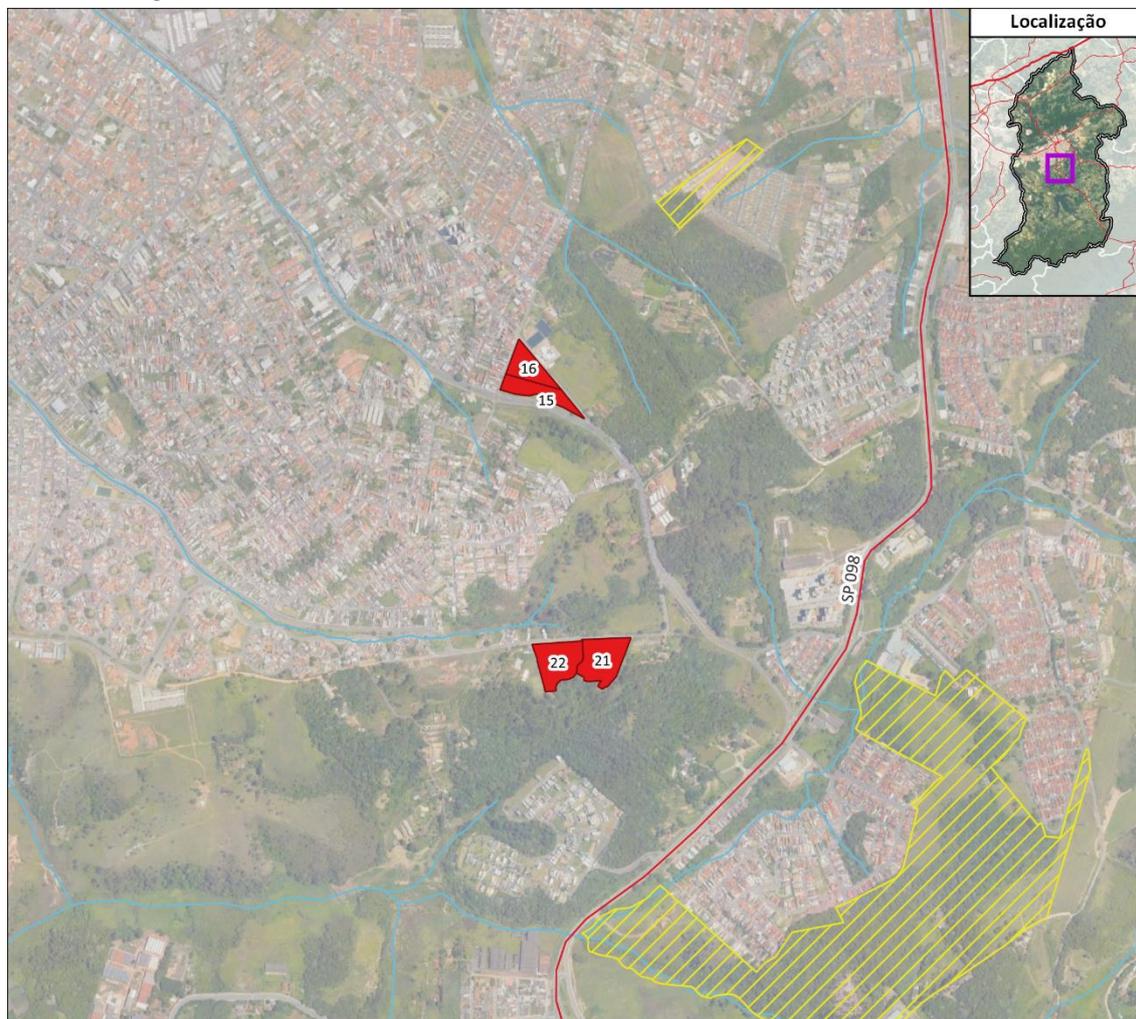
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- Provisão Habitacional:
 - MCMV



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

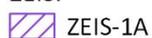


Figura 5.1.1.1-3: Empreendimentos do Programa MCMV voltados à Faixa 1, na região do bairro Nova Bertio, Distrito Sede



MCMV - Empreendimentos Faixa 1

-  Limite Municipal
-  Perímetro Urbano
-  Hidrografia
-  Ferrovias
-  Estações CPTM
- Rodovia:
 -  Estadual
 -  Federal

- ZEIS:
-  ZEIS-1A
 -  ZEIS-1B
 -  ZEIS-2

- Provisão Habitacional:
-  MCMV



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.1.1-4: Empreendimentos do Programa MCMV voltados à Faixa 1, no bairro Cezar de Souza



MCMV - Empreendimentos Faixa 1

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2

- Provisão Habitacional:
- MCMV



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Tabela 5.1.1.1-1: Índice para a localização dos empreendimentos do PMCMV, apresentados nas Figuras 5.1.1.1-1, 5.1.1.1-2, 5.1.1.1-3 e 5.1.1.1-4

Id	NOME
1	Cond. Resid. Jundiapéba I
2	Cond. Resid. Jundiapéba II
3	Cond. Resid. Jundiapéba III
4	Cond. Resid. Jundiapéba IV
5	Cond. Resid. Jundiapéba V
6	Cond. Resid. Jundiapéba VIII
7	Cond. Resid. Jundiapéba VI
8	Cond. Resid. Jundiapéba VII
9	Residencial Bromélias
10	Residencial Manacá
11	Residencial Maitaca
12	Residencial Tietê
13	Residencial Itapety
14	Residencial Ype
15	Residencial Orquídea
16	Residencial Azaléia
17	Santa Antonieta II
18	Santa Antonieta III
19	Residencial Bosque II
20	Residencial Bosque I
21	Residencial Apoema II
22	Residencial Apoema I

Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023.

Ainda sobre o PMCMV Faixa 1, segundo Portaria do Ministério das Cidades nº 1.482, de 21 de novembro de 2023, foi autorizada a implantação de 380 unidades habitacionais de interesse social para 2024 no município de Mogi das Cruzes (Residencial Maritacas 1 – 200 UH; Residencial Vitória 1 – 180UH).

Além das unidades habitacionais citadas para a Faixa 1, destinadas às famílias com maior necessidade de aporte financeiro para acesso à moradia, demandando subsídios expressivos, foram entregues 10.026 UH em Mogi das Cruzes para a Faixa 2 (renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 até R\$ 4.400,00), em 300 empreendimentos diferentes.

Pontua-se que também foram contratadas unidades habitacionais para a Faixa 3, porém através do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), que substituiu o PMCMV entre os anos de 2020 e 2022. A **Tabela 5.1.1.1-2** apresenta o número de UHs destinadas para as Faixas 2 e 3 em Mogi das Cruzes, conforme situação da obra.



Tabela 5.1.1.2-2: Unidades Habitacionais das faixas 2 e 3 em Mogi das Cruzes (dados de setembro de 2023)

Faixa	Obras não iniciadas	Obras em andamento	Obras concluídas	Obras entregues	Total
2 (PMCMV)	771	540	5.760	10.026	17.097
3 (PCVA)	-	-	-	2.129	2.129

Fonte: MDR, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023,

5.1.2. Parcerias com o Governo Estadual

Atualmente, a Política Habitacional do Estado de São Paulo é conduzida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Paulo (SDUH), a qual traça diretrizes, estabelece metas, planeja e desenvolve programas específicos para o atendimento habitacional da população de baixa renda, com rendimento entre um e dez salários mínimos e foco principal naqueles com renda entre um e três salários.

A seguir serão apresentadas as contribuições do Governo Estadual para a oferta de HIS em Mogi das Cruzes, sendo elas:

- Programas e ações promovidas pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU);
- Programa Cidade Legal; e
- Casa Paulista.

5.1.2.1. CDHU

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) é uma empresa do Governo Estadual, vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Paulo, sendo o maior agente promotor de moradia popular do Brasil. Dentre os programas e ações da CDHU com impacto no município de Mogi das Cruzes, destaca-se:

- Provisão de Morádias, em parceria com Municípios, na qual a CDHU constrói as morádias e o município aporta como contrapartida, de forma geral, o terreno, por meio de doação, além de responsabilizar-se pela realização do trabalho social. Em Mogi das Cruzes, de 1990 até o ano de elaboração do PMHIS vigente, em 2007, a CDHU havia entregue **4.600 UHs (Figura 5.1.2.1-1)**. Conforme dados disponibilizados pela Prefeitura, houve uma diminuição substancial da produção de novas morádias pelo órgão estadual, visto que as novas unidades em construção, no Conjunto CDHU R – Rouxinol, totalizam apenas 64 UHs, após um período de 16 anos (2007-2023);
- Requalificação Habitacional e Urbana, através do Programa Viver Melhor, que visa a promoção de melhorias e adequações em unidades habitacionais já construídas em



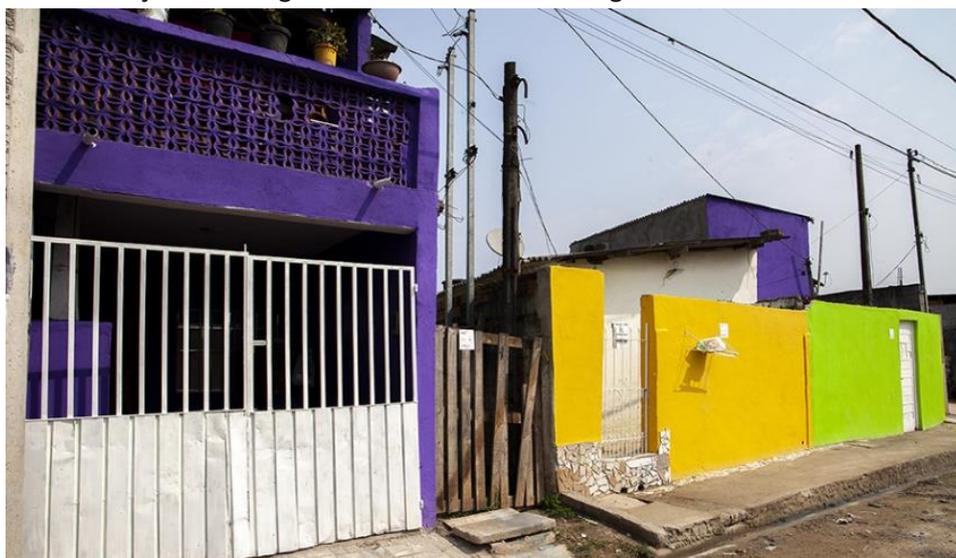
assentamentos e núcleos urbanos do Estado de São Paulo, acompanhadas de serviços de assistência técnica e de conservação viária, no qual as ações da CDHU são custeadas pelo Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS). Em Mogi das Cruzes, foram contemplados 512 domicílios (até novembro de 2023) – com obras concluídas ou em andamento, sendo 277 na Vila Estação, 138 em Jundiapéba e 152 na Vila Nova União. Os trabalhos consistem na reforma e recuperação interna e externa dos imóveis, os quais começaram a ocorrer a partir de 2022 (**Figura 5.1.2.1-2**).

Figura 5.1.2.1-1: Conjunto Pitangueiras, produzido pela CDHU



Acervo: Willian Santiago, 2021.

Figura 5.1.2.1-2: Ações do Programa Viver Melhor em Mogi das Cruzes



Fonte: Pedro Chavedar/Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2022.



5.1.2.2. Cidade Legal

Conforme a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Paulo, o Programa Cidade Legal (antigo PRO-LAR) tem por objetivo auxiliar municípios paulistas na regularização dos núcleos habitacionais implantados em desconformidade com a lei, disponibilizando ao poder público uma equipe que realiza serviços diversos, tais como capacitação do corpo técnico municipal, análise, estudo e aprovação dos projetos de regularização.

Além disso, o Cidade Legal também mantém contrato com empresas especializadas no assunto, o que possibilita a realização de serviços essenciais à regularização fundiária urbana, sem custo algum ou contrapartida financeira ao município conveniado.

Em Mogi das Cruzes, o Cidade Legal opera atualmente através de convênio, sendo a empresa responsável “Consórcio Vida Melhor”. Segundo o relatório encaminhado pela prefeitura em dezembro de 2023, **3.445 lotes**, situados em **21 núcleos**, tiveram seu processo de regularização concluído, com a entrega das Declarações de Conformidade Urbanística e Ambiental (DCUAs) por parte do programa, sendo eles:

- Chácara Santo Ângelo, com 1.522 lotes;
- Jardim das Bandeiras, com 31 lotes;
- Jardim Jussara, 19 lotes;
- Jardim Pavão I, com 20 lotes;
- Jardim Pavão II, com 22 lotes;
- Jardim Pavão III, com 18 lotes;
- Jundiapéba - Quadra 290, com 26 lotes;
- Loteamento Municipal - Braz Cubas, com 61 lotes;
- Travessa Iracema, com 46 lotes;
- Vila Cintra, com 128 lotes;
- Vila Moraes I, com 110 lotes;
- Vila Municipal, com 656 lotes;
- Vila Municipal - Quadra Q, com 37 lotes;
- Vila Natal I, com 60 lotes;
- Vila Natal III, com 86 lotes;
- Vila Nova União I, com 167 lotes;
- Vila Orestes, com 72 lotes;
- Vila Paulista da Estação Alta 1, com 111 lotes;
- Vila Paulista da Estação Alta 2, com 117 lotes;
- Vila Paulista I, com 90 lotes;
- Vila Paulista II, com 46 lotes.



5.1.2.3. Casa Paulista

A Agência Paulista de Habitação Social – Casa Paulista, tem por objetivo fomentar e executar programas e ações na área de habitação de interesse social do Estado e seus municípios, aprovados pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), dando apoio a empreendimentos públicos das esferas municipal, estadual e federal, e atuando como agente indutor e estimulador da atividade privada para o setor habitação de interesse social.

5.1.3. Iniciativas do município

A Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária é a responsável pela implementação da política habitacional do município, a qual possui iniciativas relevantes para o incentivo à produção de habitação social e regularização fundiária, que serão apresentadas a seguir, contemplando:

- Pró-Moradia;
- Programa Planta da Casa Popular;
- Cadastro Municipal de Habitação;
- Regularização de Núcleos Habitacionais; e
- Regularização de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social; e
- Levantamento de núcleos habitacionais em áreas de risco.

As atribuições da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária são melhor apresentadas na **Seção 7.1**, que discute a estrutura organizacional do Poder Executivo, incluindo também seus departamentos internos.

Destaca-se que do ponto de vista do Plano Diretor, atualmente regido pela Lei Complementar nº 150/2019, estão estabelecidos instrumentos que visam a regularização fundiária e a provisão de novas HIS no município. Assim, são demarcadas **75 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** (**Figura 5.1.3-1**) voltadas para estes objetivos, as quais dividem-se em:

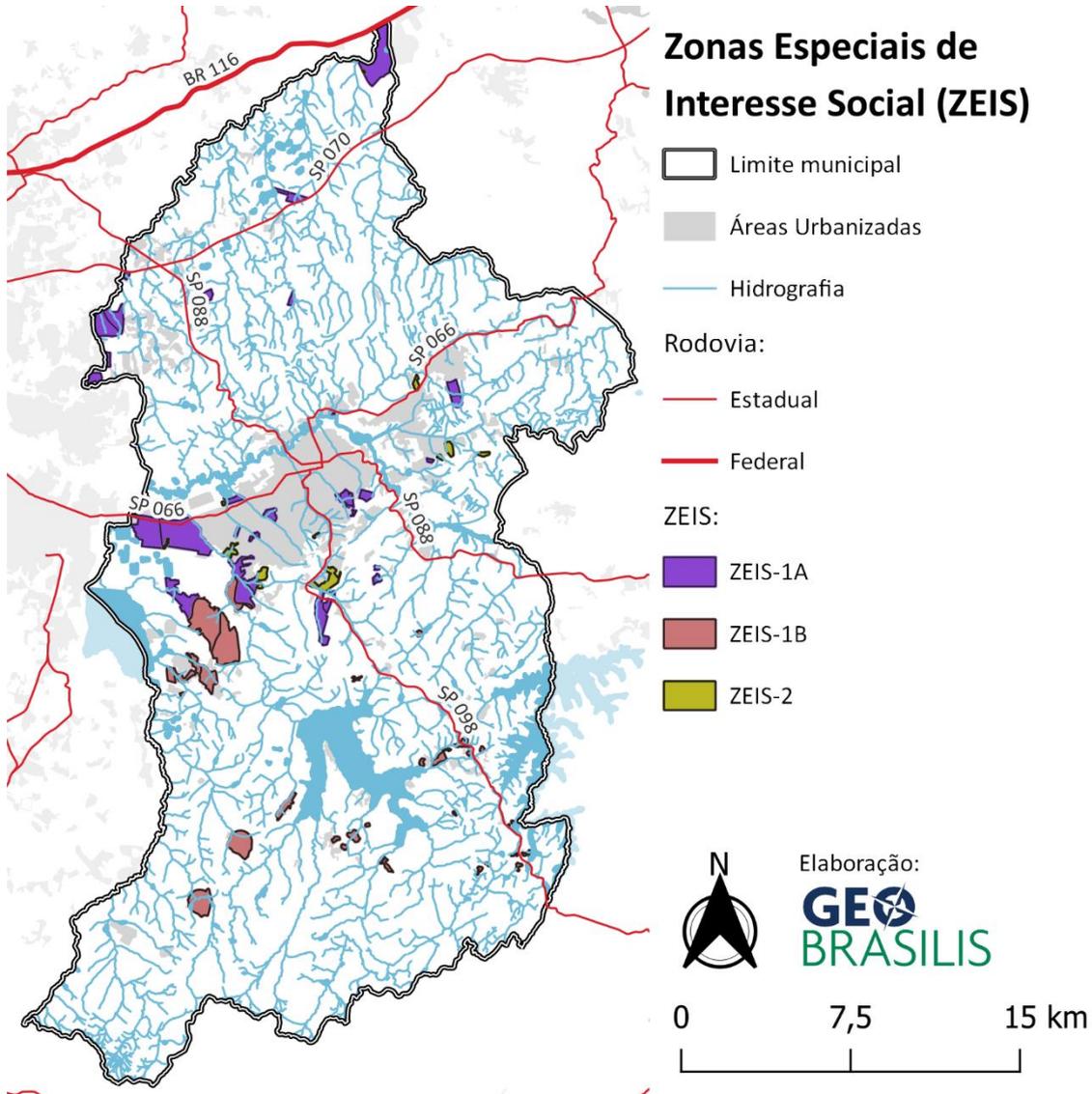
- ZEIS 1, voltadas à regularização fundiária e urbanística, com 63 demarcadas; e
- ZEIS 2, voltadas à provisão de habitação de interesse social, com 12 demarcadas.

Além disso, o PDM traz o instrumento da **Cota de Solidariedade**, que incentiva os empreendedores a construírem HIS, por meio de benefícios urbanísticos, como incremento de área construída sem o seu cômputo no coeficiente de aproveitamento (para mais detalhes vide **Capítulo 6.3** do presente relatório).

Dito isto, a seguir se apresentam as iniciativas municipais que objetivaram a diminuição do déficit habitacional de Mogi das Cruzes.



Figura 5.1.3-1: Zonas Especiais de Interesse Social em Mogi das Cruzes



Fonte: PD de Mogi das Cruzes LC nº 150/2019. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

5.1.3.1. Pró Moradia

Conforme dados do Ministério da Integração e Desenvolvimento Regional, o Pró-Moradia apoia estados e municípios na execução de empreendimentos e ações de urbanização e regularização de assentamentos precários e na produção habitacional para famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos. Para tal, as propostas devem ter valor de financiamento mínimo de R\$ 1 milhão e máximo de R\$ 50 milhões, com o ente público devendo aportar contrapartida de, no mínimo, 5% do valor de investimento total.



Ainda que seja executado com recursos federais, os empreendimentos implantados foram promovidos pelo município, por meio de financiamento obtido do referido programa.

Conforme dados da Prefeitura de Mogi das Cruzes, foram entregues **720 UHs** financiadas pelo Programa até 2008, sendo elas divididas nos seguintes empreendimentos:

- Bezerra de Melo, com 520 moradias, no distrito de Jundiapéba; e
- Conjunto Jefferson, com 200 moradias, no distrito de Cezar de Souza.

5.1.3.2. Planta da Casa Popular

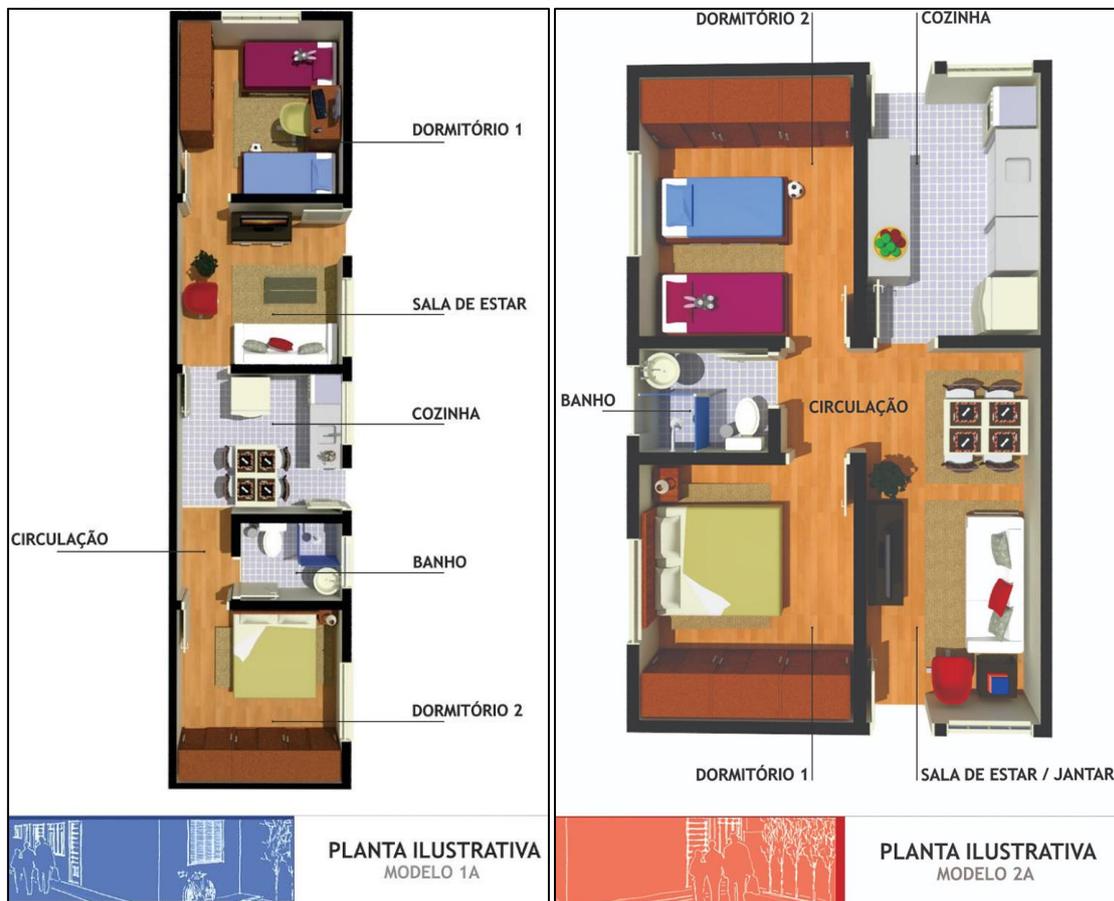
O Programa Planta da Casa Popular oferece aos cidadãos, com renda de até três salários mínimos, um projeto aprovado e seu respectivo alvará de construção, sem custos, para que o interessado construa sua moradia de maneira legalizada. O programa dispõe de modelos de plantas, como também um profissional técnico que orienta a escolha da tipologia habitacional mais adequada para a sua demanda.

Para integrar o programa, além da renda citada, o interessado deve comprovar ter apenas um único imóvel no município, cujo lote deve no máximo 500m². Cumpre destacar ainda que a venda do imóvel fica permitida após cinco anos da emissão do Certificado de Conclusão de Obra (CCO).

Conforme o PMHIS vigente, até 2007, o programa contava com 17 modelos básicos de plantas populares, que poderiam ser espelhadas ou sofrer pequenas modificações, gerando 63 opções. Atualmente a quantidade de modelo foi reduzida, contando com dois (**Figura 5.1.3.2-1**) que podem ser espelhados, gerando quatro opções de plantas. Além destes modelos, foram criadas versões para o atendimento de pessoas com deficiência, conforme ilustra a planta da **Figura 5.1.3.2-2**.



Figura 5.1.3.2-1: Modelos de plantas disponíveis do Programa Casa Popular que podem ser espelhados



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2024.

Figura 5.1.3.2-2: Modelos de plantas com acessibilidade para pessoas com deficiência disponíveis no Programa Casa Popular

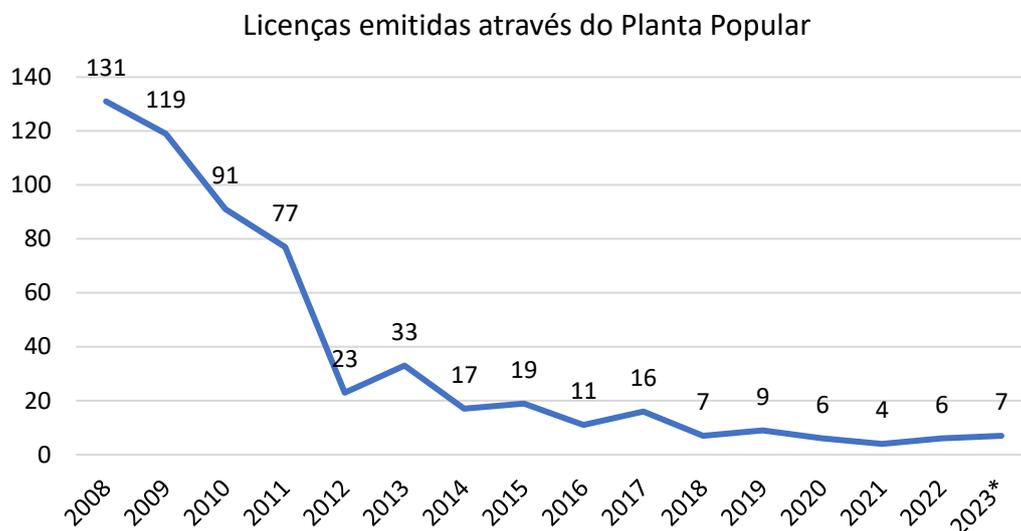


Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2024.

Em relação ao licenciamento de habitações enquadradas no programa, de 1997 até 2007, foram aprovadas 3.705 moradias e, entre 2008 e 2023, 576, indicando a baixa aderência ao programa no município ao longo dos últimos anos (vide **Figura 5.1.3.2-3**).



Figura 5.1.3.2-3: Evolução das licenças emitidas através do Planta Popular, entre 2008 e 2023



*Dados disponíveis até 31/07/2023.

Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

5.1.3.3. Cadastro Municipal de Habitação

O Cadastro Municipal de Habitação é destinado para aqueles que moram a pelo menos três anos no município, que não possuam imóveis em seu nome e não tenham sido previamente beneficiados por algum programa habitacional.

Conforme o site da Prefeitura, o cadastro é o primeiro passo para as pessoas que buscam auxílio para ter acesso à casa própria e é desvinculado de qualquer programa habitacional em específico, servindo de base para a seleção de futuros programas aos quais o município venha a aderir.

Segundo dados extraídos do sistema em **26 de outubro de 2023**, o cadastro habitacional conta com **43.155 famílias cadastradas**, totalizando **65.552 pessoas**. No que tange à atual condição de moradia destas famílias, tem-se:

- 22.131 famílias vivendo em imóvel alugado;
- 7.705 famílias vivendo em imóvel cedido;
- 2.991 famílias vivendo em imóvel próprio (1.522 em imóvel quitado, 480 em imóvel financiado, e 989 em imóvel recebido por herança);
- 34 famílias vivendo em acolhimento institucional;
- 47 famílias vivendo em situação de rua; e
- 10.247 famílias vivendo em outro tipo de condição não informada.



Sobre este aspecto, ressalta-se o fato de que quase 1/4 das famílias cadastradas possui condição de moradia desconhecida. Este índice pode ser considerado alto, dificultando no entendimento, por parte da Prefeitura Municipal, das condições reais que as famílias vivem.

Em relação à localização de moradia das famílias cadastradas, a **Tabela 5.1.3.3-1** apresenta os 15 bairros com maior incidência, sendo possível observar que Jundiapéba é o principal local de moradia, concentrando 15,3% do total de famílias cadastradas. Ressalta-se que este dado é bastante expressivo, visto que o segundo bairro com mais famílias foi o Mogi Moderno, que contabilizou 3,5% do total.

Tabela 5.1.3.3-1: Distribuição das famílias cadastradas de acordo com o bairro

Bairro	Famílias cadastradas	Participação
Jundiapéba	6.596	15,3%
Mogi Moderno	1.526	3,5%
Jardim Aeroporto III	1.471	3,4%
Vila São Paulo	1.154	2,7%
Vila Natal	1.085	2,5%
Vila Oliveira	952	2,2%
Vila Brasileira	912	2,1%
Alto Ipiranga	866	2,0%
Centro	793	1,8%
Conjunto Residencial Santo Ângelo ²⁰	755	1,7%
Vila Nova Aparecida	752	1,7%
Cezar de Souza	732	1,7%
Vila Caputera	690	1,6%
Jardim Marica	683	1,6%
Jardim Camila	585	1,4%
...
Total	43.155	100%

Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

No que tange a escolaridade dos titulares das famílias, verifica-se que a maior parte possui o ensino médio completo, representando 52,22% do total de titulares, conforme apresenta a **Tabela 5.1.3.3-2**. Por outro lado, o número de autodeclarados analfabetos possui participação pequena, com apenas 0,93% dos titulares, ainda que seu valor bruto seja considerável (400 titulares).

²⁰ Conforme informado pela Prefeitura de Mogi das Cruzes e dada a natureza autodeclaratória dos dados, o peso do Conjunto Santo Ângelo neste cadastro pode estar relacionado ao que popularmente convencionou-se a chamar a região no entorno do conjunto habitacional.



Tabela 5.1.3.3-2: Escolaridade dos titulares das famílias cadastradas

Escolaridade	Nº de titulares	Participação
Ensino médio completo	22.536	52,22%
Ensino médio incompleto	5.650	13,09%
Ensino fundamental incompleto	5.576	12,92%
Ensino superior incompleto	3.023	7,00%
Ensino superior completo	2.917	6,76%
Ensino fundamental completo	2.425	5,62%
Pós graduação completa	429	0,99%
Analfabeto(a)	400	0,93%
Pós graduação incompleta	168	0,39%
Mestrado completo	13	0,03%
Mestrado incompleto	11	0,03%
Doutorado incompleto	6	0,01%
Doutorado completo	1	0,00%
Total	43.155	100%

Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

À respeito da renda familiar dos cadastrados, a **Tabela 5.1.3.3-3** mostra que 38.009 famílias (88,08% do total) possuem renda entre 0 e 3 salários mínimos, se constituindo como aquelas que dependem de ações subsidiadas para acesso à moradia.

Tabela 5.1.3.3-3: Faixa de renda das famílias cadastradas

Faixa de Renda	Número de Famílias	Participação
Sem Renda	3.227	7,48%
0 a 3 s.m.	38.009	88,08%
3 a 5 s.m.	1.436	3,33%
5 a 10 s.m.	220	0,51%
Acima 10 s.m.	236	0,55%
Indefinidos (1)	27	0,06%
Total	43.155	100,0%

(1) Foram contabilizados como “indefinidos” os cadastros que aparecem com renda negativa.

Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Ademais, a análise dos dados informados no cadastro habitacional indica que:

- 72,0% dos titulares são representados por mulheres;
- 0,7% das famílias cadastradas possuem outro imóvel;
- 35,9% dos titulares informaram ser natural de Mogi das Cruzes

Cumpra pontuar que o cadastro é auto declaratório e, deste modo, precisa ser analisado com cautela, visto que foram observados inconsistências e campos não preenchidos pelos cadastrados. Neste contexto, propõe-se que algumas colunas sejam parametrizadas para facilitar a leitura das informações, como, por exemplo, no que se refere aos bairros, ao nome de



cidade, às faixas de renda, etc. Outro fator a se ponderar está na impossibilidade de analisar a participação das famílias nos programas assistenciais, pois o cadastro permite que cada pessoa indique apenas um.

5.1.3.4. Regularização de Núcleos Habitacionais

A Prefeitura mantém aberta a possibilidade de regularização fundiária e urbanística de núcleos habitacionais de interesse social (REURB-S), a qual é iniciada através de convênio de cooperação técnica celebrado com a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Cidade Legal (Decreto Estadual nº 52.052/2007).

As etapas da regularização ocorrem de acordo com a especificidade de cada núcleo, entretanto, através do seu site, a Prefeitura lista algumas etapas básicas para todos os processos (REURB-S e REURB-E):

- Diagnóstico (levantamento de informações documentais e urbanísticas);
- Plano de Regularização (definição das ações e dos instrumentos a serem utilizados);
- Elaboração de Projeto Urbanístico de Regularização e demais projetos necessários para a regularização urbanística;
- Regularização pela Prefeitura;
- Encaminhamento de documentos para obtenção da Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental - DCUA, junto ao Comitê de Regularização Cidade Legal;
- Termo de Compromisso com cronograma para execução das obras de infraestrutura e saneamento;
- Expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF;
- Encaminhamento de documentação ao Oficial Registrador de Imóveis, para Registro da Regularização;
- Pós-regularização transmissão dos imóveis regularizados aos moradores, por meio de instrumentos específicos; e
- Ações necessárias para obtenção de recursos para execução de obras de urbanização (quando necessário).

O **Quadro 5.1.3.4-1** apresenta os núcleos habitacionais delimitados pela prefeitura, classificados como REURB-S, com a informação da sua situação (regularizados, em processo de regularização e “em espera”), enquanto as **Figuras 5.1.3.4-1 a 5.1.3.4-25** ilustram a localização dos mesmos, segundo dados enviados pelos técnicos municipais.



Quadro 5.1.3.4-1: Núcleos habitacionais regularizados, em processo de regularização e “em espera” em Mogi das Cruzes

Id.	Núcleos habitacionais	Situação (dez/2023)	Lotes
1	Conjunto Jefferson	Concluído	200
2	Jardim das Bandeiras	Concluído	31
3	Jardim Jussara	Concluído	19
4	Jardim Pavão I	Concluído	20
5	Jardim Pavão II	Concluído	22
6	Jardim Pavão III	Concluído	18
7	Jundiapéba - Quadra 277	Concluído	73
8	Jundiapéba - Quadra 278	Concluído	20
9	Jundiapéba - Quadra 290	Concluído	26
10	Loteamento Municipal - Braz Cubas	Concluído	61
11	Travessa Iracema	Concluído	46
12	Vila Cintra	Concluído	128
13	Vila Moraes I	Concluído	110
14	Vila Municipal	Concluído	656
15	Vila Municipal - Quadra Q	Concluído	37
16	Vila Natal I	Concluído	60
17	Vila Natal III	Concluído	86
18	Vila Nova União I	Concluído	167
19	Vila Orestes	Concluído	72
20	Vila Paulista da Estação Alta 1	Concluído	111
21	Vila Paulista da Estação Alta 2	Concluído	117
22	Vila Paulista I	Concluído	90
23	Vila Paulista II	Concluído	46
24	Biritiba Ussú	Em andamento	345
25	Boa Vista	Em andamento	200
26	Chácaras Guanabara I	Em andamento	600
27	Chácaras Santo Ângelo Demais fases	Em andamento	1500
28	Chácaras Santo Ângelo I	Em andamento	1522
29	Jardim Aeroporto I e II - Fase 1	Em andamento	433
30	Jardim Aeroporto III	Em andamento	943
31	Jardim Nove de Julho	Em andamento	50
32	Jardim Santos Dumont II e III - Fase 1	Em andamento	526
33	Jardim São Francisco	Em andamento	28
34	Jundiapéba - Quadra 145	Em andamento	45
35	Jundiapéba - Quadra 147	Em andamento	42



Id.	Núcleos habitacionais	Situação (dez/2023)	Lotes
36	Jundiapéba - Quadras 120 e 121	Em andamento	84
37	Nova Jundiapéba - Quadras 51,52,53,54,61,62,63,264,276	Em andamento	300
38	Novo Horizonte (Área Verde)	Em andamento	109
39	Recanto Céu Azul	Em andamento	65
40	Região Conjunto Santo Ângelo	Em andamento	1200
41	Rodeio - Jardim Maricá	Em andamento	127
42	Sítios Murata	Em andamento	183
43	Vila Apolo	Em andamento	50
44	Vila Cecília	Em andamento	150
45	Vila Cléo	Em andamento	221
46	Vila Estação (Demais Fases)	Em andamento	210
47	Vila Estação I	Em andamento	186
48	Vila Moraes II	Em andamento	112
49	Vila Natal II	Em andamento	107
50	Vila Natal IV	Em andamento	58
51	Vila Natal IX	Em andamento	47
52	Vila Natal V	Em andamento	85
53	Vila Natal VI	Em andamento	82
54	Vila Natal VII	Em andamento	66
55	Vila Natal VIII	Em andamento	116
56	Vila Nova Aparecida	Em andamento	117
57	Vila Nova União II	Em andamento	117
58	Vila Nova União III	Em andamento	446
59	Vila Paulista III	Em andamento	67
60	Adutora	Em espera	50
61	Akira Okamura (Estrada do Nagao)	Em espera	30
62	Bairro da Aroeira	Em espera	50
63	Bairro dos Pintos	Em espera	30
64	Bairro Santana	Em espera	35
65	Barroso	Em espera	200
66	Chácaras Araongas (Bairro do Caputera)	Em espera	30
67	Chácaras Caracol / Sítios de Recreio Caracol (Bairro do Itapeti)	Em espera	30
68	Chácaras Guanabara II	Em espera	700
69	Chácaras Guanabara III	Em espera	468
70	Chácaras Santa Lúcia - Taiaçupeba	Em espera	150
71	Chácaras São Joaquim	Em espera	37
72	Domingos Torquato	Em espera	60



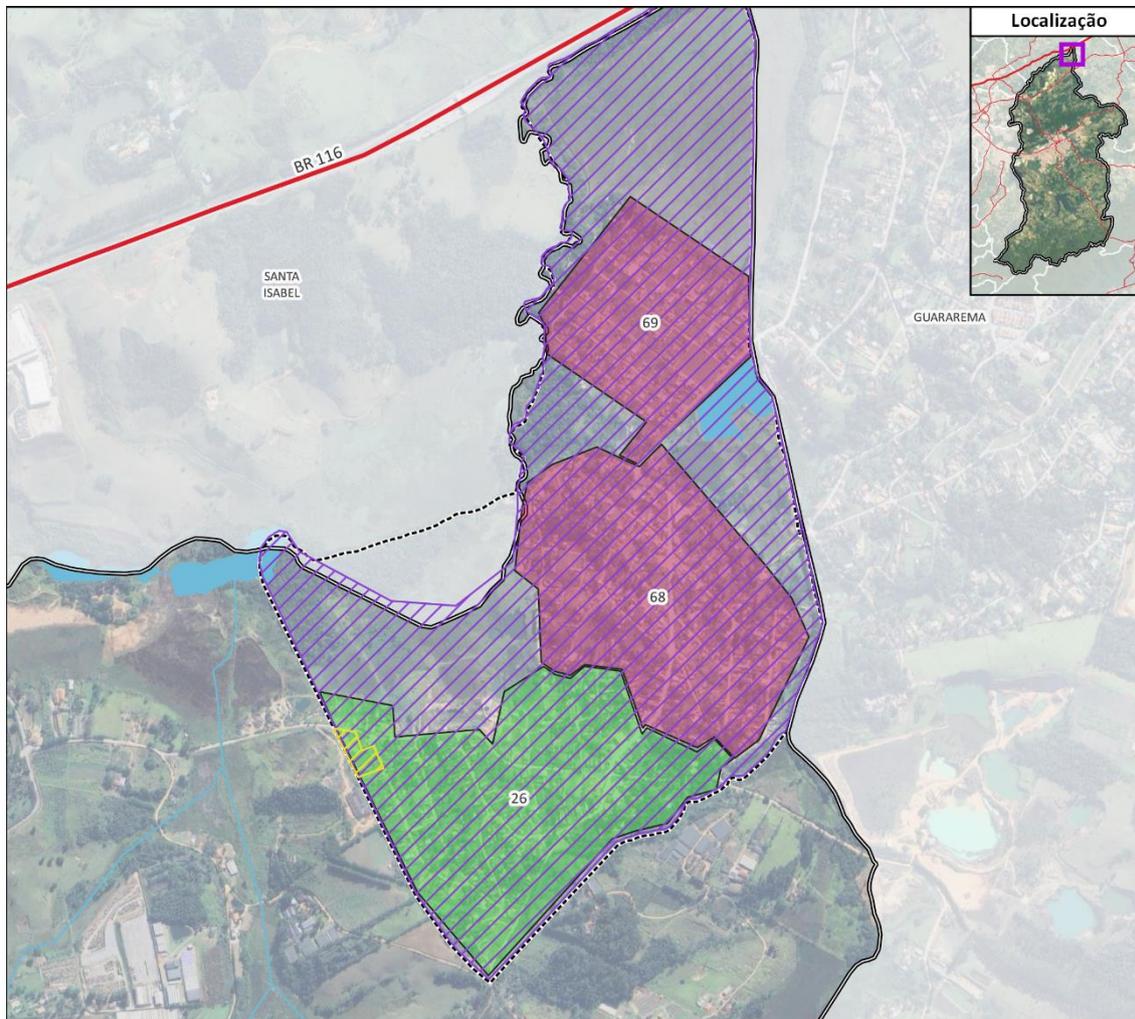
Id.	Núcleos habitacionais	Situação (dez/2023)	Lotes
73	Fazenda Cuiabá I	Em espera	350
74	Fazenda Cuiabá II	Em espera	50
75	Fazenda Cuiabá III	Em espera	50
76	Jardim Aeroporto I e II - Fase 2	Em espera	400
77	Jardim Layr I e II	Em espera	125
78	Jardim Margarida	Em espera	1320
79	Jardim Piatã A	Em espera	350
80	Jardim Piatã B	Em espera	350
81	Jardim Planalto	Em espera	270
82	Jardim Santos Dumont I	Em espera	300
83	Jardim Santos Dumont II e III - Central	Em espera	200
84	Jardim Santos Dumont II e III - Fase 2	Em espera	900
85	Jardim Vieira - Bairro do Itapeti	Em espera	300
86	Jundiapéba	Em espera	1000
87	Km. 25 - Rodovia Mogi - Bertiooga	Em espera	50
88	Manoel Ferreira - Itapanhaú	Em espera	53
89	Nova Jundiapéba	Em espera	2000
90	Novo Horizonte	Em espera	706
91	Parque das Varinhas	Em espera	250
92	Parque São Martinho	Em espera	60
93	Praça do Cerradão	Em espera	100
94	Quatinga	Em espera	550
95	Rio Grande I	Em espera	12
96	Rio Grande II	Em espera	10
97	Rua das Flores - Taiapuêba	Em espera	30
98	São Lázaro	Em espera	20
99	São Sebastião	Em espera	35
100	Sítios São Francisco	Em espera	100
101	Sítios Vila São Paulo	Em espera	300
102	Vila Barreiro	Em espera	121
103	Vila Brasileira	Em espera	200
104	Vila dos Correias	Em espera	40
105	Vila Hilário	Em espera	50
106	Vila Ressaca	Em espera	30
107	Vila Fraternidade – Jundiapéba QUADRA 64	Em espera	29

ND: Dado não disponível.

Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-1: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Chácara Guanabara



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

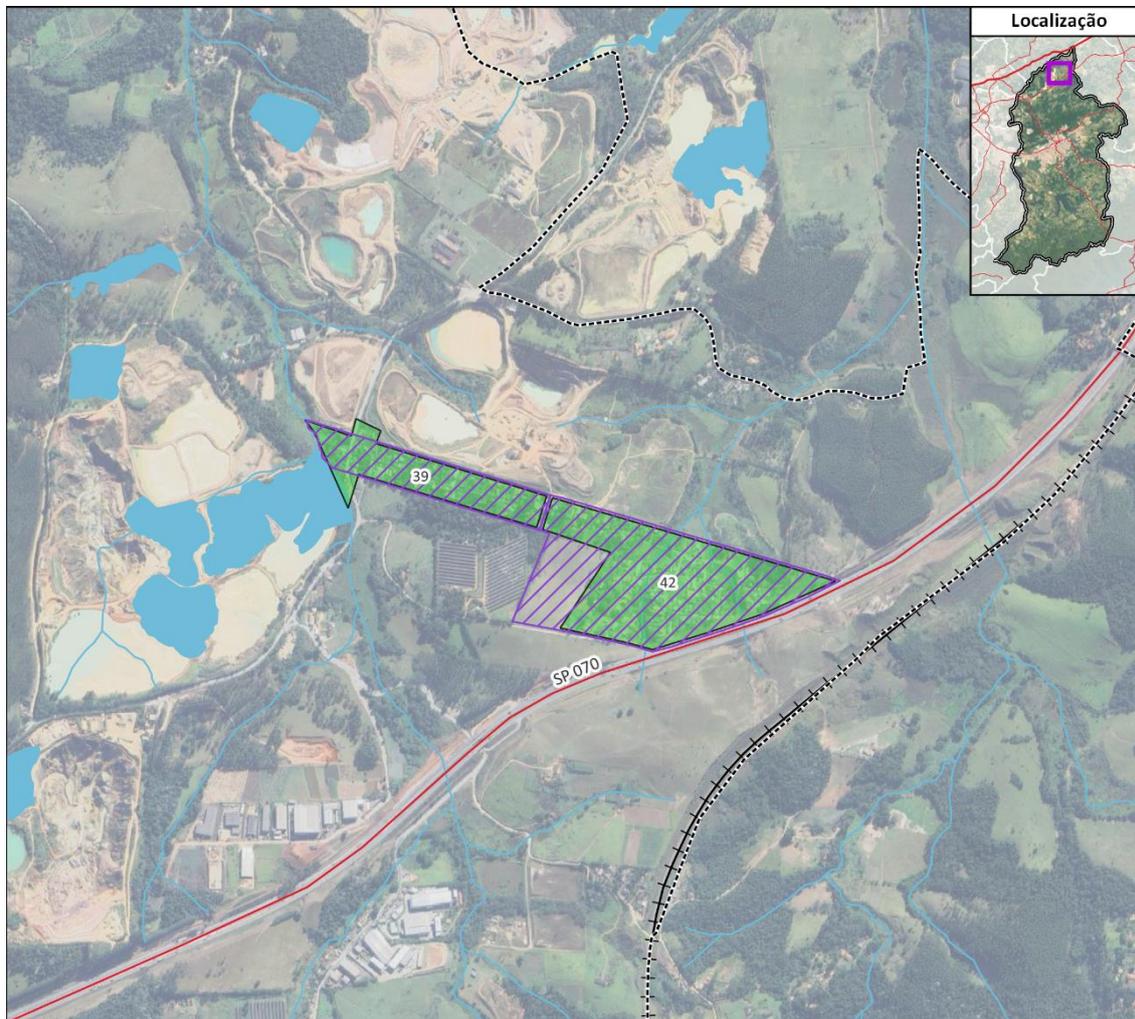
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-2: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Sítios Murata



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-3: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Jardim Vieira



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

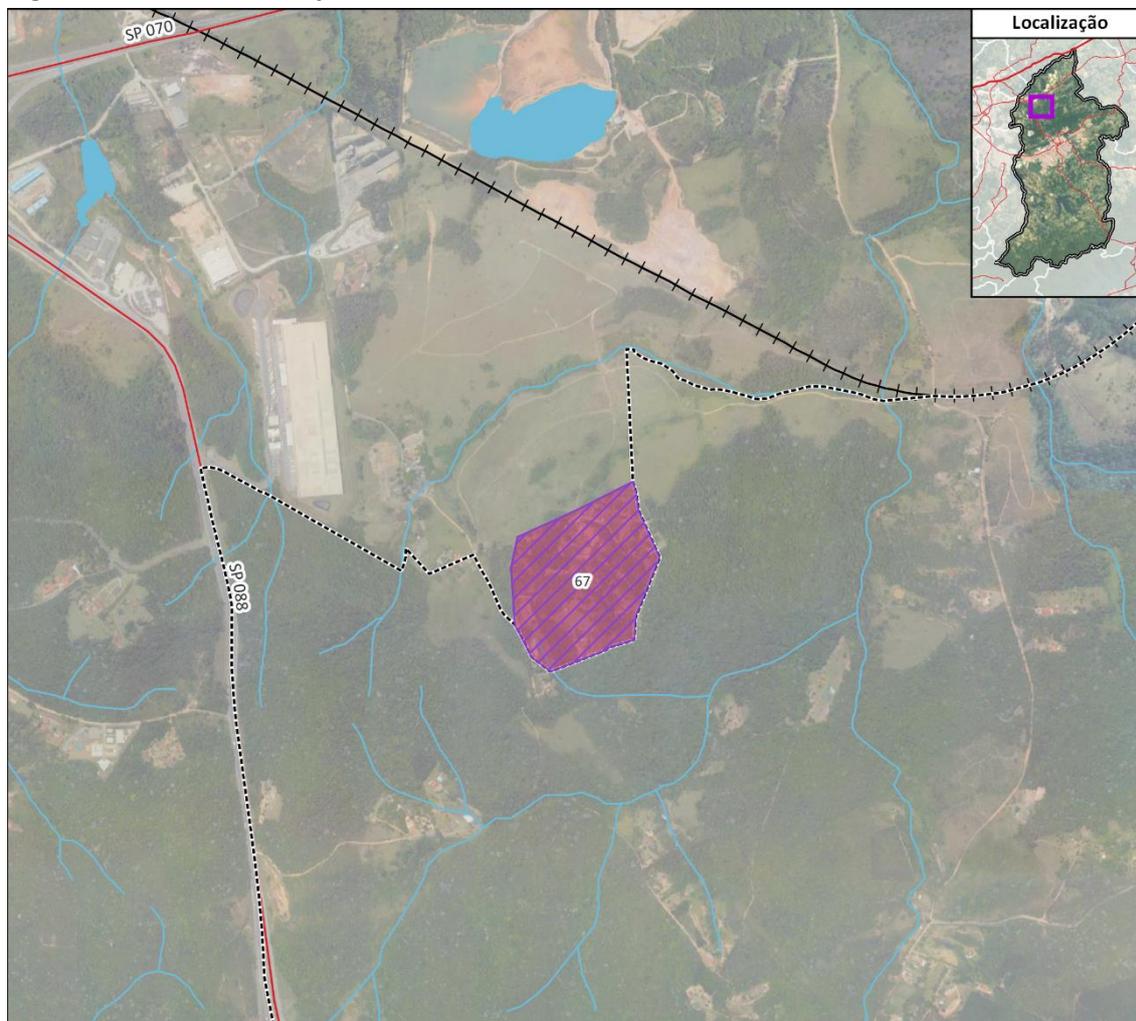
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-4: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Chácaras Caracol



Regularização fundiária

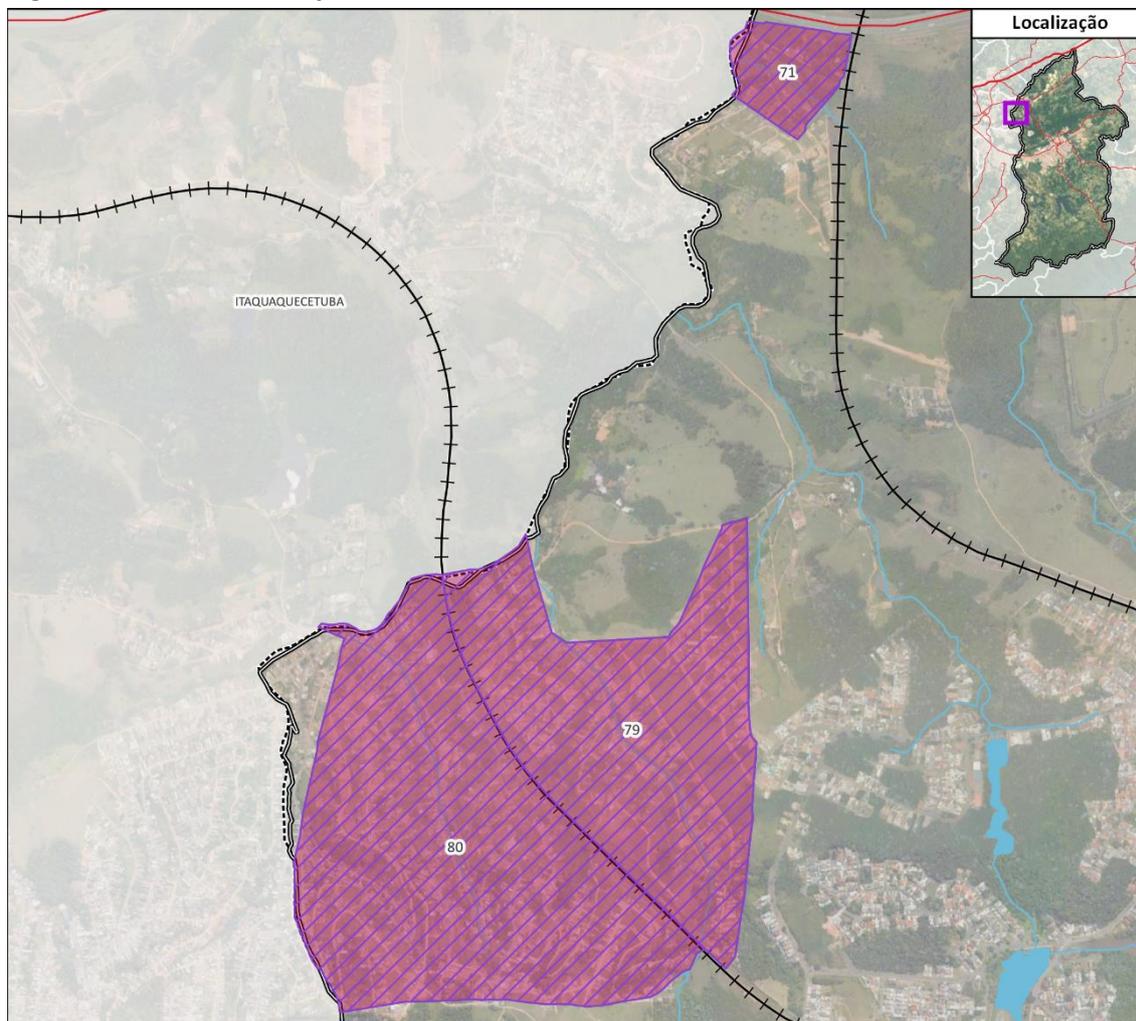
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Figura 5.1.3.4-5: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Jardim Piatã



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

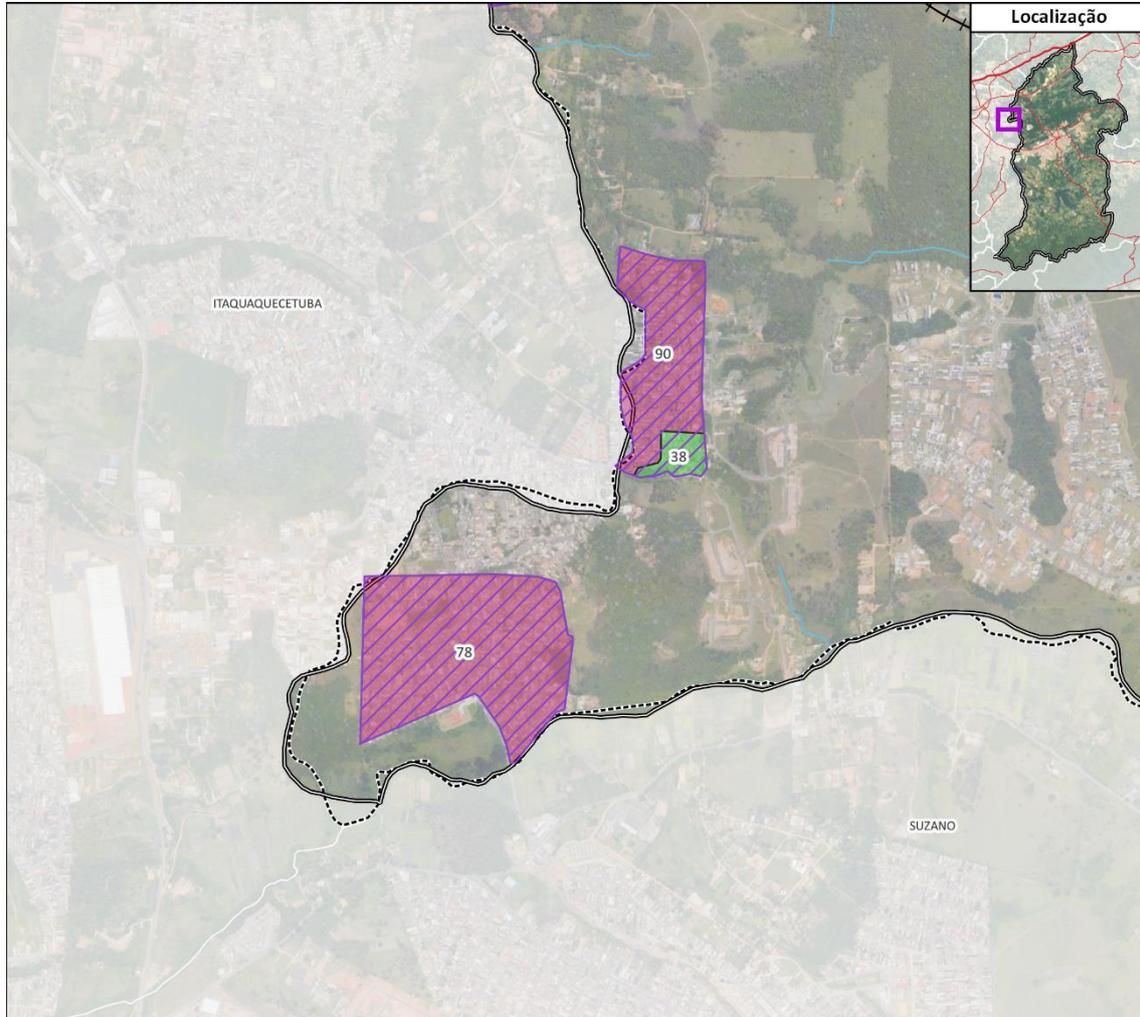
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-6: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Novo Horizonte



Regularização fundiária

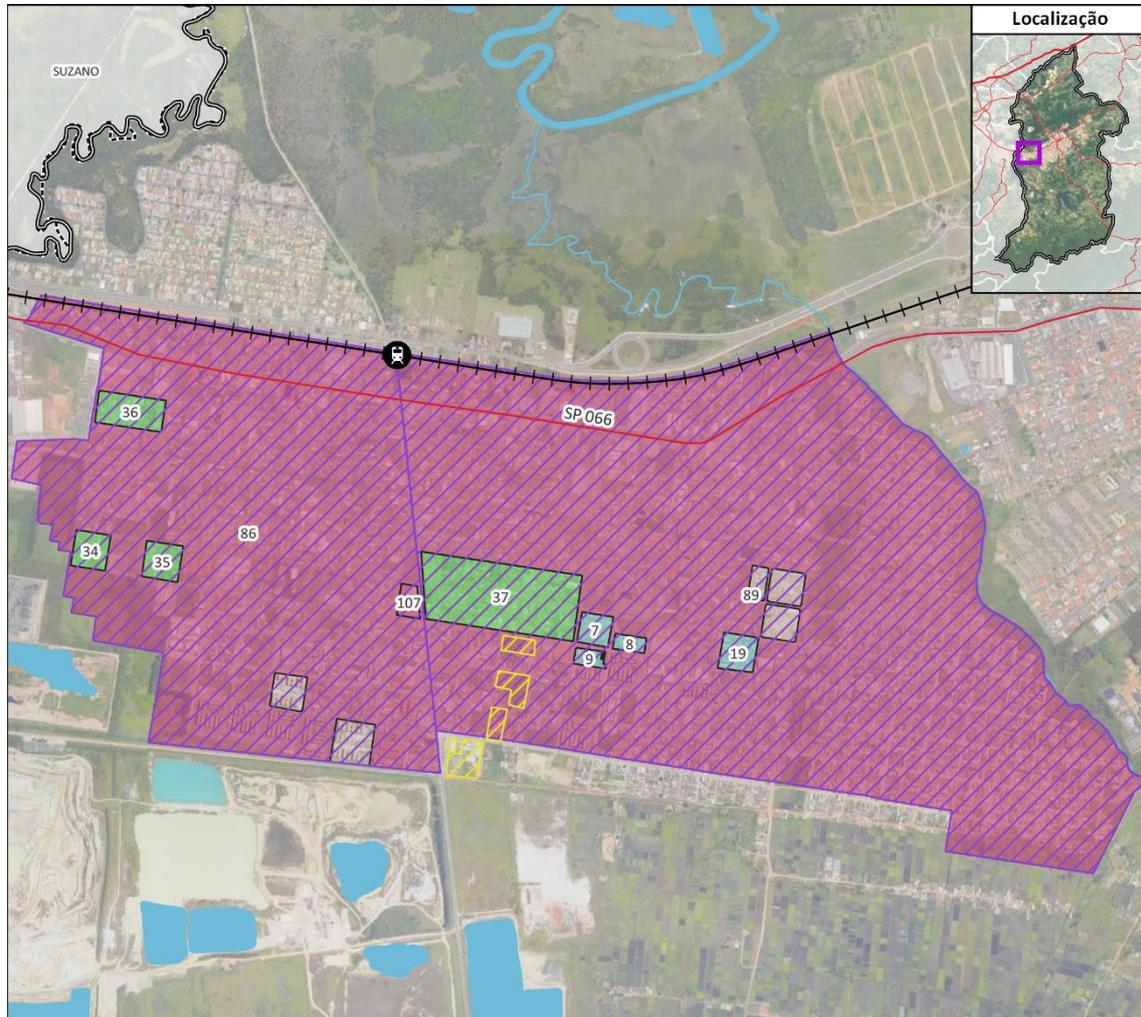
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
- Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Figura 5.1.3.4-7: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – região de Jundiapéba



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

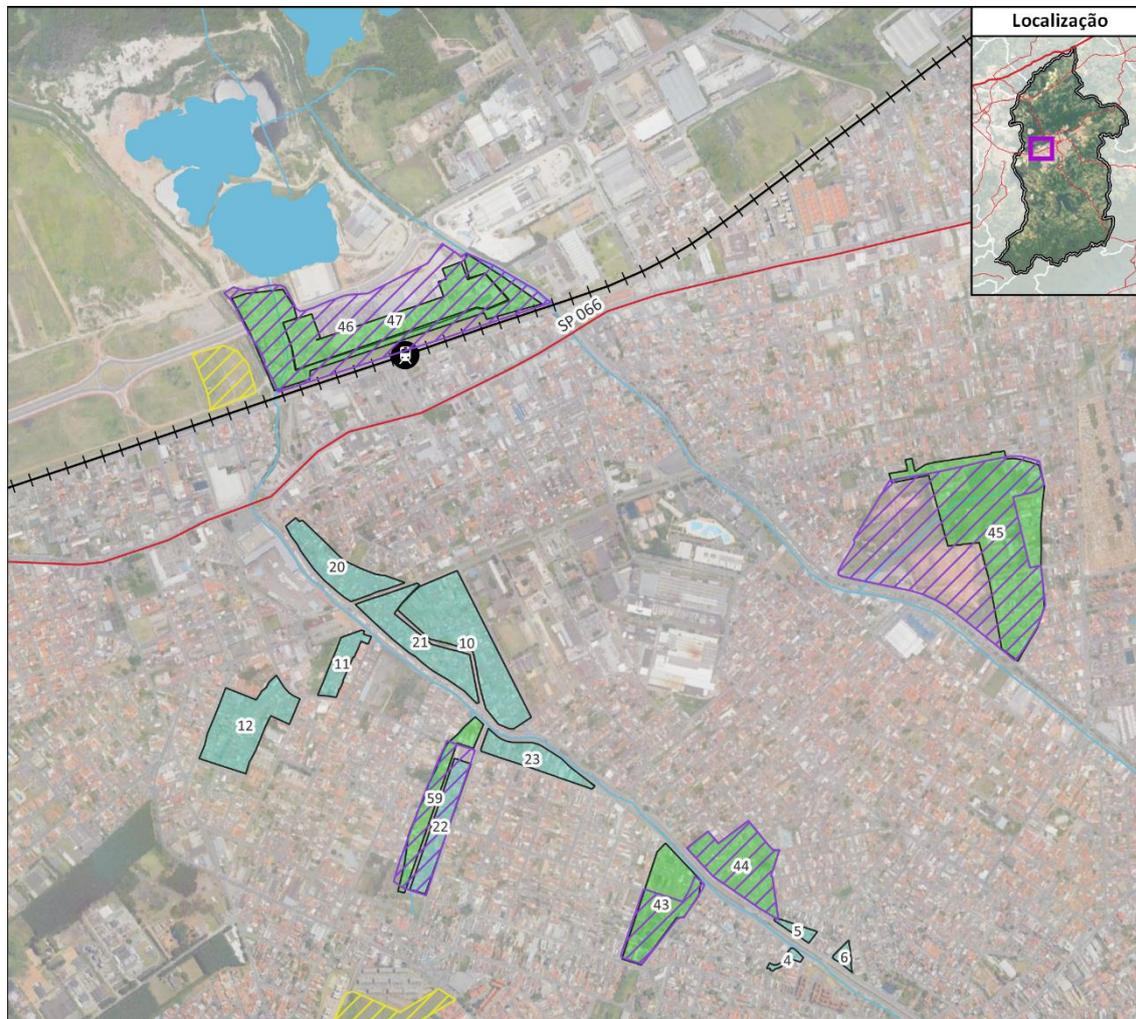
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-8: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região de Braz Cubas



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

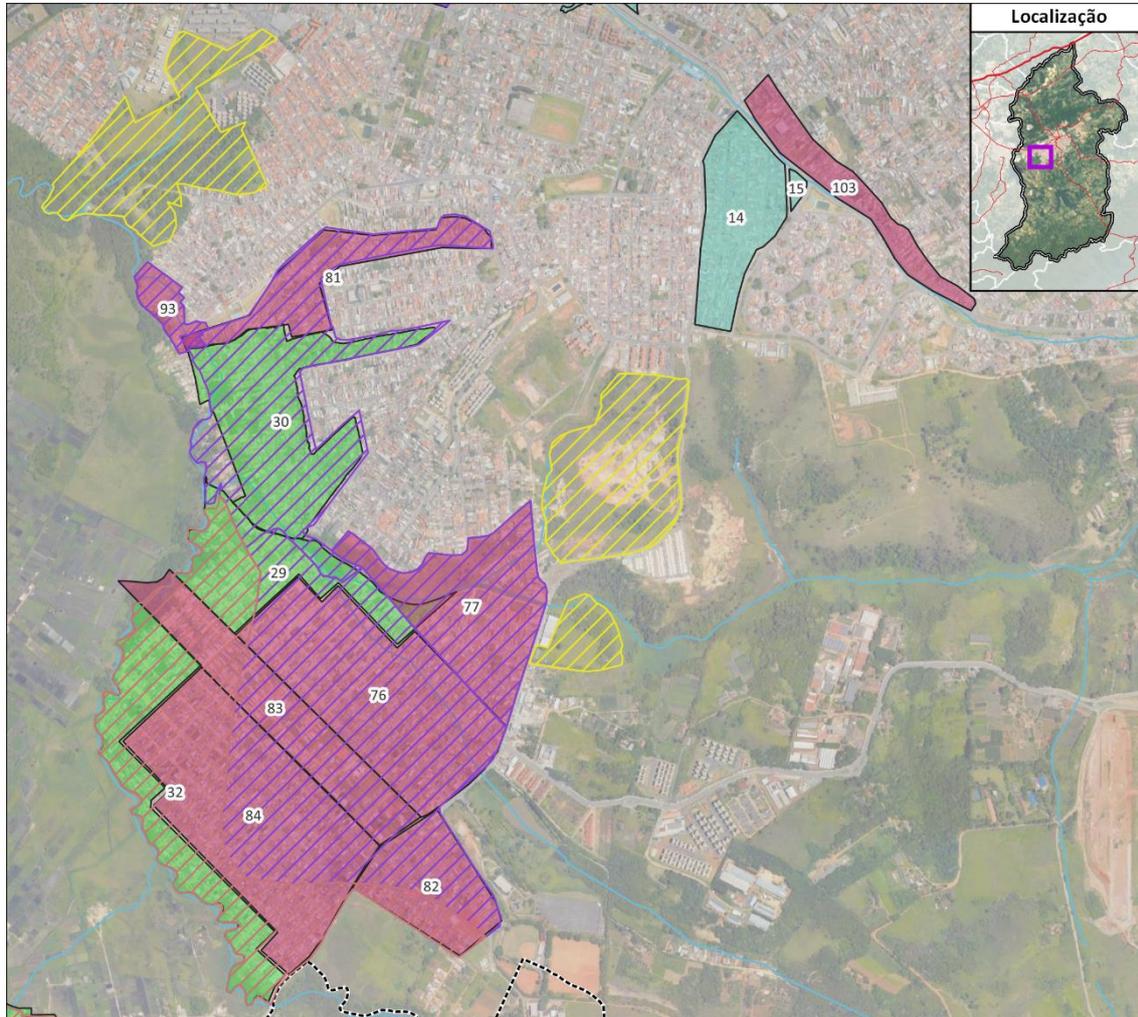
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-9: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região no entorno do Jd. Santos Dumont/Jd. Aeroporto



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

ZEIS:

- ZEIS-1A
- ZEIS-1B
- ZEIS-2

REURB:

- Concluído
- Em andamento
- Em espera



Elaboração:

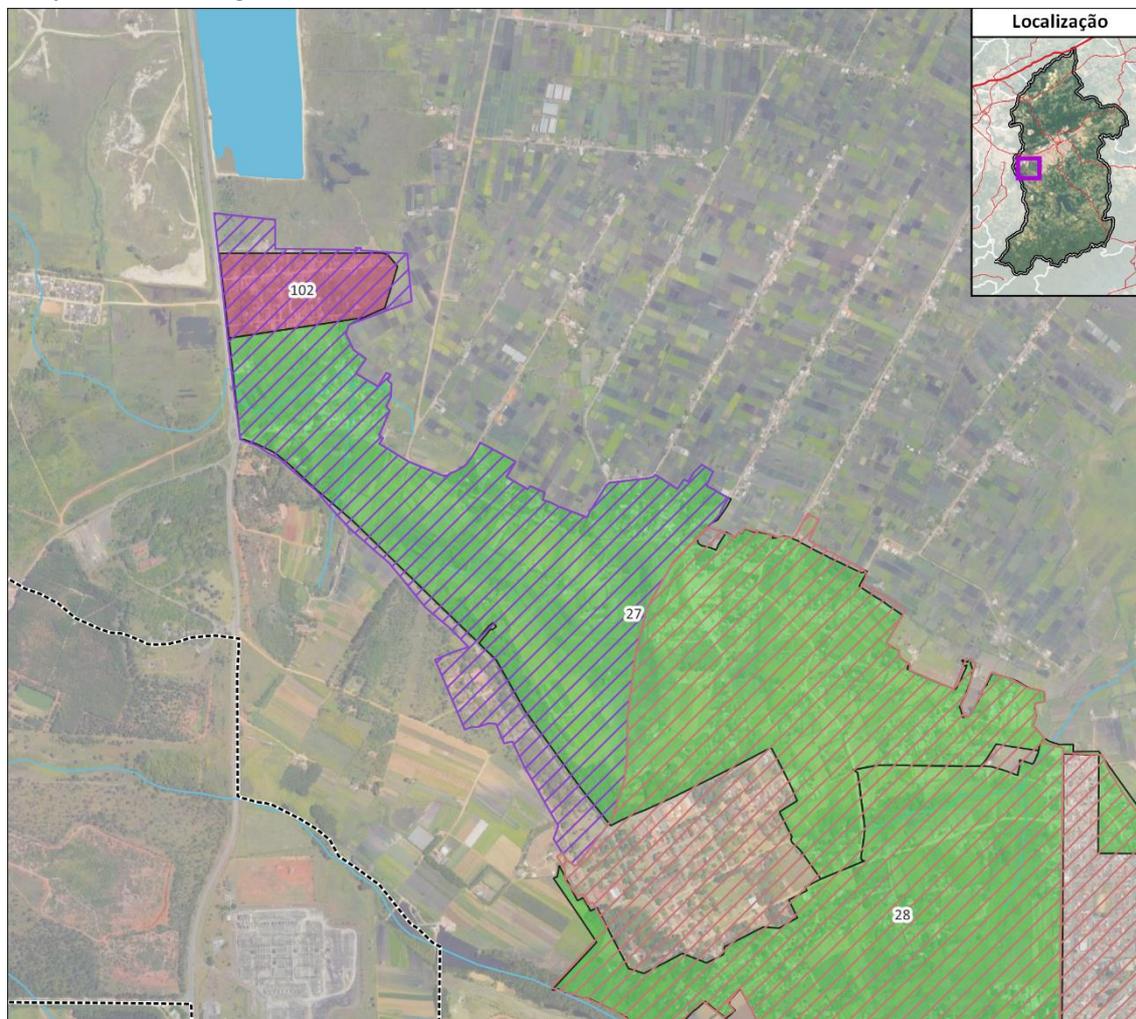
**GEO
BRASILIS**

0 0,5 1 km

Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-10: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região no entorno do Conjunto Santo Ângelo



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

ZEIS:

- ZEIS-1A
- ZEIS-1B
- ZEIS-2

REURB:

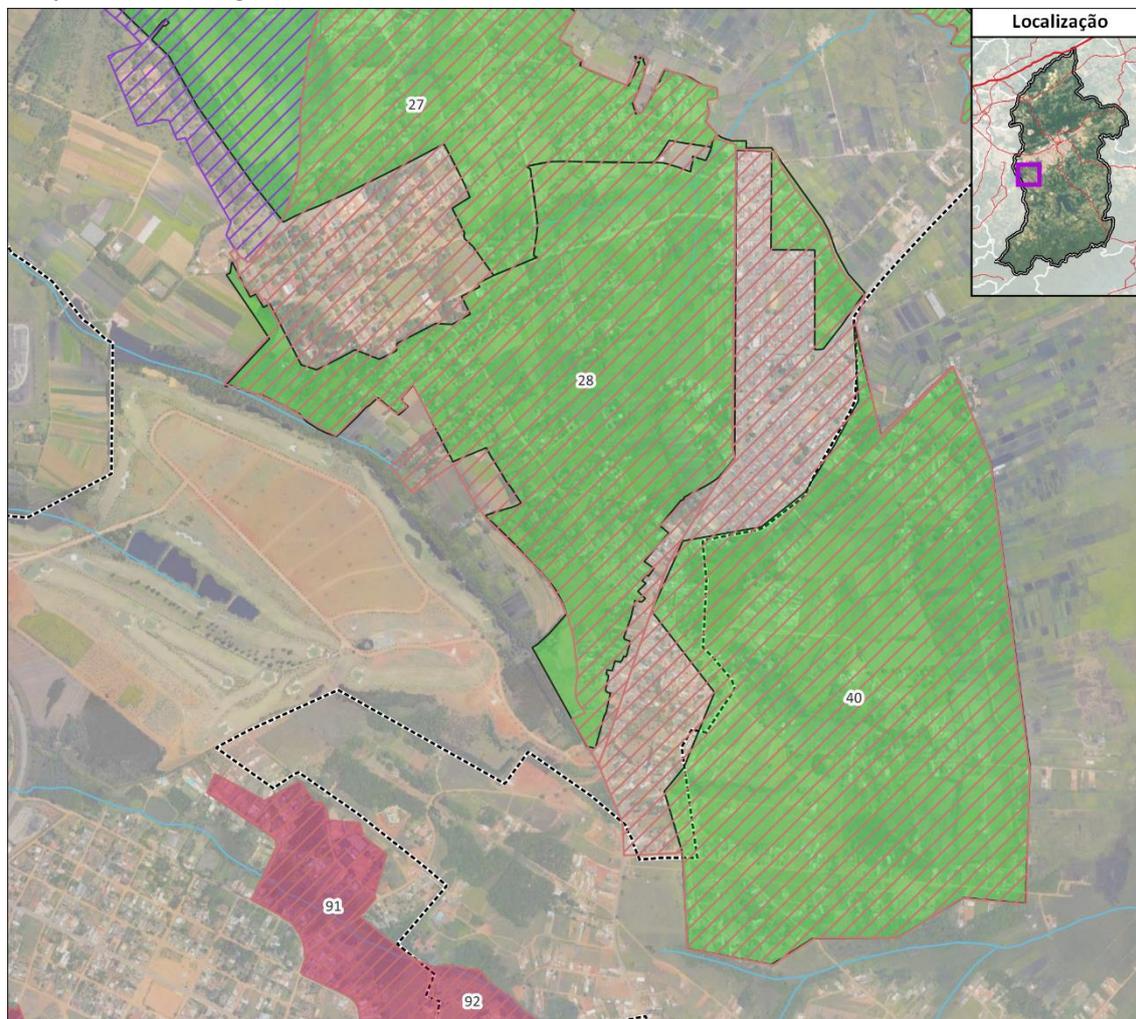
- Concluído
- Em andamento
- Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-11: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região no entorno do Conjunto Santo Ângelo



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

ZEIS:

- ZEIS-1A
- ZEIS-1B
- ZEIS-2

REURB:

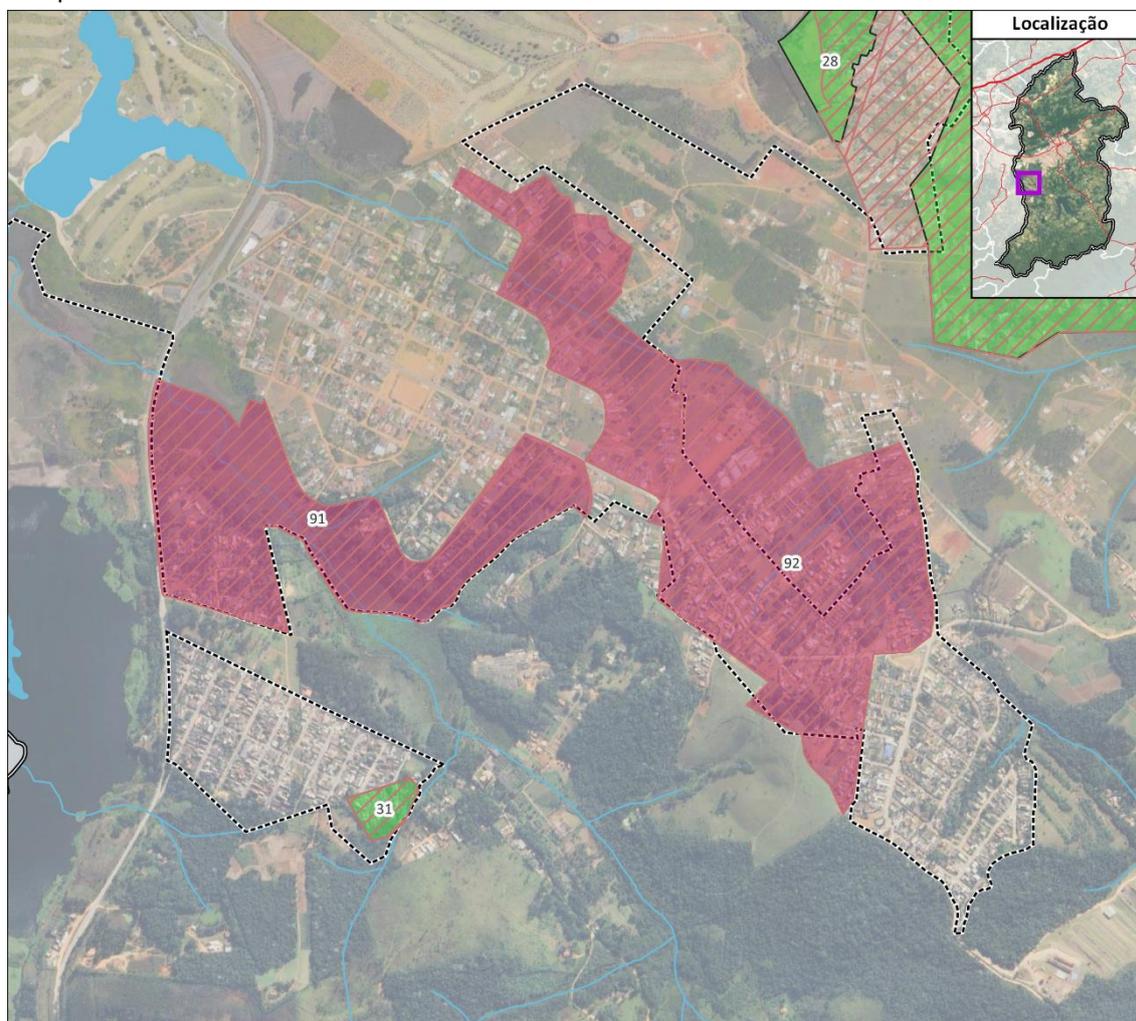
- Concluído
- Em andamento
- Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-12: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região no entorno do Parque das Varinhas



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

ZEIS:

- ZEIS-1A
- ZEIS-1B
- ZEIS-2

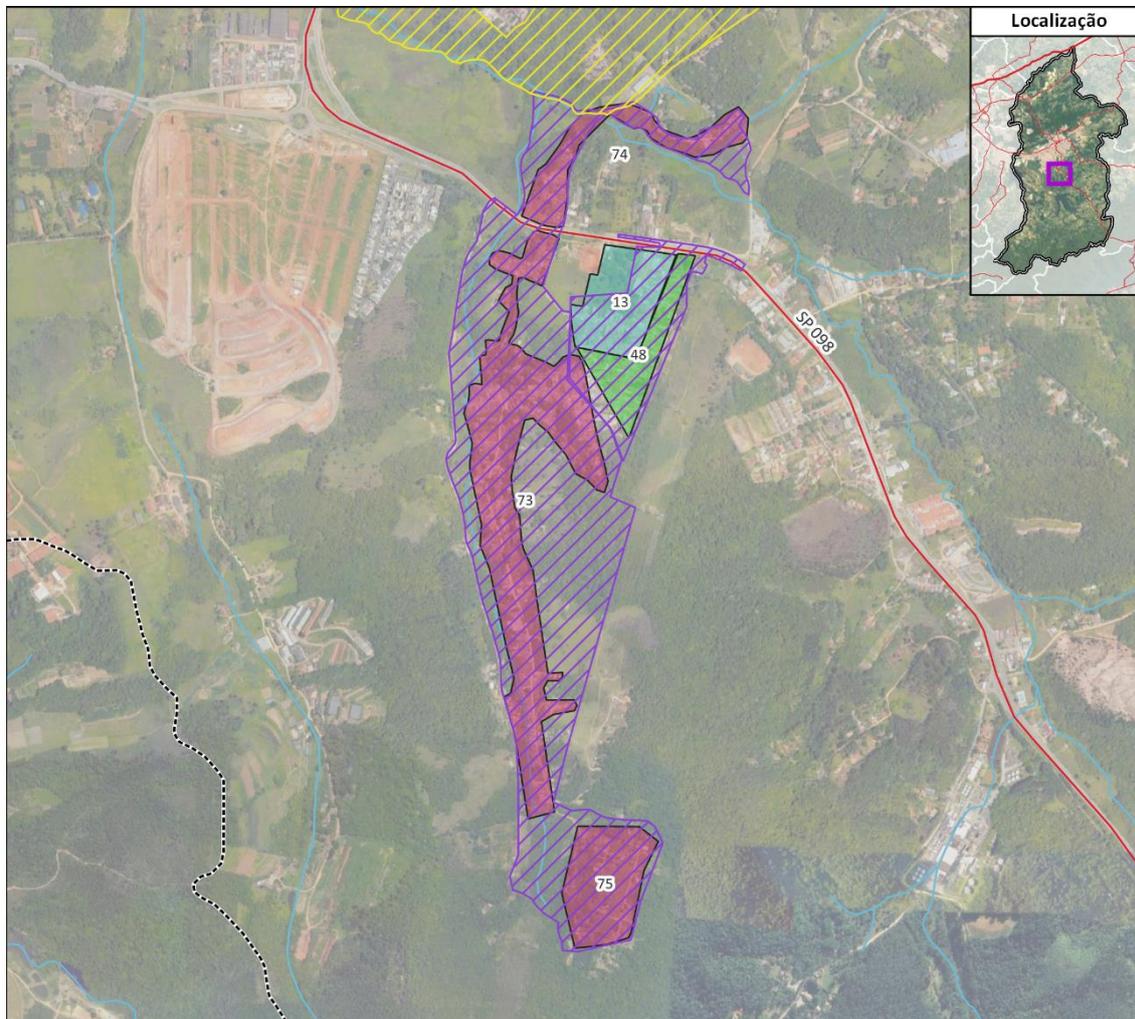
REURB:

- Concluído
- Em andamento
- Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Figura 5.1.3.4-13: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Faz. Cuiabá



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-14: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Vila Hilário



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

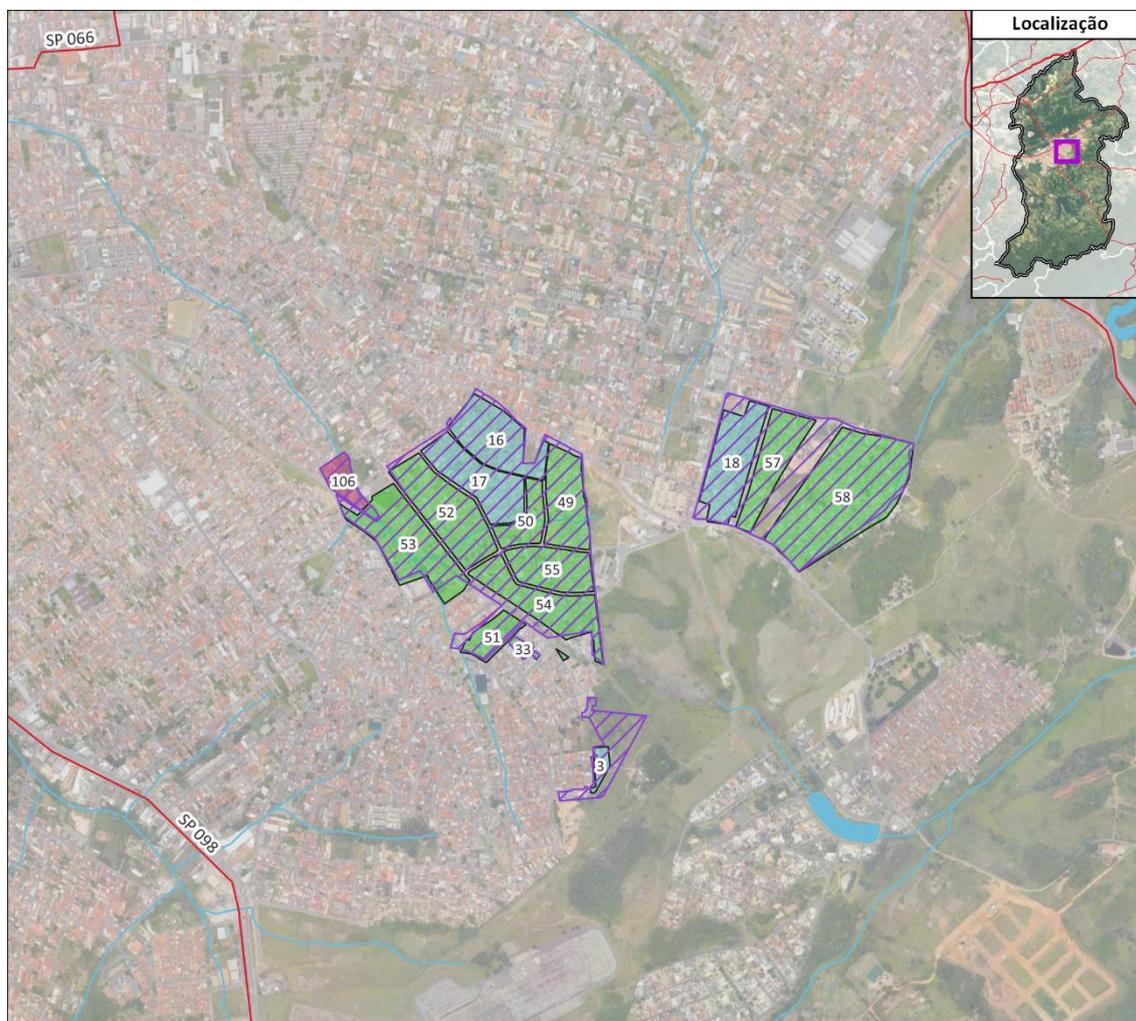
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-15: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Vila Natal e entorno



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
- Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-16: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região do Jardim Rodeio



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

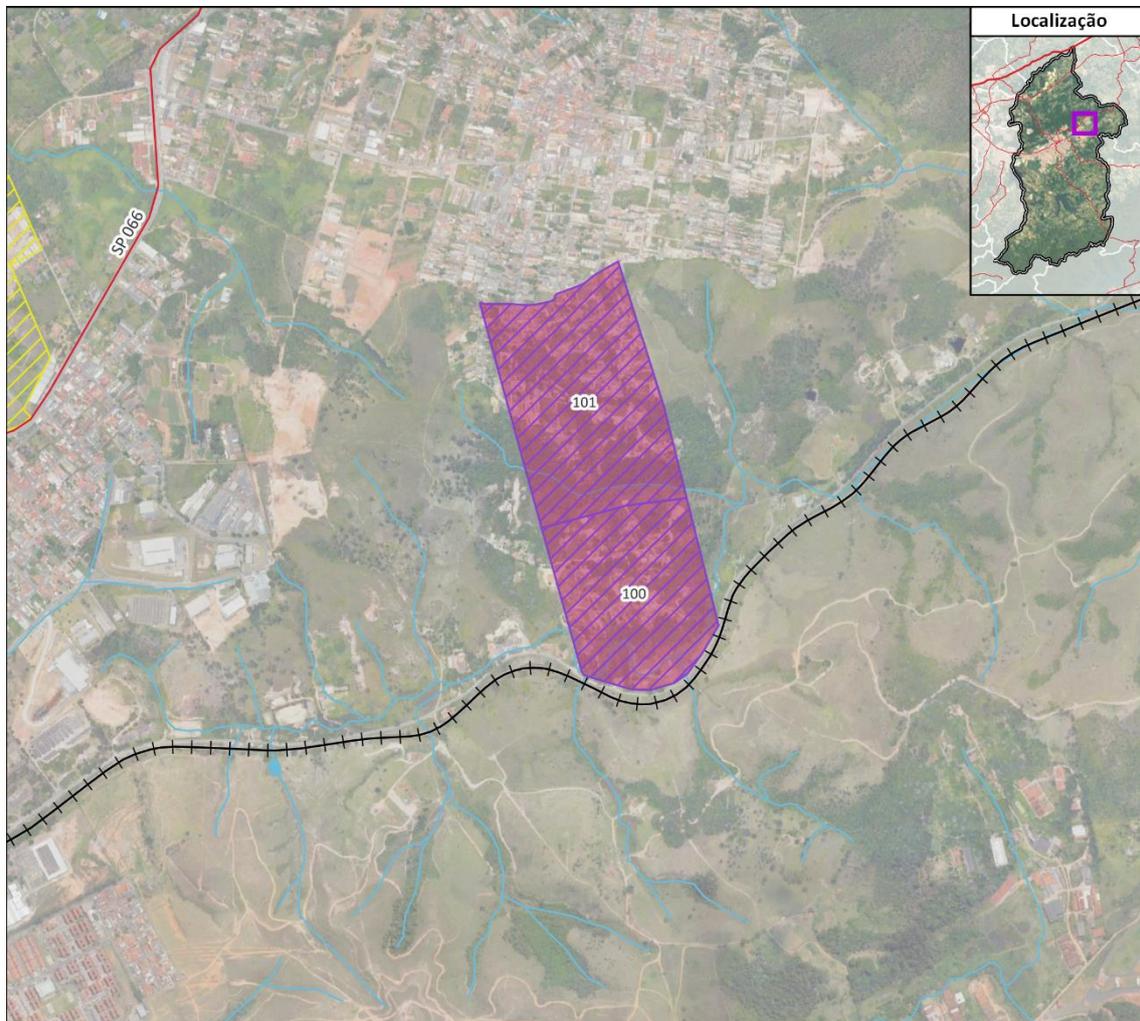
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-17: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Vila São Paulo



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

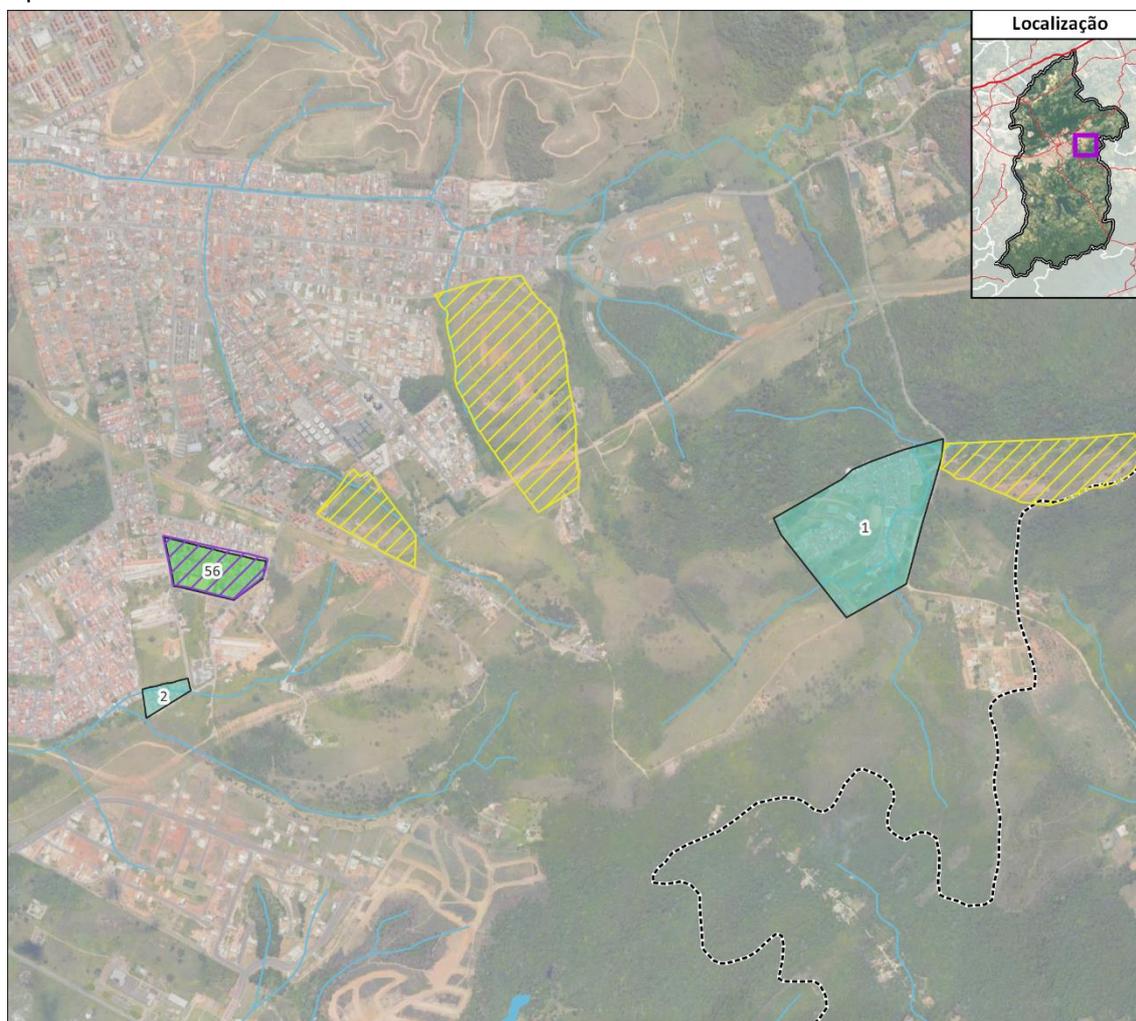
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-18: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Vila Nova Aparecida e entorno



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

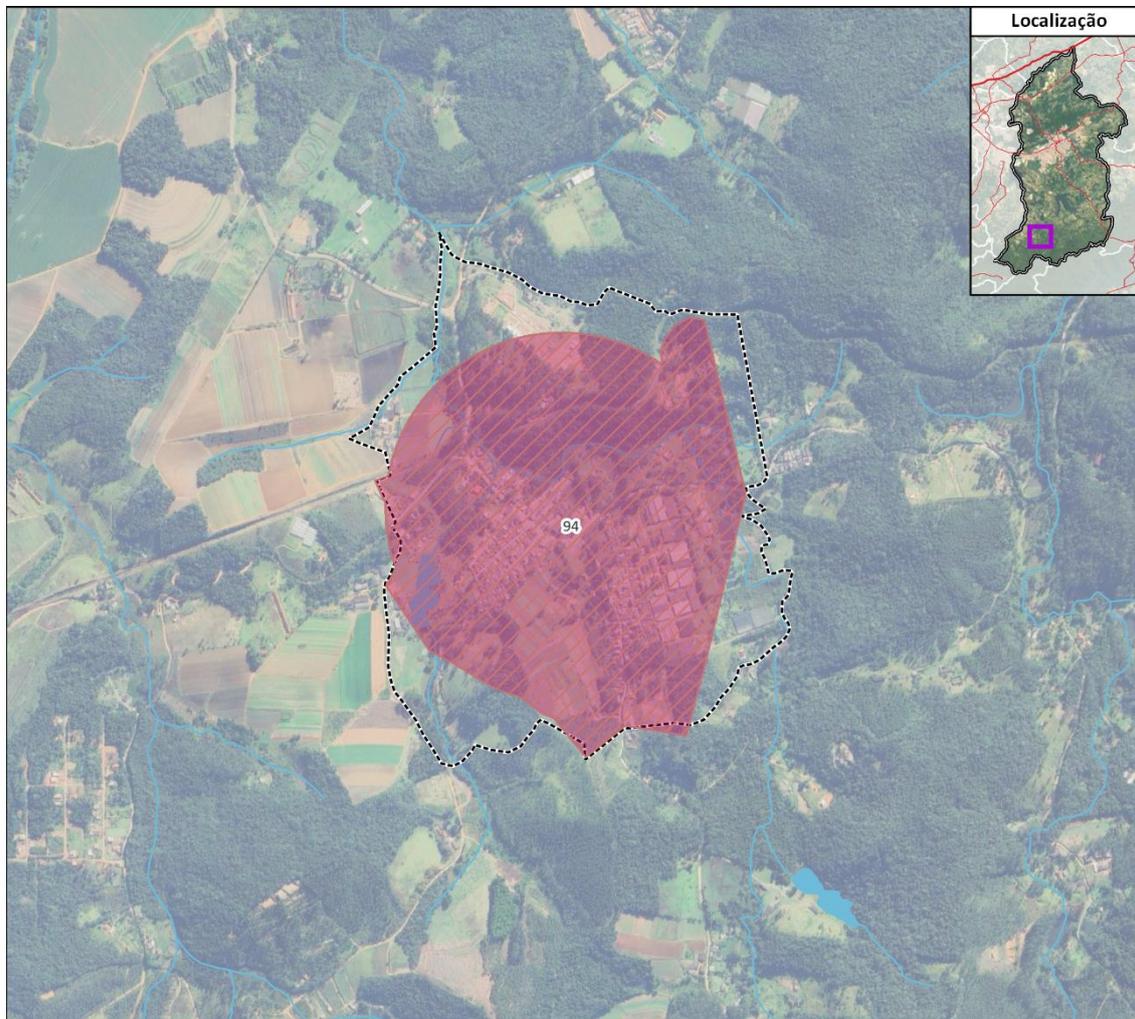
- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
- Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-19: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Quatinga



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

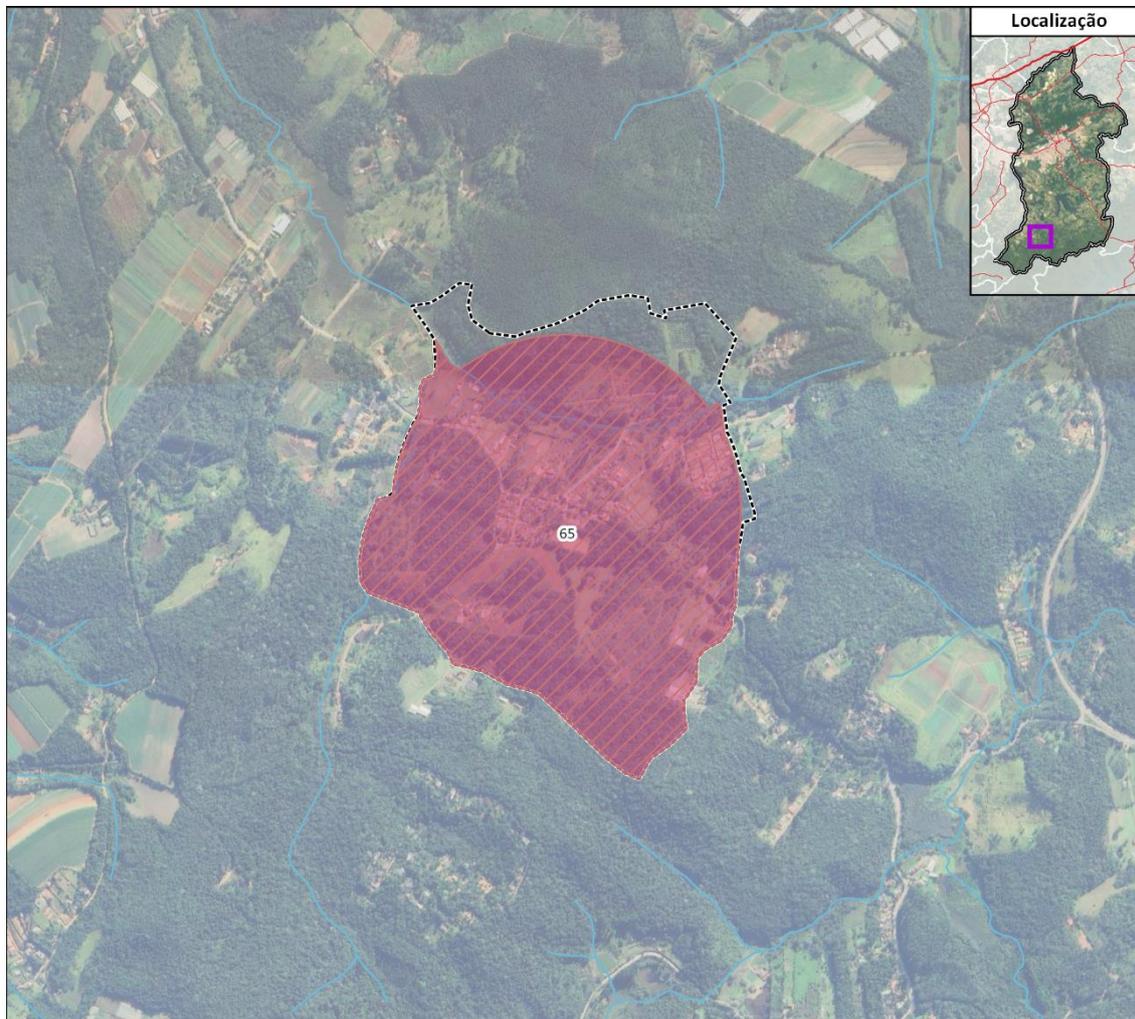
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-20: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região do Barroso



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

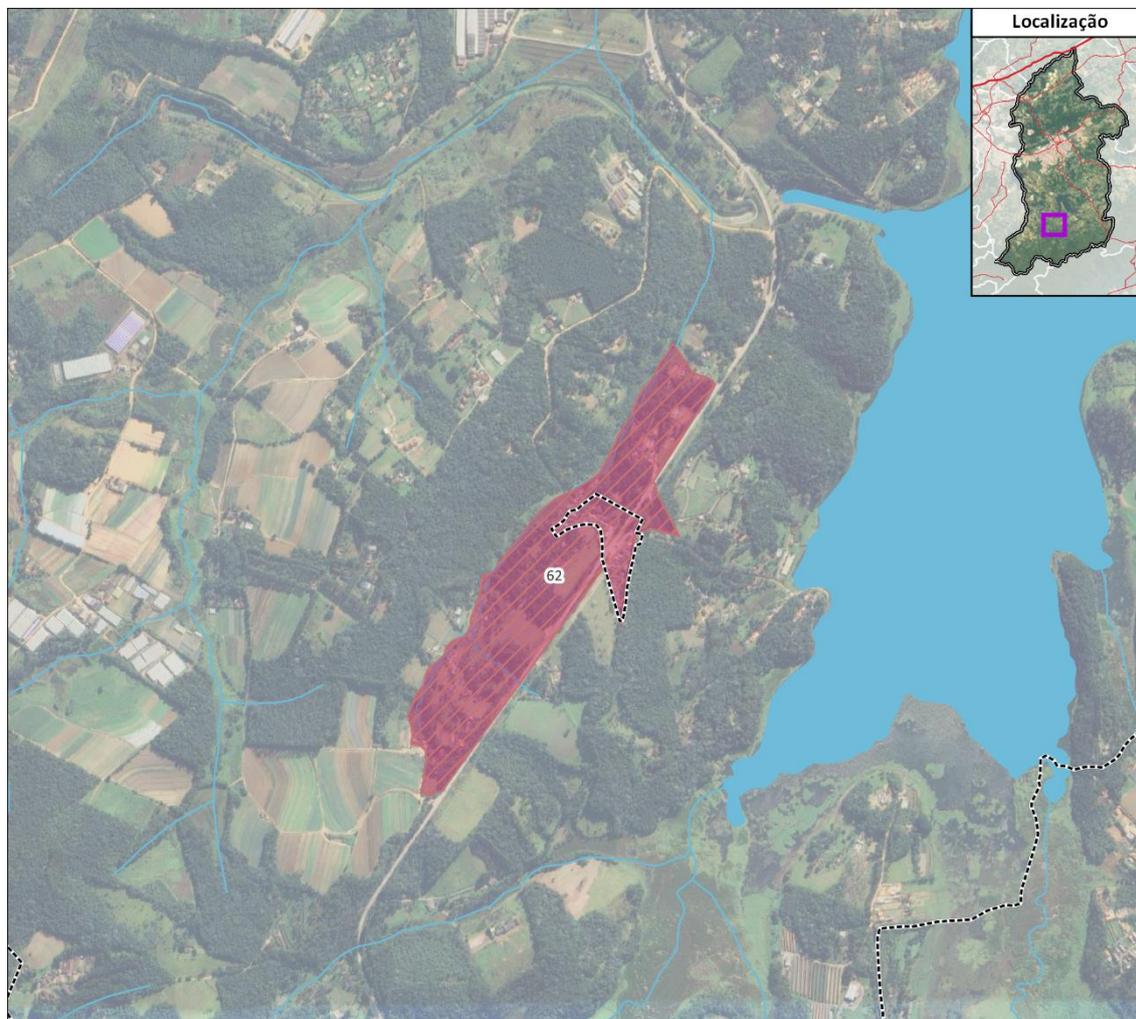
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-21: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região do Bairro da Aroeira



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

ZEIS:

- ZEIS-1A
- ZEIS-1B
- ZEIS-2

REURB:

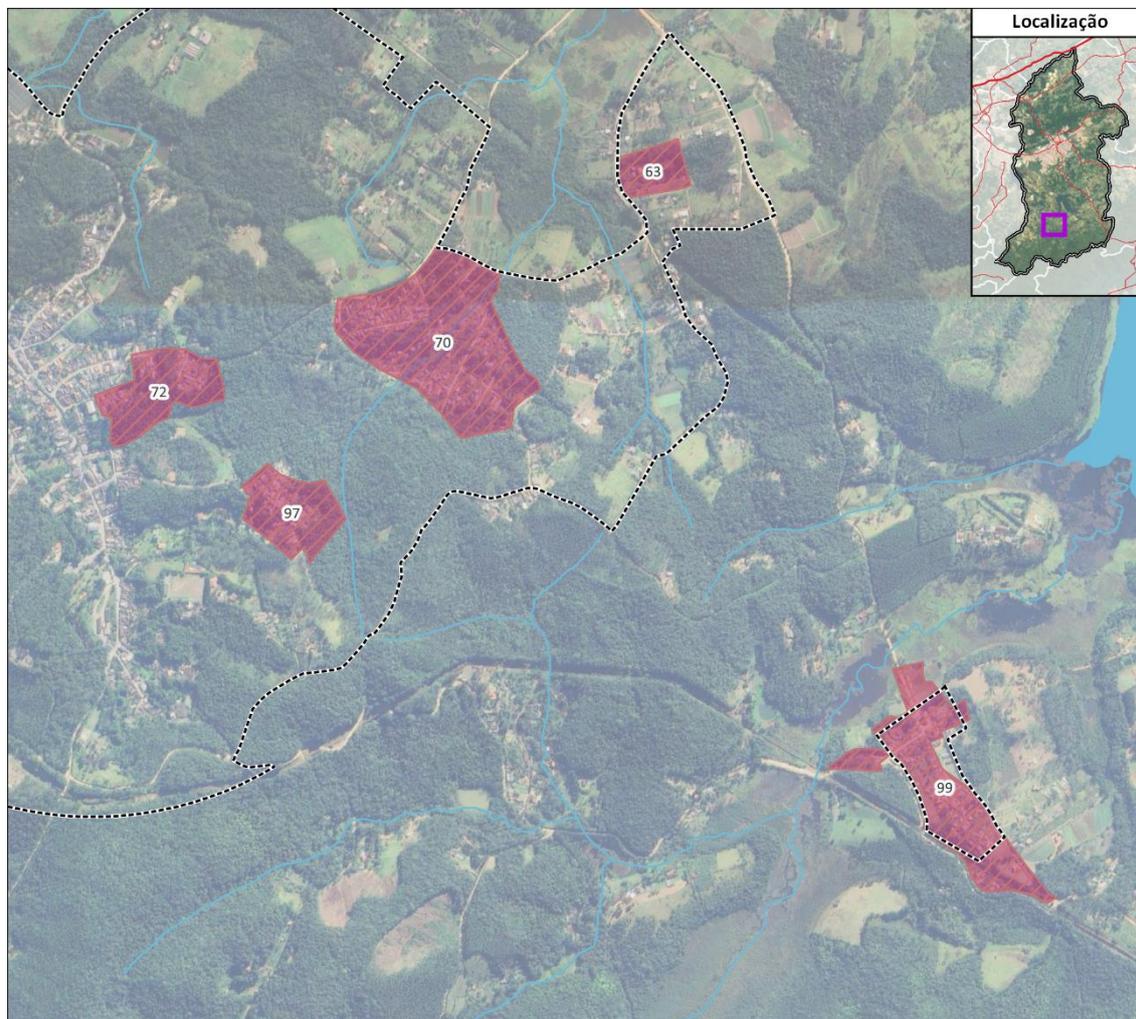
- Concluído
- Em andamento
- Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-22: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região das Chácaras Santa Lúcia e entorno



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

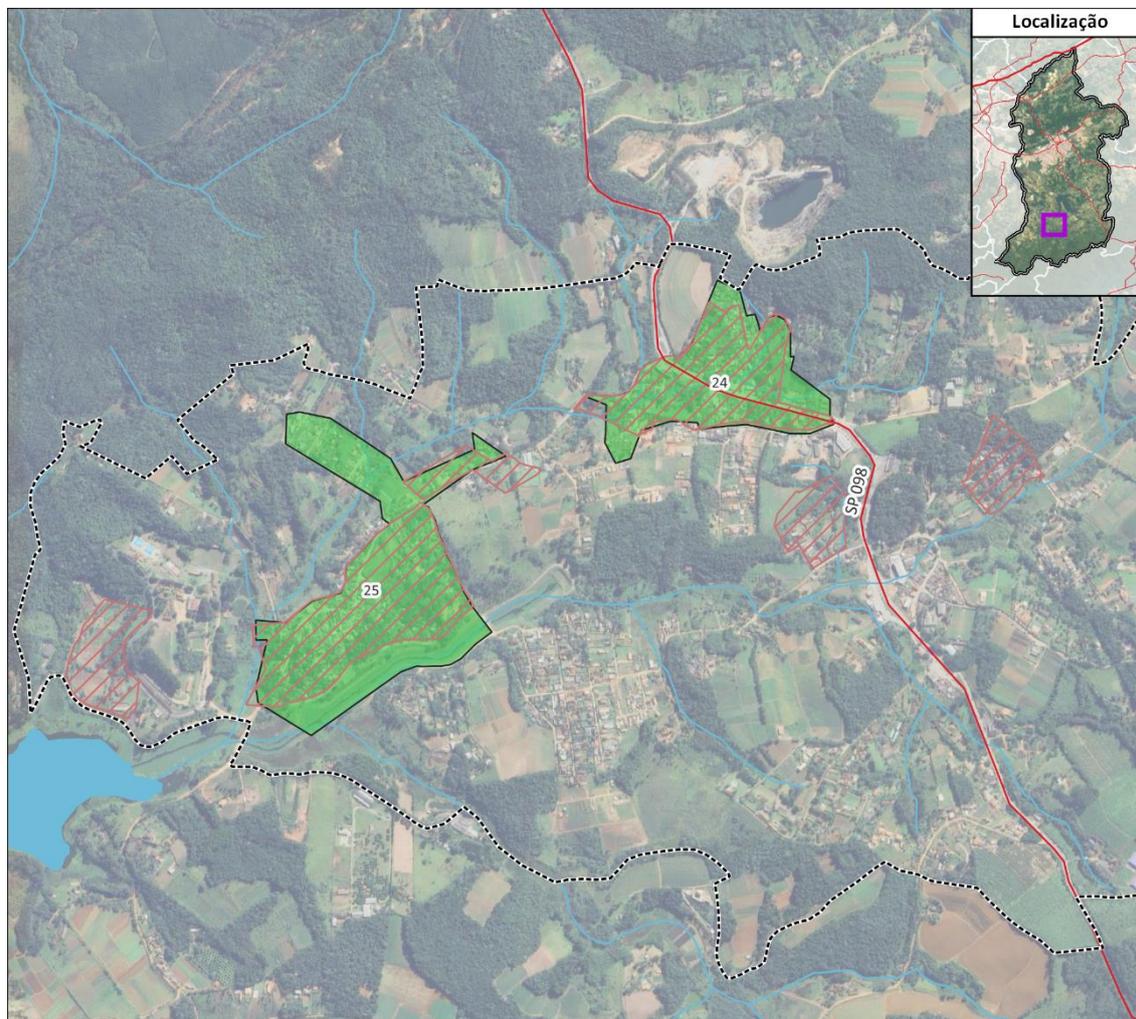
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-23: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região da Boa Vista e entorno



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

ZEIS:

- ZEIS-1A
- ZEIS-1B
- ZEIS-2

REURB:

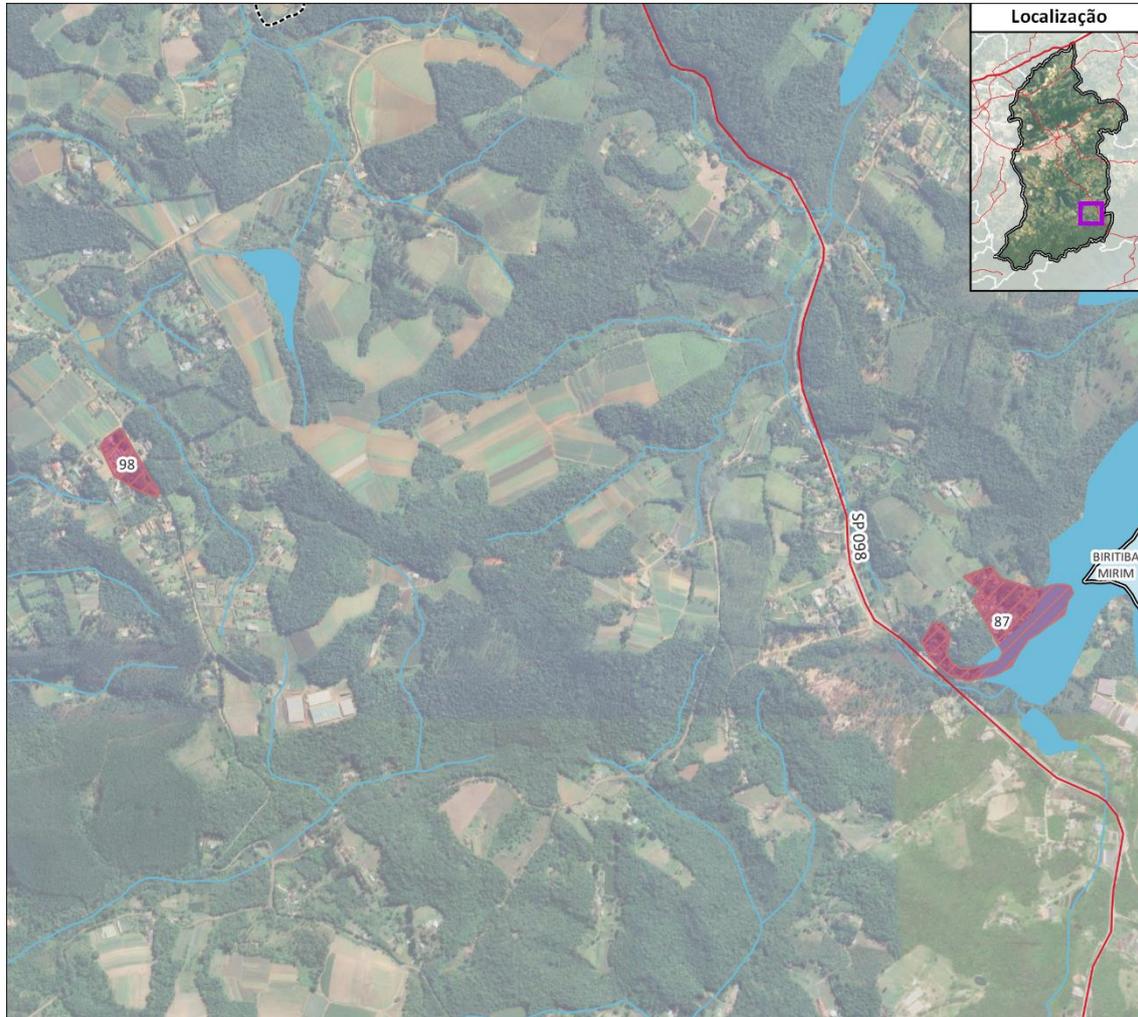
- Concluído
- Em andamento
- Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-24: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região de São Lázaro e entorno



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

ZEIS:

- ZEIS-1A
- ZEIS-1B
- ZEIS-2

REURB:

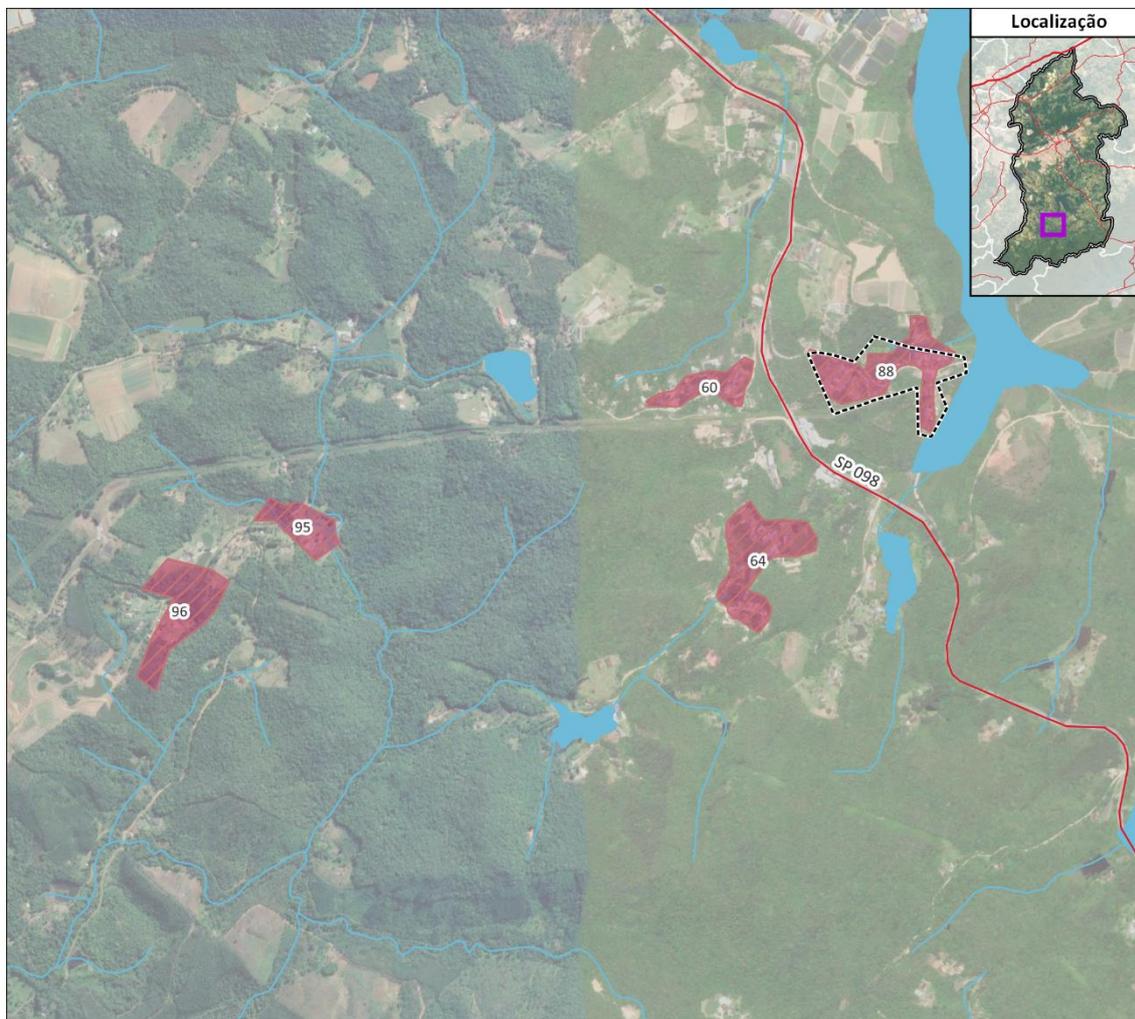
- Concluído
- Em andamento
- Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-25: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB – Região de Manoel Ferreira e entorno



Regularização fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
- Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



As informações apresentadas acima demonstram que, em dezembro de 2023:

- Dos 107 núcleos delimitados como informais:
 - **23 estão concluídos**, totalizando 2.216 lotes;
 - **36 estão em andamento**, totalizando 10.539 lotes;
 - **48 estão “em espera”**, totalizando 12.581 lotes;
- Incidência das ZEIS não é determinante para a regularização fundiária, visto que 14 núcleos estão fora destas zonas e grande parte das delimitações não são coincidentes;
- Verifica-se que os núcleos mais populosos – em processo de regularização fundiária – são Chácaras Santo Ângelo 1 (1.522 lotes), demais fases das Chácaras Santo Ângelo (1.500 lotes), a região do conjunto Santo Ângelo (1.200 lotes) e Jardim Aeroporto III (943 lotes);

Ademais, existem outros **30 núcleos em processo de REURB** (em diferentes estágios de andamento – segundo dados de agosto de 2023), intitulados como “Externa”, de iniciativa dos próprios moradores, conforme listagem do **Quadro 5.1.3.4-2 e Figuras 5.1.3.4-26 a 5.1.3.4-32**, dos quais:

- **17 núcleos** foram classificados como REURB-E (de interesse específico), totalizando **399 lotes**;
- **8 núcleos** foram classificados como REURB-S (de interesse social), totalizando **445 lotes**; e
- **6 núcleos** ainda não foram classificados pela prefeitura (“indefinido”), totalizando **370 lotes**.

Quadro 5.1.3.4-2: Núcleos habitacionais em REURB “Externa”, de iniciativa dos moradores

id	Nome	Lotes (ago/23)	Tipo
1	Núcleo Hayama	180	À definir
2	Cond. Azaléias	40	Reurb-E
3	Vila Natal (Condomínio)	10	Reurb-E
4	Morro da Rua A	27	Reurb-S
5	Domingos Torquato	36	Reurb-E
6	Área em Manoel Ferreira (4 herdeiros)	45	À definir
7	Nova Taiapuê	40	Reurb-S
8	Água Rasa (Caputera)	7	Reurb-E
9	Residencial Pimácias	20	Reurb-E
10	Parque São Marinho	19	Reurb-S
11	Núcleo ao lado do Jd. Rubi	87	À definir
12	Caixa Beneficente - Chacareiros	72	Reurb-S
13	Sítio Aparecida	4	Reurb-E
14	Área em Sabaúna	17	Reurb-E
15	Sítio São Sebastião	179	Reurb-S
16	Varinhas	20	Reurb-S

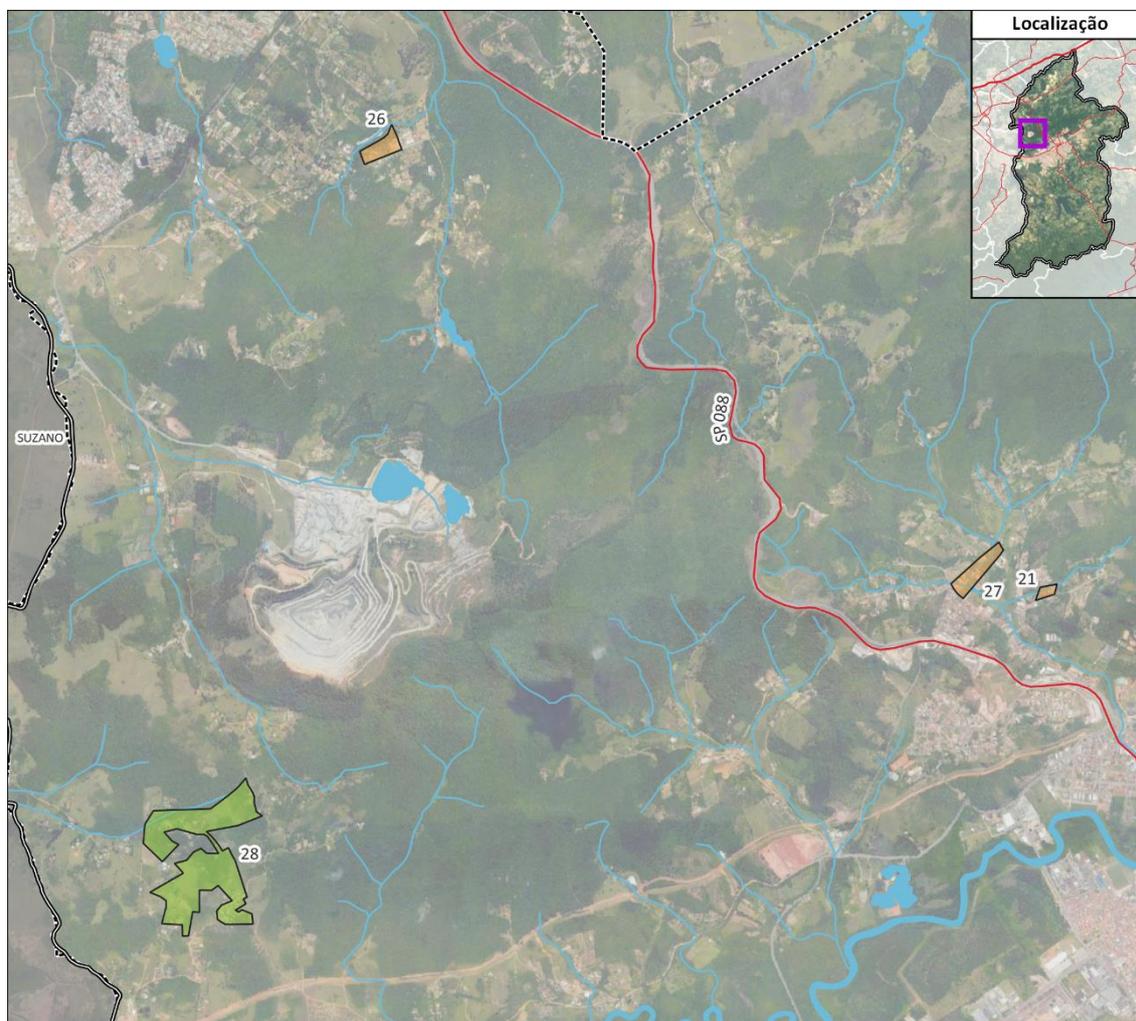


id	Nome	Lotes (ago/23)	Tipo
17	Loteamento Chácara Nova	25	Reurb-E
18	Estrada São Lázaro (Biritiba Ussu)	14	Reurb-E
19	Condomínio Beija Flor - Projeto 5.000	40	Reurb-S
20	Porteira Preta	16	Reurb-E
21	Nicolau Lopes e Espolho (Rua Isabel Crstina Xavier Franco)	10	Reurb-E
22	Jardim Santos Dumont I	30	Reurb-E
23	Estrada dos Correias	48	Reurb-E
24	Loteamento na Rua Virgínia Eugênia Averbachi	36	À definir
25	Condomínio Sant Germain Service	40	Reurb-E
26	Fazenda Capelinha	5	Reurb-E
27	Espólio Rafael Martins	30	Reurb-E
28	Fazenda dos Brancos	22	À definir
29	Cocuera	47	Reurb-E
30	Manoel Ferreira	48	Reurb-S

Fone: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



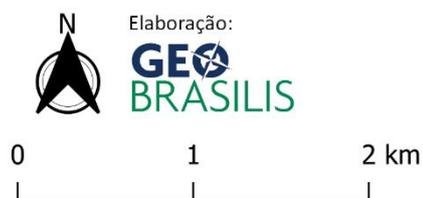
Figura 5.1.3.4-26: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região sudoeste do Distrito Sede



Regularização Fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

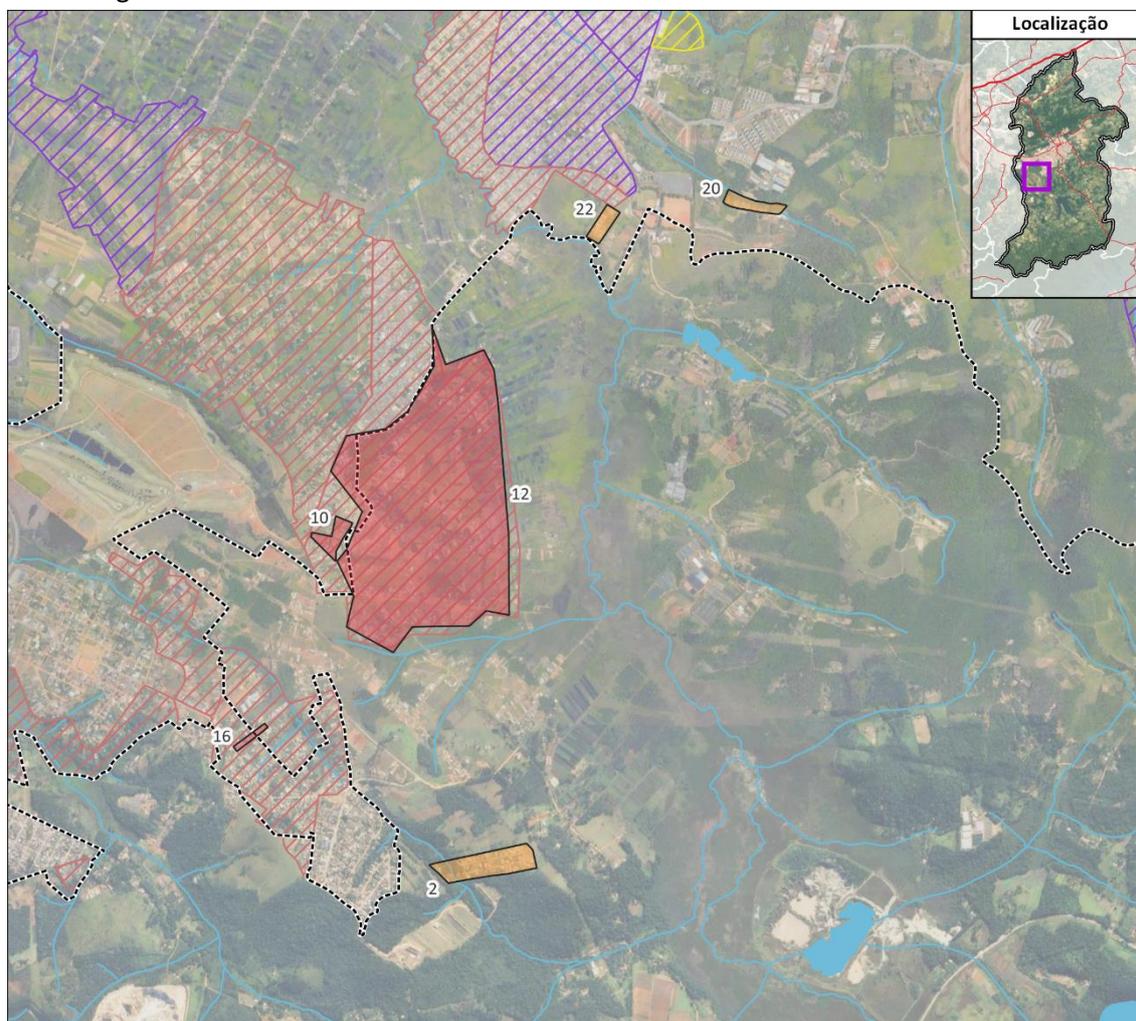
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- Enquadramento:
 - À classificar
 - Reurb-E
 - Reurb-S



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-27: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região sul de Santo Ângelo



Regularização Fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

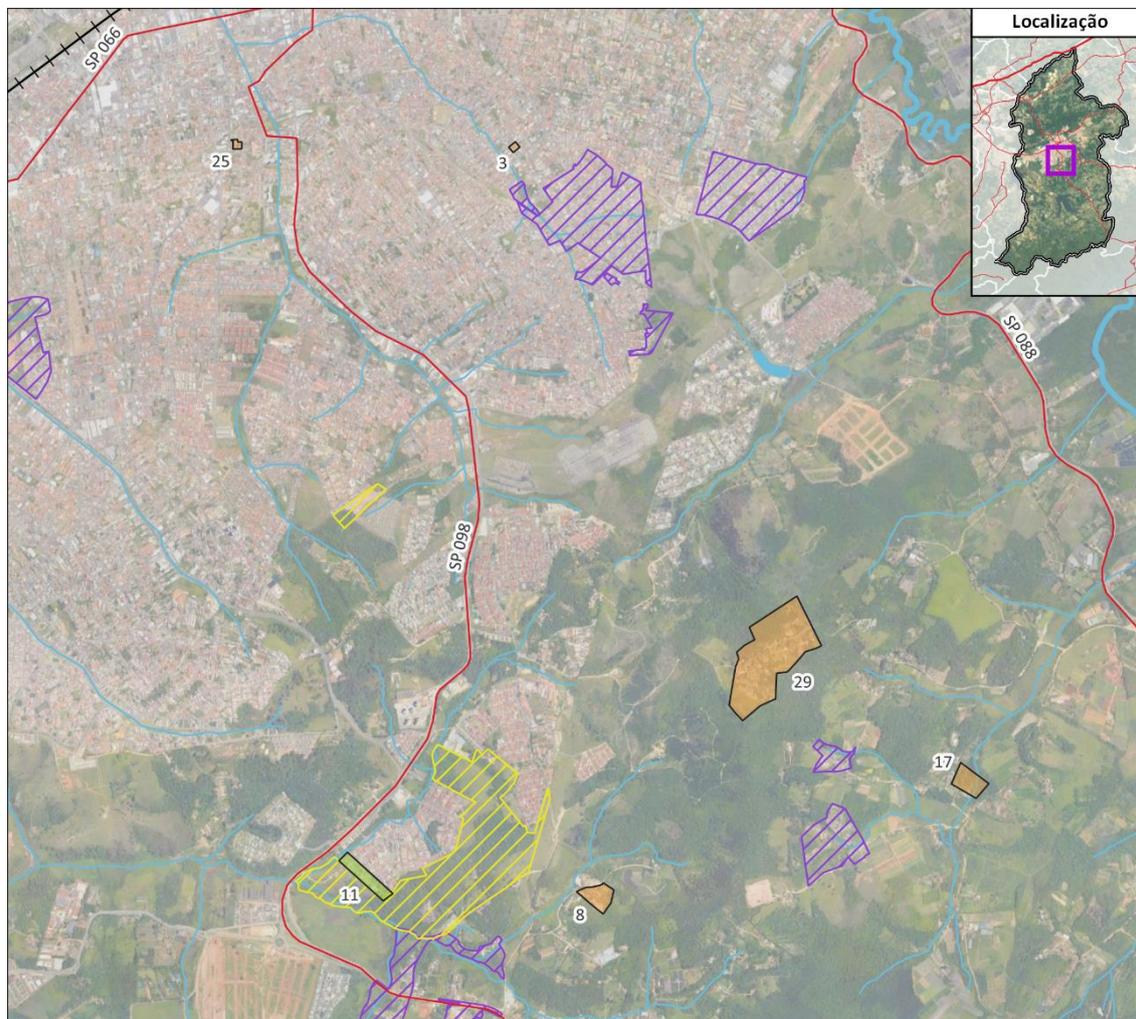
- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- Enquadramento:
- À classificar
 - Reurb-E
 - Reurb-S



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.4-28: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Distritos de Braz Cubas e do Cocuera



Regularização Fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

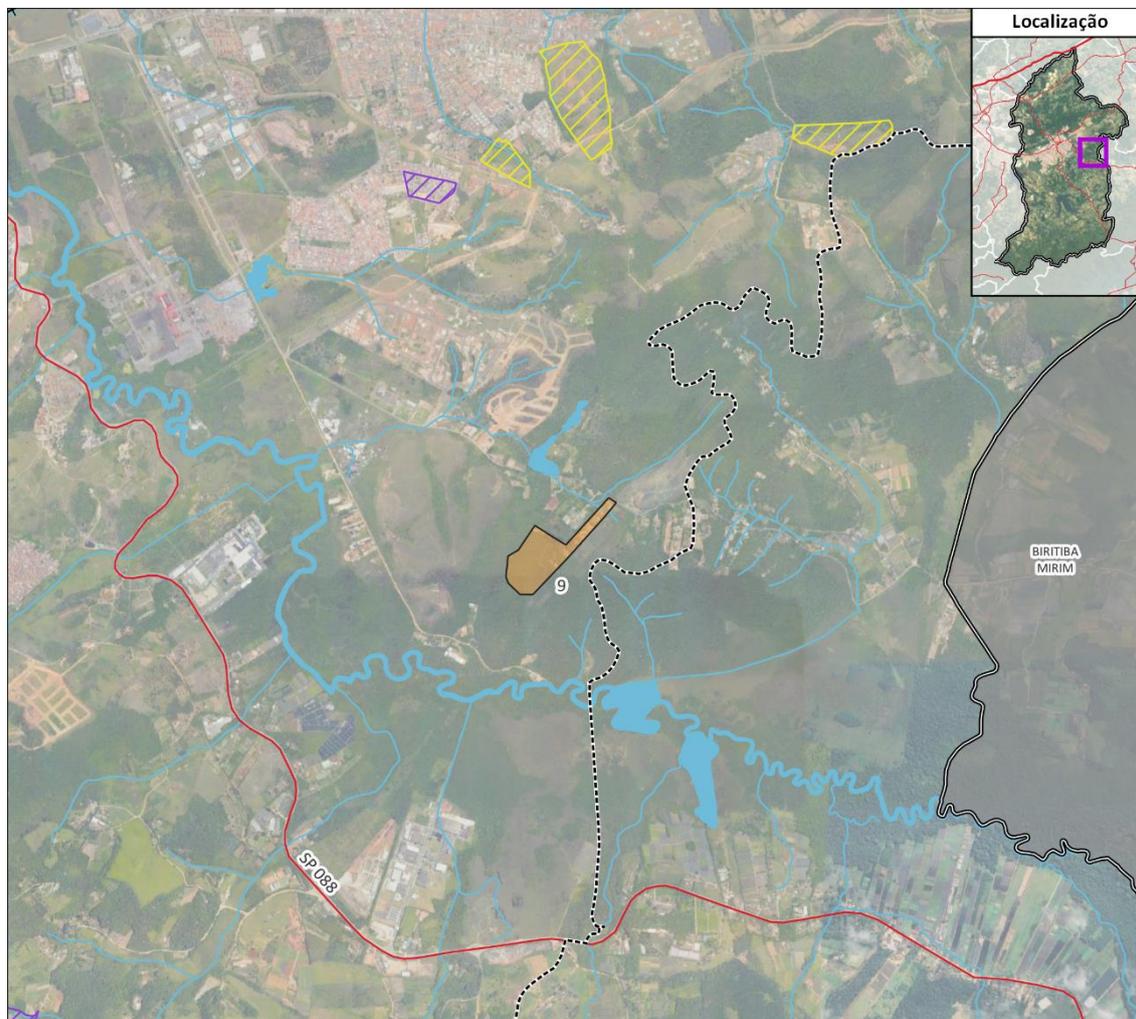
- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- Enquadramento:
- À classificar
 - Reurb-E
 - Reurb-S



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



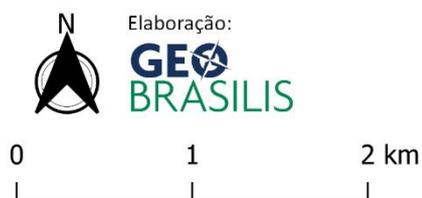
Figura 5.1.3.4-29: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região Sul do Distrito de Cezar de Souza



Regularização Fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

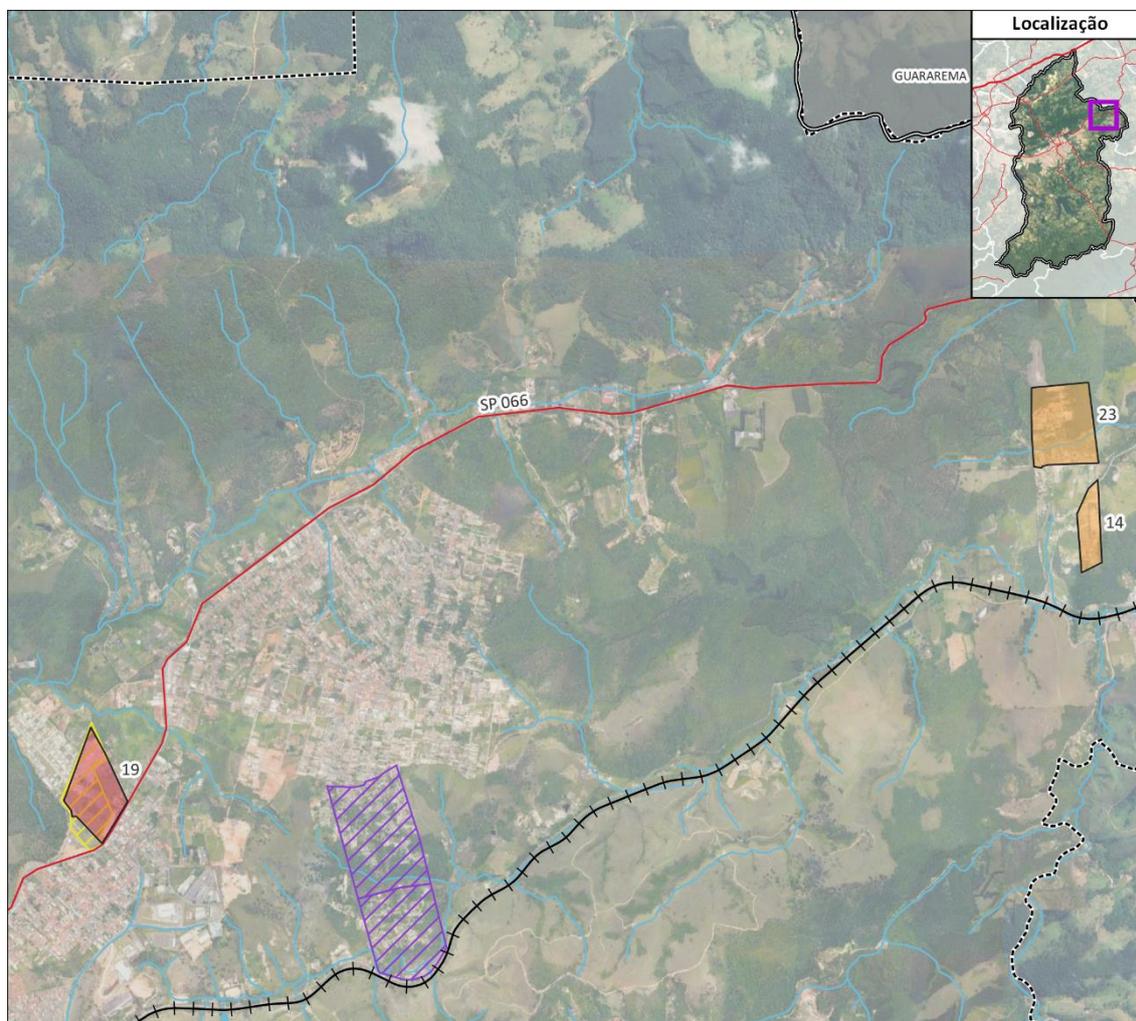
- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- Enquadramento:
- À classificar
 - Reurb-E
 - Reurb-S



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



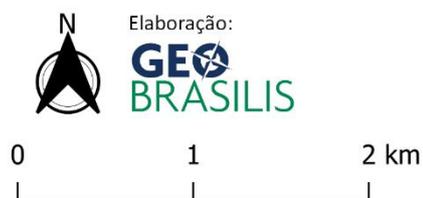
Figura 5.1.3.4-30: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região norte dos Distritos de Cezar de Souza e de Sabaúna



Regularização Fundiária

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

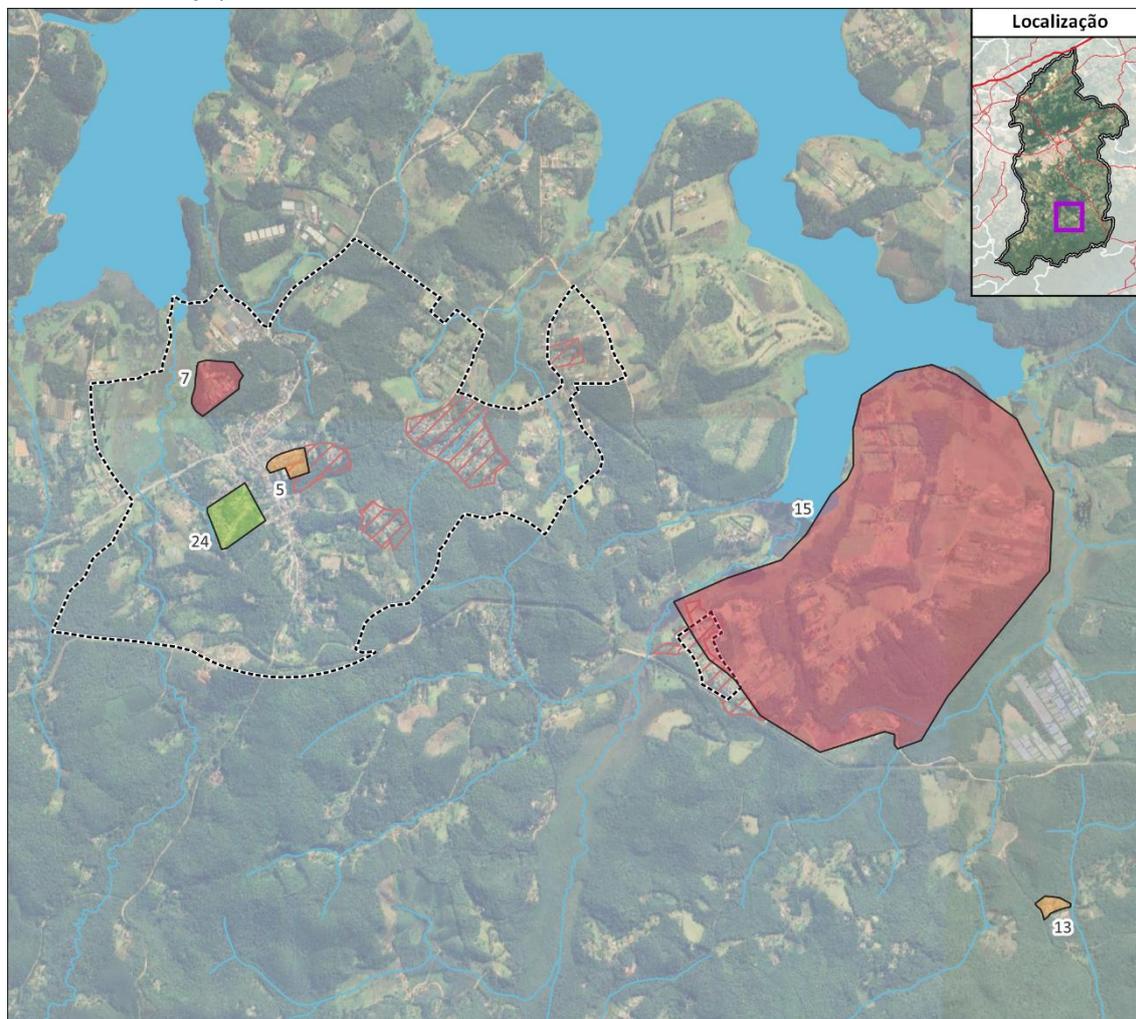
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- Enquadramento:
 - À classificar
 - Reurb-E
 - Reurb-S



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



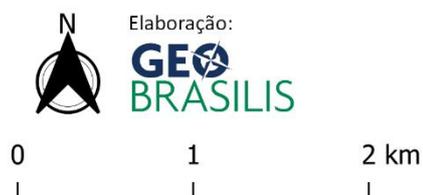
Figura 5.1.3.4-31: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região sul do Distrito de Taiapuêba



Regularização Fundiária |

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

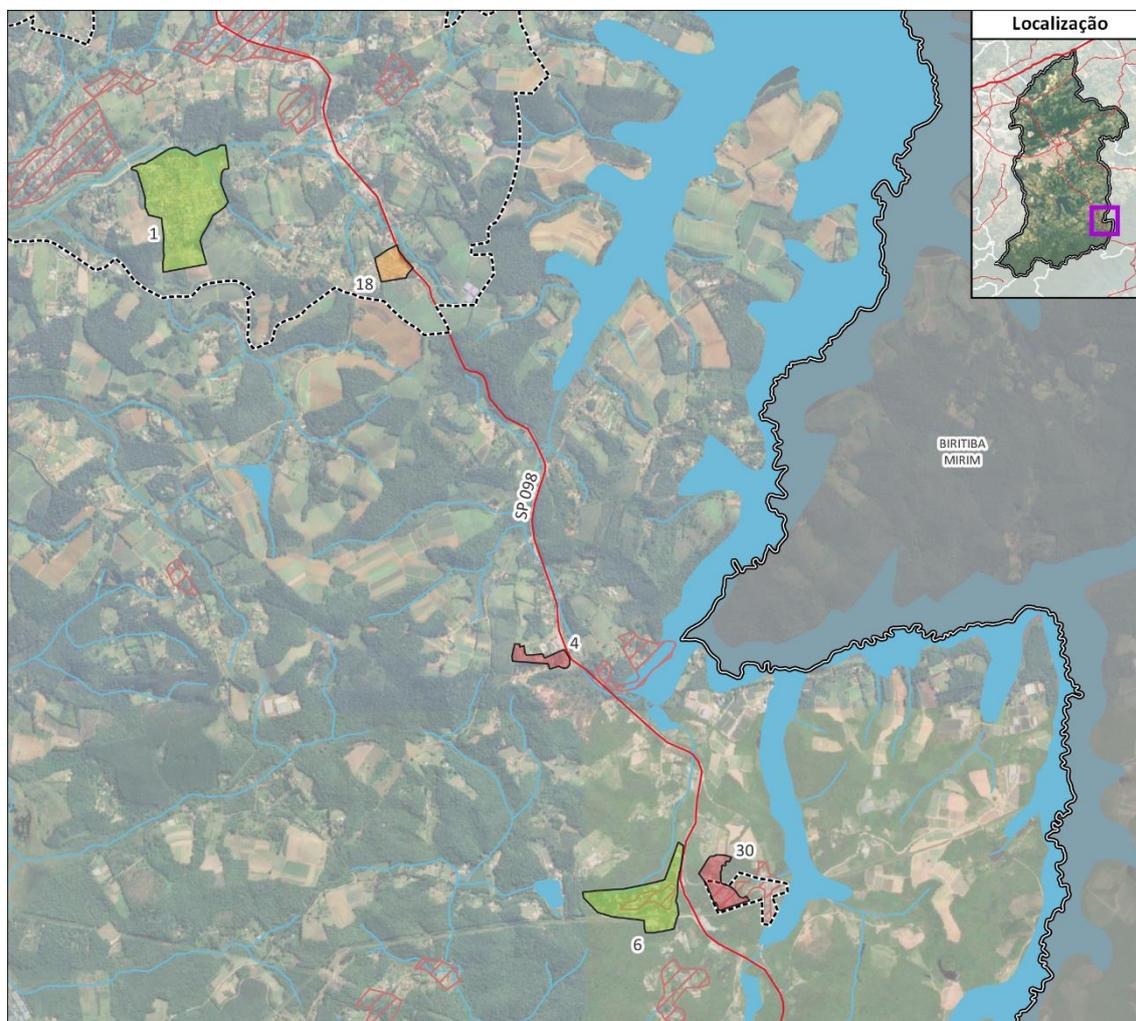
- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- Enquadramento:
- À classificar
 - Reurb-E
 - Reurb-S



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



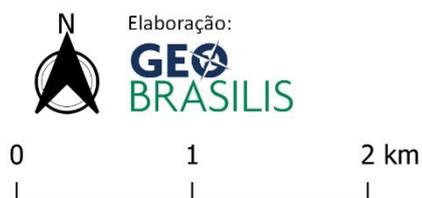
Figura 5.1.3.4-32: Delimitação dos núcleos habitacionais em REURB Externa – Região oeste do Distrito de Biritiba Ussú



Regularização Fundiária |

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
- ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- Enquadramento:
- À classificar
 - Reurb-E
 - Reurb-S



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



5.1.3.5. Regularização de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social

Para a regularização de conjuntos habitacionais, o processo pode ser iniciado pela própria Prefeitura, pela CDHU ou por empresas contratadas para prestação do serviço de regularização, sendo realizado o cadastro socioeconômico das famílias, onde é efetuada a coleta dos documentos necessários, de acordo com as particularidades de conjunto e exigências para a regularização.

As etapas da regularização de conjuntos habitacionais são de acordo com a especificidade de cada conjunto, e quando se trata de conjuntos CDHU, os processos são geridos pela entidade estadual, com a Prefeitura fazendo a análise técnica da documentação apresentada e dando o suporte necessário em todas as etapas do processo até o registro final do empreendimento junto aos Oficiais Registradores de Imóveis. Quando necessário, é realizado através do convênio com a Secretaria da Habitação do Estado, Programa Cidade Legal. A CDHU tem participação ativa nos processos de regularização, pois a maioria dos empreendimentos habitacionais irregulares do município foram executados por essa Companhia.

O **Quadro 5.1.3.5-1** apresenta os conjuntos habitacionais regularizados ou em processo de regularização, enquanto as **Figuras 5.1.3.5-1 a 5.1.3.5-4** ilustram a localização dos mesmos, segundo dados enviados pelos técnicos municipais. Acerca dos dados disponibilizados, verifica-se que **1.700 UHs** em 02 conjuntos habitacionais foram regularizadas, enquanto está em andamento a regularização de **3.420 UHs** em 11 conjuntos habitacionais.

Quadro 5.1.3.5-1: Conjuntos habitacionais regularizados e em processo de regularização em Mogi das Cruzes

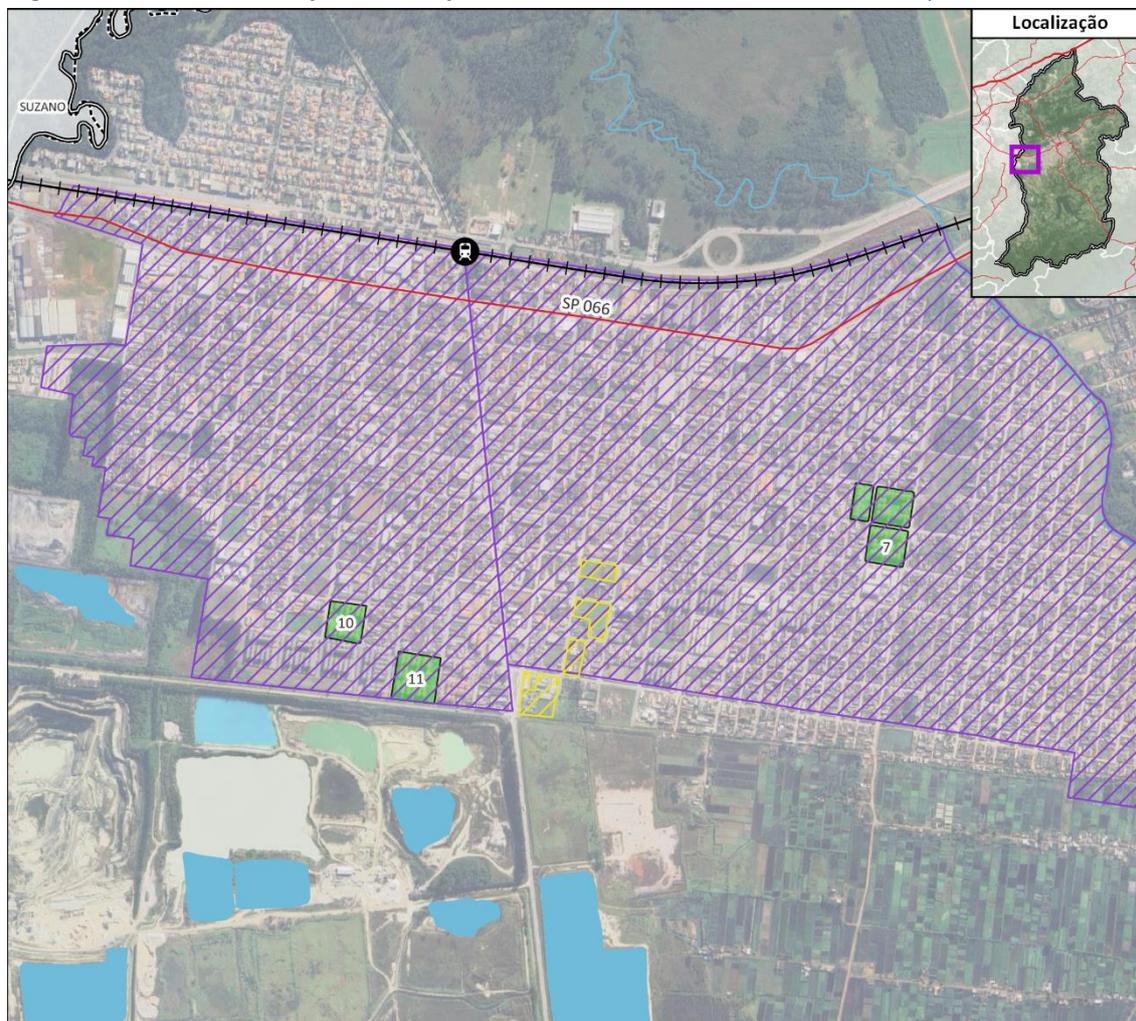
Id.	Conjuntos habitacionais	UHs	Situação (dez/2023)
1	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes B - Vila Cléo	960	Concluído
2	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes C - Toyama	740	Concluído
3	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes H - Hybiscus	340	Concluído
4	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes I - Indaiá	340	Concluído
5	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes J - Jequitibá	340	Concluído
6	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes K - Kaizuca	340	Concluído
7	Conjunto Habitacional José Bezerra de Mello	520	Em andamento
8 (*)	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes B4 - Vila Cléo	40	Em andamento
9	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes D - Seki	200	Em andamento
10	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes M1 - Jundiapéba	220	Em andamento
11	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes M2 - Jundiapéba	280	Em andamento
12	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes P - Pitangueiras	320	Em andamento
13	Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes Q - Nova Aparecida	480	Em andamento

(*) O Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes B4 – Vila Cléo está contido no perímetro do Conjunto Habitacional Mogi das Cruzes B – Vila Cléo (id. 1).

Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.5-1: Localização dos conjuntos habitacionais em REURB – Jundiapéba



Regularização fundiária - Conjuntos habitacionais

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

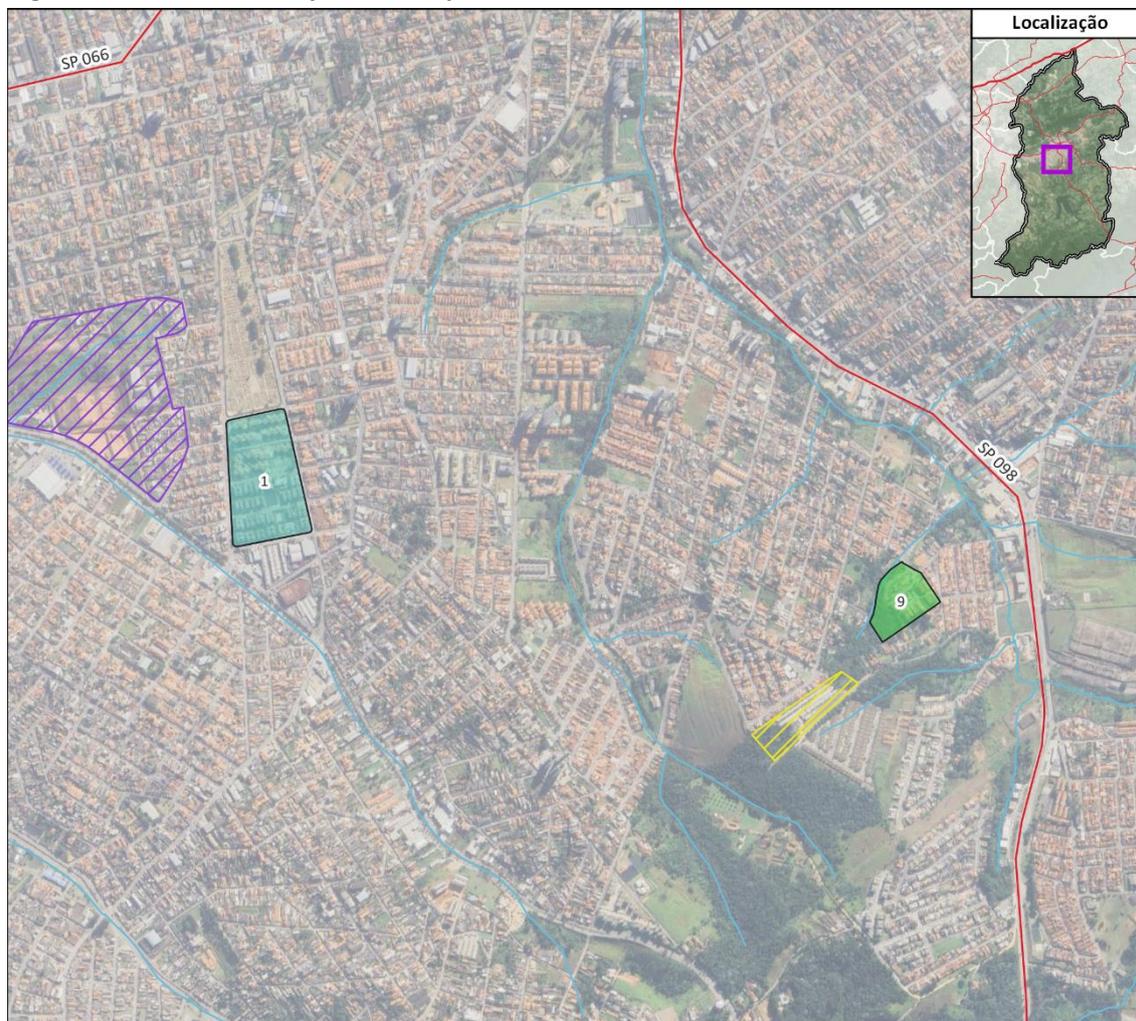
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.5-2: Localização dos conjuntos habitacionais em REURB – Braz Cubas



Regularização fundiária - Conjuntos habitacionais

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

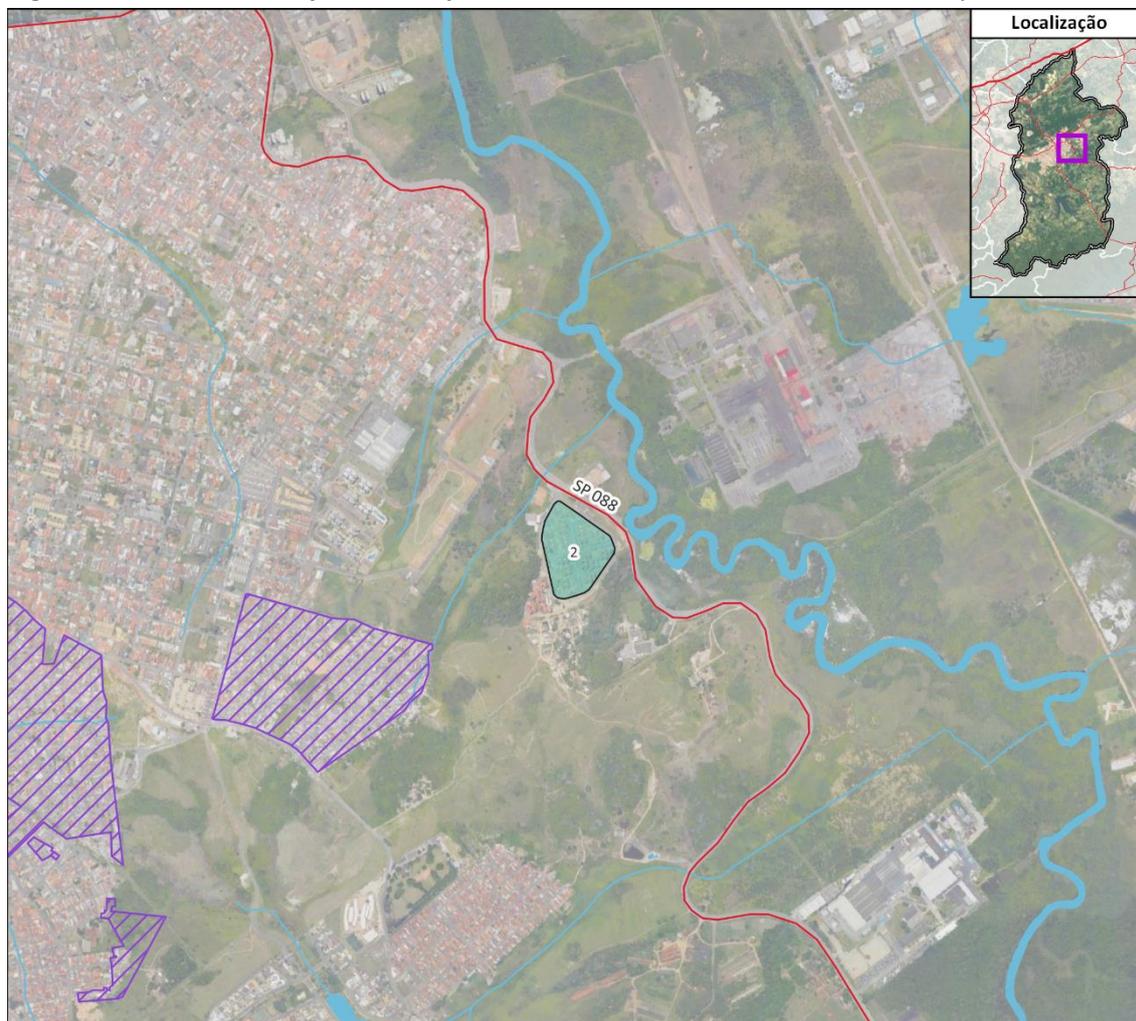
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.5-3: Localização dos conjuntos habitacionais em REURB – CHHU Toyama



Regularização fundiária - Conjuntos habitacionais

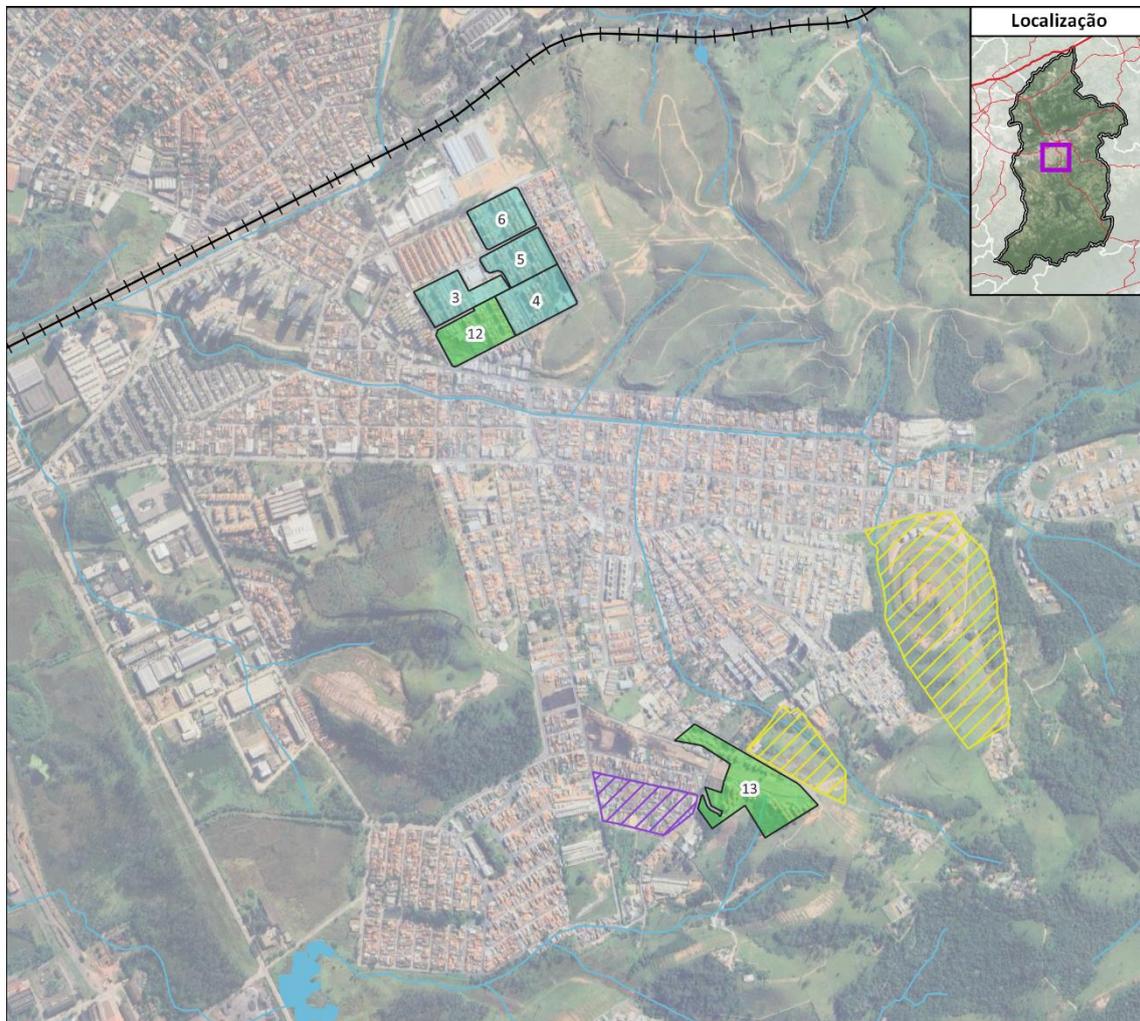
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Figura 5.1.3.5-4: Localização dos conjuntos habitacionais em REURB – Distrito de César de Souza



Regularização fundiária - Conjuntos habitacionais

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2
- REURB:
 - Concluído
 - Em andamento
 - Em espera



Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



5.1.3.6. Levantamento de núcleos habitacionais em áreas de risco

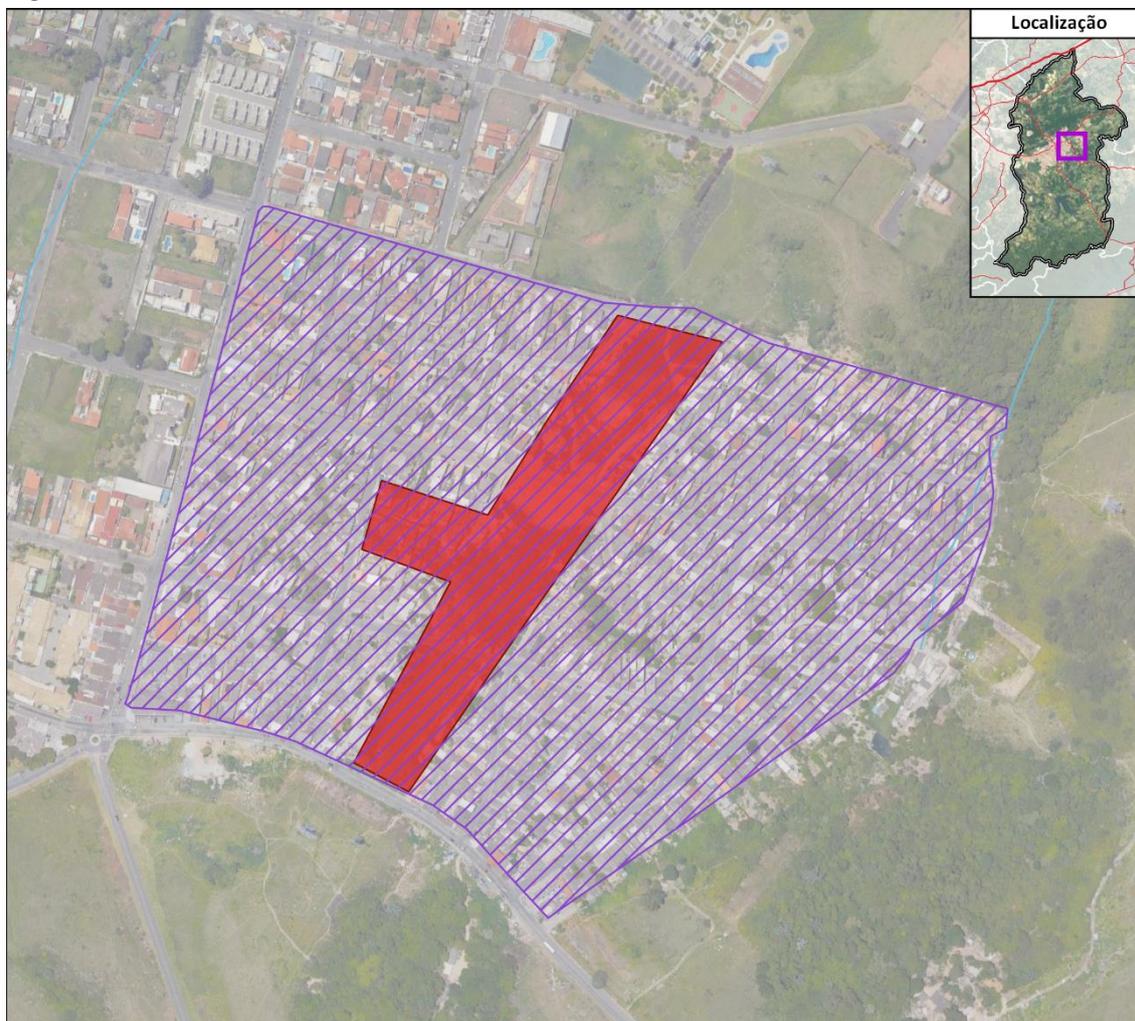
Segundo a Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, existem quatro núcleos habitacionais localizados áreas de risco que impedem a regularização fundiária, sendo elas:

- Trecho da Vila Nova União²¹, foi identificada a existência de área de risco médio de deslizamento e risco alto de inundação (de acordo com o Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT e parecer da defesa civil municipal), como também a presença de residências sob linha de alta tensão (**Figura 5.1.3.6-1**);
- Rio Abaixo, que se localiza às margens do Rio Tietê, sendo classificada como área de risco de inundação pelo IPT. Além disso, pontua-se que o local ocupado por 19 famílias não possui qualquer tipo de infraestrutura ou serviços públicos essenciais, além de estar localizado em Área de proteção Permanente – APP (**Figura 5.1.3.6-2**);
- Trecho da Vila Estação, localizada em área junto à estação Brás Cubas da CPTM, que em situação semelhante ao núcleo habitacional Rio Abaixo, também possui área de risco à inundação, com 120 famílias assentadas sobre o interceptador de esgotos da SABESP (**Figura 5.1.3.6-3**);
- CTEEP Jundiapéba, que possui aproximadamente 500 famílias morando dentro do perímetro da faixa de servidão da linha de transmissão de energia elétrica (**Figura 5.1.3.6-4**).

²¹ Cumpre destacar que parte deste núcleo, que não se encontra em área de risco, passou por processo de regularização fundiária, conforme indicação no item 5.1.3.4 do presente relatório.



Figura 5.1.3.6-1: Área de risco na Vila Nova União



Áreas de risco

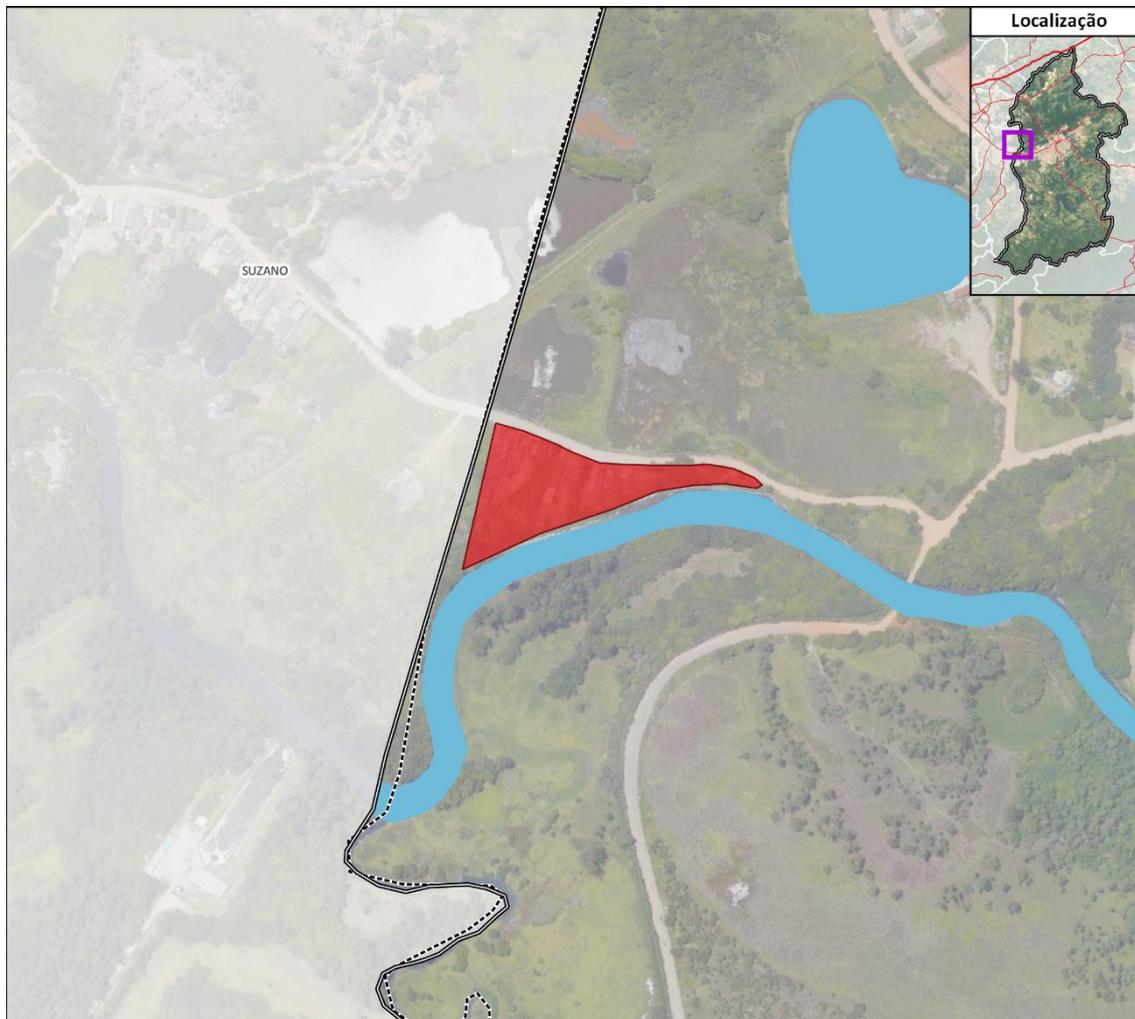
- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- Áreas de risco
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Figura 5.1.3.6-2: Área de risco na ocupação Rio Abaixo



Áreas de risco

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- Áreas de risco
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.6-3: Área de risco na Vila Estação



Áreas de risco

Limite Municipal

Perímetro Urbano

Hidrografia

Ferrovias

Estações CPTM

Rodovia:

Estadual

Federal

Áreas de risco

ZEIS:

ZEIS-1A

ZEIS-1B

ZEIS-2



Elaboração:

**GEO
BRASILIS**

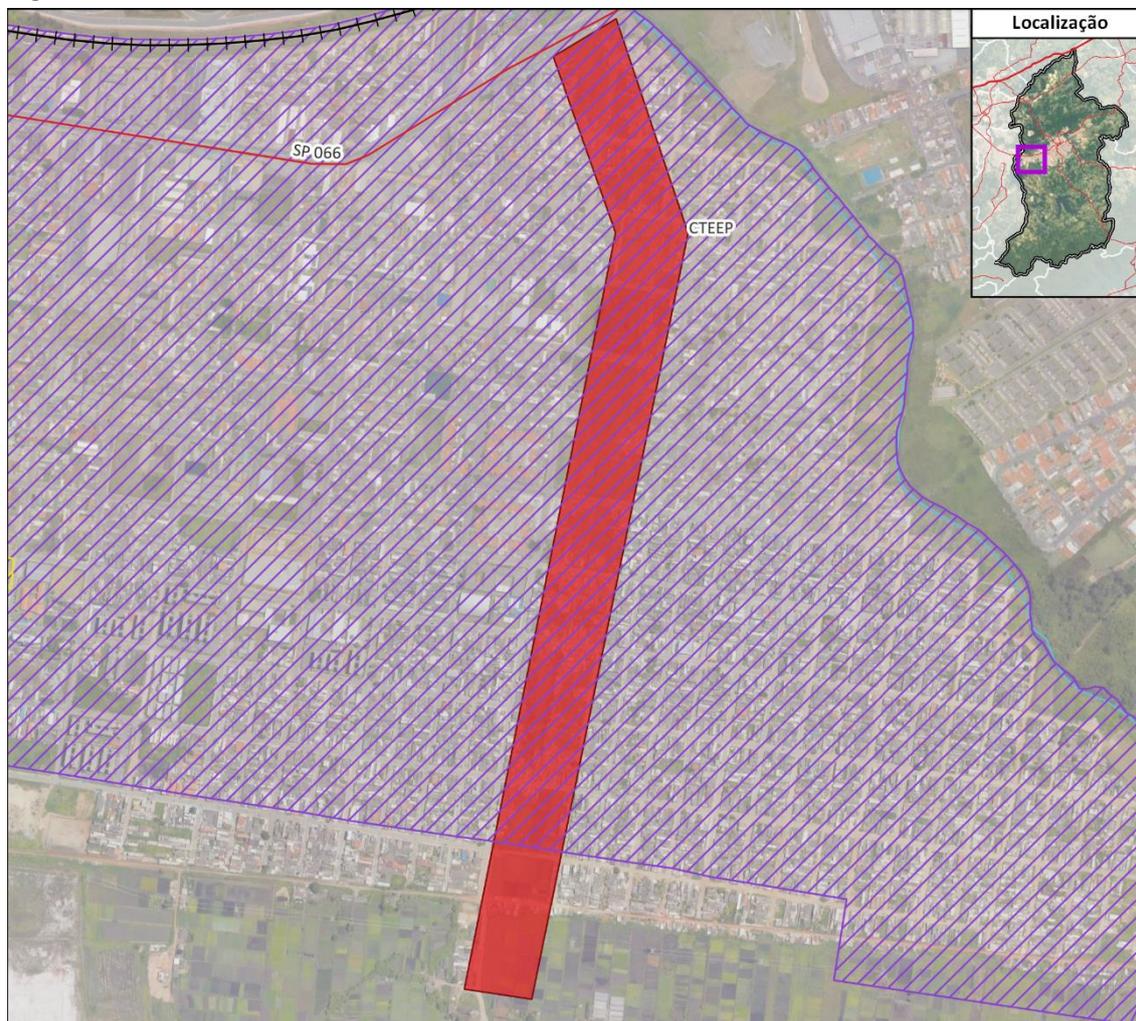
0 0,1 0,2 km



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Figura 5.1.3.6-4: Área de risco na linha de alta tensão da CTEEP



Áreas de risco

- Limite Municipal
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Ferrovias
- Estações CPTM
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

- Áreas de risco
- ZEIS:
 - ZEIS-1A
 - ZEIS-1B
 - ZEIS-2



Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



5.2. Autoprodução

Conforme o PMHIS vigente, as iniciativas autônomas da população se expressam tanto na produção de moradias regulares, em loteamentos lançados pelo mercado para a classe média, quanto nas moradias irregulares, situadas em assentamentos precários na cidade, em áreas desprovidas de infraestrutura.

5.2.1. Aglomerados subnormais (Favelas e Comunidades Urbanas)

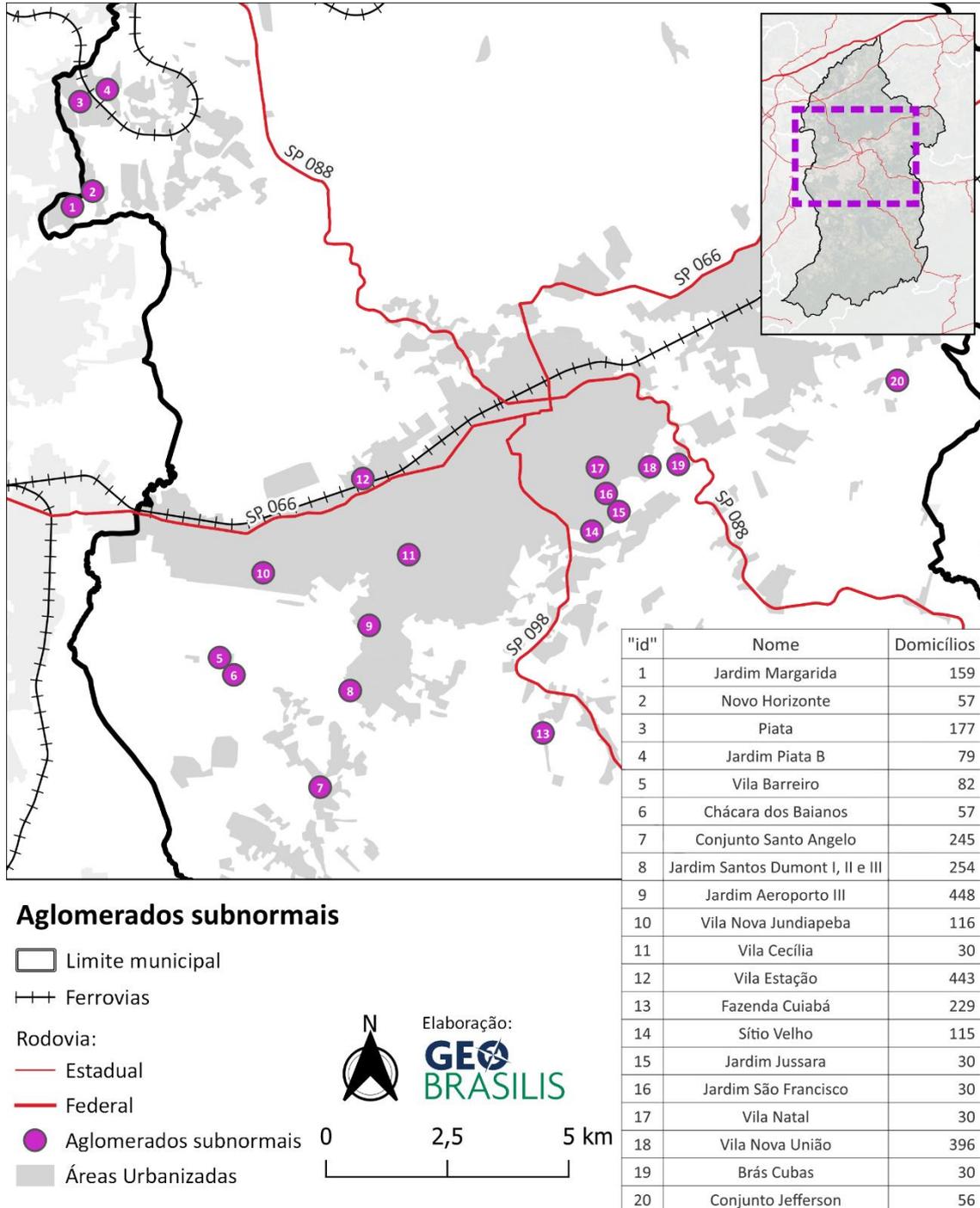
Para o presente diagnóstico, a autoconstrução será analisada a partir dos dados dos aglomerados subnormais (recém intitulados como Favelas e Comunidades Urbanas) identificados pelo IBGE, em 2019. Neste contexto, o município de Mogi das Cruzes possui **20 ocupações (Figura 5.2.1-1)**, distribuídas principalmente na borda no núcleo urbano central, em locais próximos de infraestrutura, sendo elas²²:

- Vila Barreiro, com 82 domicílios;
- Chácara dos Baianos, com 57 domicílios;
- Vila Nova Jundiapéba, com 116 domicílios;
- Conjunto Santo Ângelo, com 245 domicílios;
- Jardim Santos Dumont I, II e III, com 254 domicílios;
- Jardim Aeroporto III, com 448 domicílios;
- Vila Estação, com 443 domicílios;
- Vila Cecília, com 30 domicílios;
- Fazenda Cuiabá, com 229 domicílios;
- Sítio Velho, com 115 domicílios;
- Jardim Jussara, com 30 domicílios;
- Jardim São Francisco, com 30 domicílios;
- Vila Natal, com 30 domicílios;
- Vila Nova União, com 396 domicílios;
- Brás Cubas, com 30 domicílios;
- Conjunto Jefferson, com 56 domicílios;
- Jardim Margarida, com 159 domicílios;
- Novo Horizonte, com 57 domicílios;
- Piata, com 177 domicílios; e
- Jardim Piata B, com 79 domicílios.

²² Neste contexto, cumpre reforçar que a Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária realizou recentemente tratativas junto ao IBGE para revisão dos dados dos aglomerados subnormais (intitulados a partir de 2024 como Favelas e Comunidades Urbanas) de Mogi das Cruzes, com vistas a aproximar as informações divulgadas pelo órgão federal da realidade local.



Figura 5.2.3.1-1: Aglomerados subnormais (recém intitulados Favelas e Comunidades Urbanas) em Mogi das Cruzes



Fonte: IBGE, 2019; Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023.



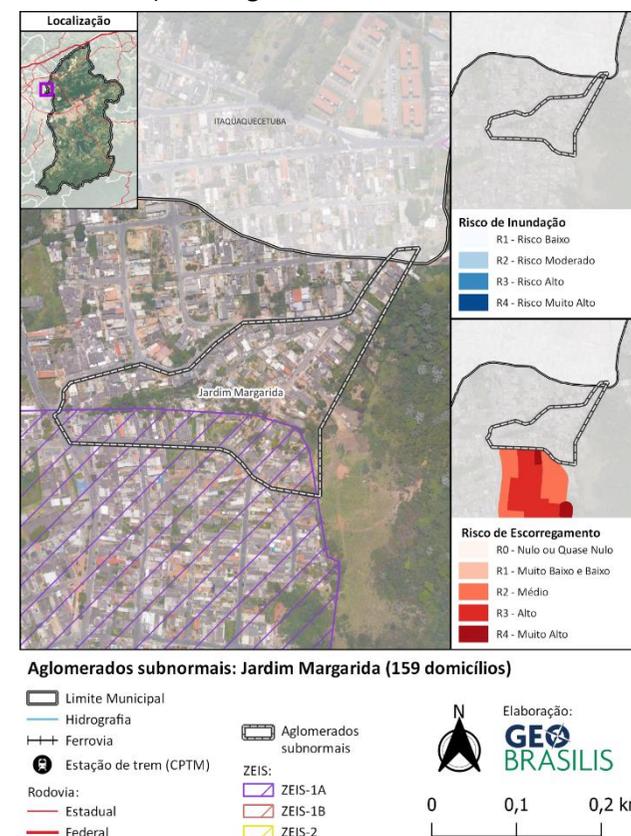
Além dos domicílios citados, o IBGE (2019) contabiliza outros que não estão nessas ocupações, totalizando **3.063 domicílios classificados como aglomerados subnormais (recém intitulados Favelas e Comunidades Urbanas)**, de 135.564 (IBGE, 2019), ou seja, 2,26% do total de Mogi das Cruzes. O **Quadro 5.2.1-1** apresenta a sistematização com as principais informações referentes a cada um destes aglomerados, com a localização e inserção urbana destes.

Entretanto, conforme informado pela Prefeitura, os perímetros delimitados pelo IBGE para muitos dos aglomerados são diferentes daqueles considerados pela administração municipal para a demarcação das atuais ZEIS, o que resulta em números de domicílios discrepantes entre as duas fontes de informações, com o dado da Prefeitura sendo superior, visto que as ZEIS abarcam áreas maiores.



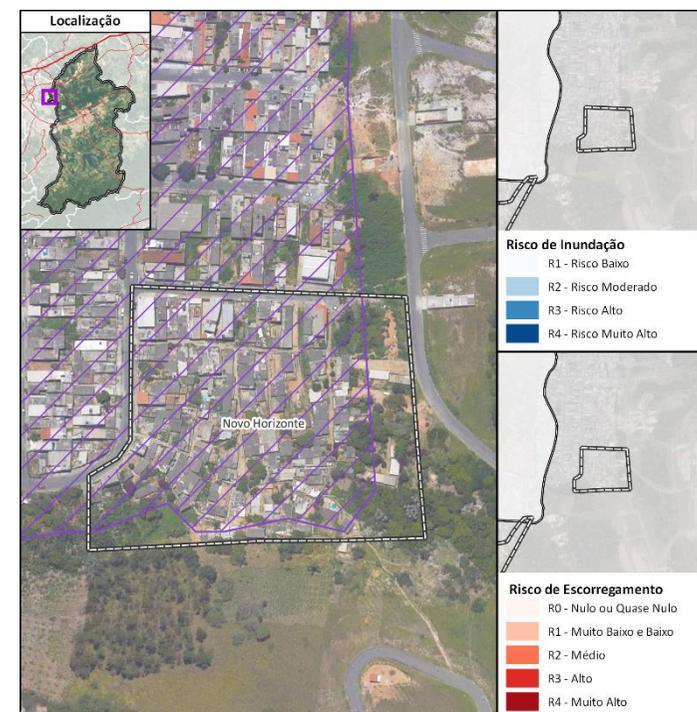
Quadro 5.2.1-2: Descrição dos aglomerados subnormais (recém intitulados Favelas e Comunidades Urbanas) de Mogi das Cruzes

Aglomerado subnormal	Descrição
1. Jardim Margarida	<p>O limite apresentado pelo IBGE engloba áreas do Jardim Margarida e do da Vila Augusta. Segundo a Prefeitura, o perímetro da do Jardim Margarida coincide com o limite da ZEIS, demarcada parcialmente no mapa.</p> <p>está localizado no limite com Itaquaquetuba, e a ocupação urbana aparenta ser intimamente ligada ao município vizinho, observando-se um processo de conurbação. O aglomerado possui alta declividade em seu relevo, com ruas estreitas e pouca ou nenhuma separação entre o passeio e o leito carroçável. As edificações possuem entre 1 e 2 pavimentos, com raros casos de edificações com 3 pavimentos. Os fundos dos lotes apresentam áreas verdes. Não possui riscos de inundação ou de escorregamento de terra, entretanto, pontua-se que locais fronteiros ao limite apresentado pelo IBGE possuem risco muito alto de escorregamento de terra.</p> <p>Apenas parte de sua área é demarcada como ZEIS 1A.</p>

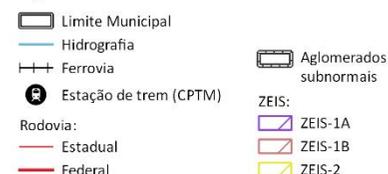




Agglomerado subnormal	Descrição
<p>2. Novo Horizonte</p>	<p>Localizada próxima ao Jardim Margarida, a área também se encontra conurbada com o município de Itaquaquetuba, e corresponde à área verde do loteamento Novo Horizonte. Não possui risco de inundação e ou de escorregamento, com relevo levemente inclinado. As edificações possuem entre 1 e 2 pavimentos. Destaca-se que o acesso às residências é feito por ruas estreitas ou por vielas. O IBGE indicou a existência de há 57 domicílios no perímetro do aglomerado, enquanto a prefeitura informou que existem 110 famílias vivendo no local.</p> <p>Grande parte do local assinalado como aglomerado subnormal é demarcada como ZEIS 1A.</p>

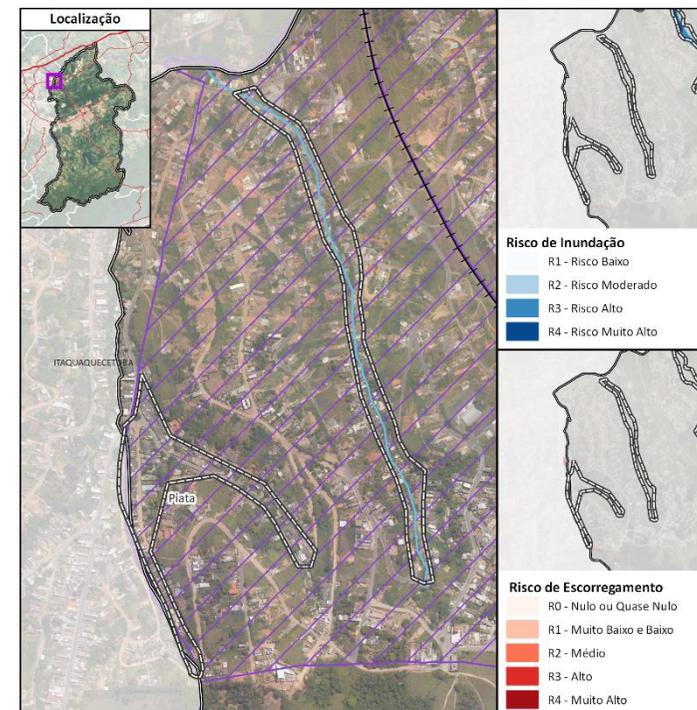


Agglomerados subnormais: Novo Horizonte (57 domicílios)





Agglomerado subnormal	Descrição
3. Piatã	<p>Corresponde à duas áreas próximas do limite com Itaquaquecetuba, mas que se observa que todo o entorno possui as mesmas características do aglomerado. É formado por ruas onduladas e sem pavimento, com casas de 1 a 2 pavimentos. Apesar do corpo hídrico presente, não há risco de inundação ou de escorregamento de terra. Conforme informado pela Prefeitura, a região é caracterizada pelo terreno acidentado e, apesar de estar completamente ocupada, é pouca adensada, sendo muito carente de infraestrutura.</p> <p>Está inserida na ZEIS 1A.</p>

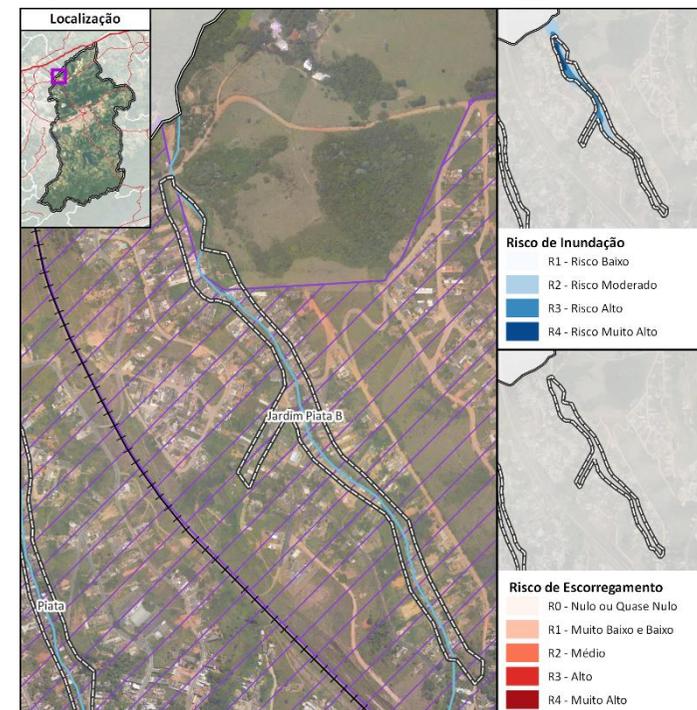


Aglomerados subnormais: Piatã (177 domicílios)





Agglomerado subnormal	Descrição
4. Jardim Piatã B	<p>Próximo ao aglomerado Piatã, o Jardim Piatã B é separado da anterior pela linha férrea. Sua configuração de ruas e de casas é a mesma do aglomerado Piatã, mas apresenta risco de inundação alto ou muito alto. A área é fruto de um loteamento regular, cujas áreas públicas foram ocupadas.</p> <p>Está inserida em ZEIS 1A.</p>

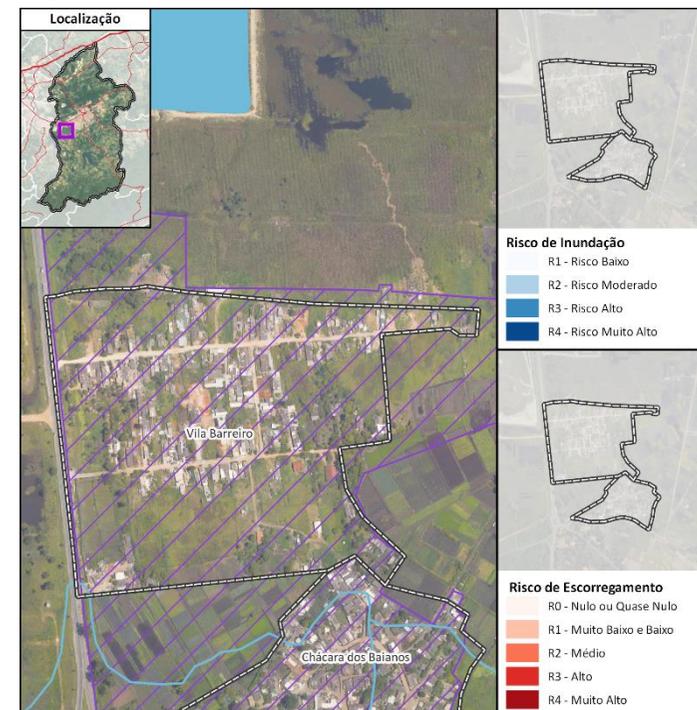


Aglomerados subnormais: Jardim Piatã B (79 domicílios)

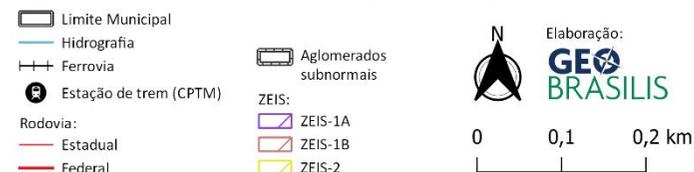




Aglomerado subnormal	Descrição
5. Vila Barreiro	<p>Segundo a Prefeitura, o perímetro da Vila Barreiros, dado pelo IBGE, pertence a área denominada Chácara Santo Ângelo, propriedade particular de uma empresa mineradora. A proprietária firmou acordo com a Prefeitura para a regularização fundiária da região, cujo processo foi dividido em fases, tendo sido concluído, até o final de 2023, a regularização documental da fase 1 que beneficiará 598 famílias.</p> <p>O aglomerado apresentado pelo IBGE possui ruas ortogonais e edificações com 1 ou 2 pavimentos. O terreno é plano, mas não há risco de inundação, assim como de escorregamento de terra. Dada sua localização mais afastada do centro urbano, é cercado por áreas agrícolas, fazendo divisa com o aglomerado Chácara dos Baianos.</p> <p>Está inserido em uma ZEIS 1A.</p>

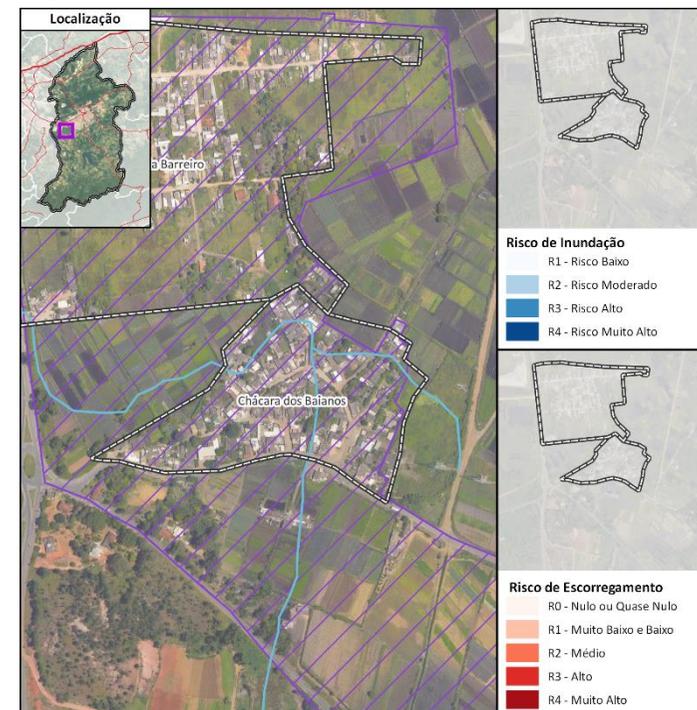


Aglomerados subnormais: Vila Barreiro (82 domicílios)

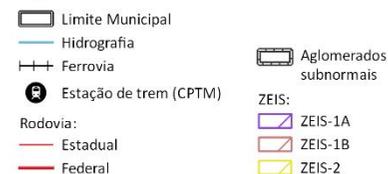




Agglomerado subnormal	Descrição
<p>6. Chácara dos Baianos</p>	<p>Segundo a Prefeitura, o perímetro da Chácara dos Baianos, dado pelo IBGE, pertence a área denominada Chácara Santo Ângelo, propriedade particular de uma empresa mineradora. A proprietária firmou acordo com a Prefeitura para a regularização fundiária da região, cujo processo foi dividido em fases, tendo sido concluído, até o final de 2023, a regularização documental da fase 1 que beneficiará 598 famílias.</p> <p>A Chácara dos Baianos faz divisa com a Vila Barreiro. As edificações aparentam ter entre 1 e 2 pavimentos, mas as ruas são onduladas, apesar do terreno ser plano. A base oficial de dados de Mogi das Cruzes aponta para a existência de dois corpos hídricos que atravessam o aglomerado, mas por imagem de satélite não foi possível identificá-los. Não há risco de inundação ou de escorregamento.</p> <p>Está inserido em ZEIS 1A.</p>



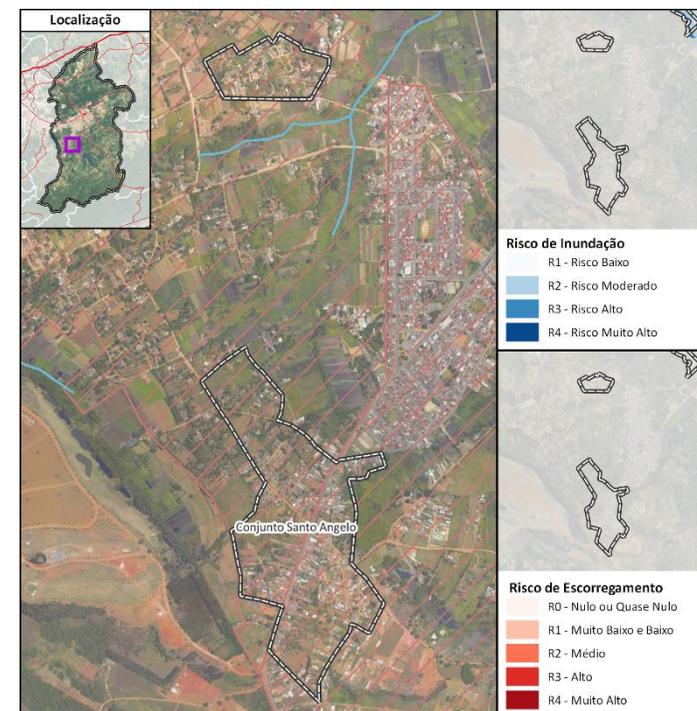
Aglomerados subnormais: Chácara dos Baianos (57 domicílios)



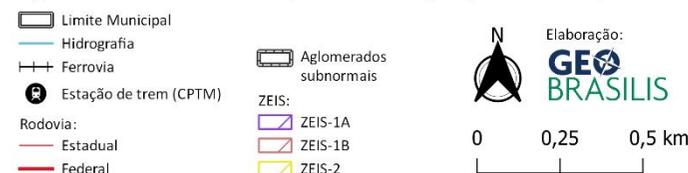


Aglomerado subnormal	Descrição
7. Conjunto Santo Ângelo	<p>O s perímetros indicados pelo IBGE correspondem à duas áreas com ruas retilíneas, mas não ortogonais, cujas casas possuem entre 1 e 2 pavimentos. Possui terreno inclinado, sem risco de inundação ou de escorregamento de terra.</p> <p>Conforme avaliação da Prefeitura, o Conjunto Santo Ângelo integra área maior denominada Chácaras Santo Ângelo, propriedade particular de uma empresa mineradora. Além disso, o perímetro definido pelo IBGE conflita com os dados da prefeitura, pois extrapola a área que possui esta denominação.</p> <p>•</p> <p>Está inserida em ZEIS 1B.</p>

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

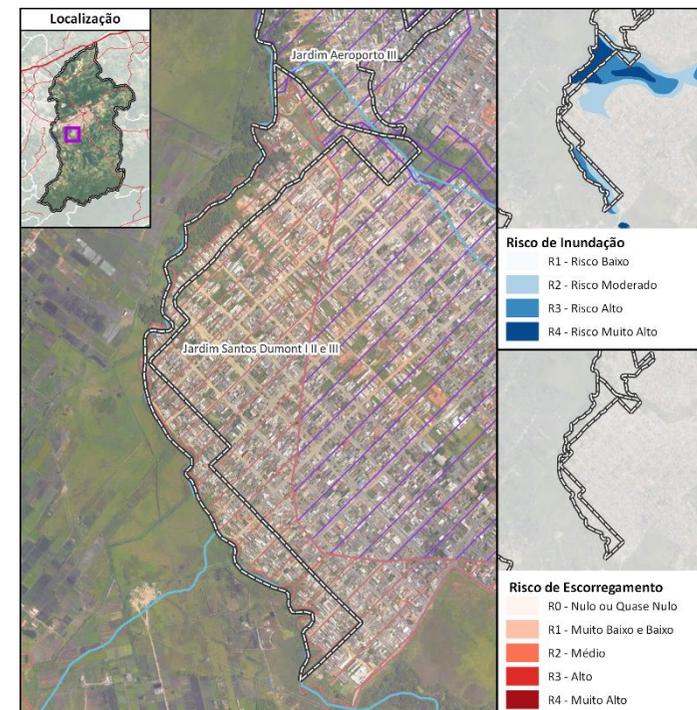


Aglomerados subnormais: Conjunto Santo Ângelo (245 domicílios)

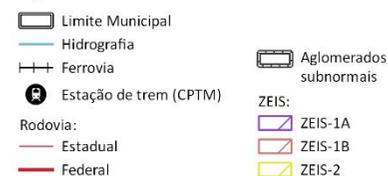




Agglomerado subnormal	Descrição
<p>8. Jardim Santos Dumont I, II e III</p>	<p>Corresponde à franja da ocupação de três grandes loteamentos com ruas ortogonais, estando o aglomerado sobre Áreas de Preservação Permanente e corpos hídricos. Há pouca ou nenhuma separação entre o passeio e o leito carroçável, cuja ocupação irregular ocorre na interface com área rural.</p> <p>As ruas dos loteamentos possuem calçamento de paralelepípedos, com edificações de até dois pavimentos, mas as ruas do aglomerado são carentes de pavimentação. O terreno é plano e favorece a ocorrência de inundação, com a presença de área de risco moderado e risco muito alto em grandes porções do aglomerado.</p> <p>Conforme informado pela Prefeitura, a região teve problemas recentes de inundação, em função do assoreamento do Rio Jundiá. Além disso, existem problemas de ocupação de áreas públicas e falta de infraestrutura.</p> <p>Está inserida predominantemente dentro da ZEIS 1B, com uma pequena porção estando classificada como ZEIS 1A.</p>

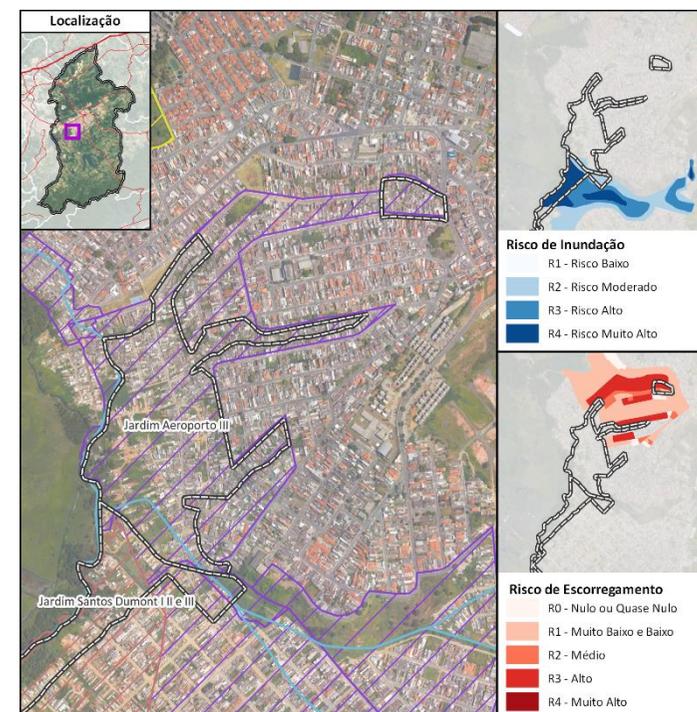


Aglomerados subnormais: Jardim Santos Dumont I, II e III (254 domicílios)

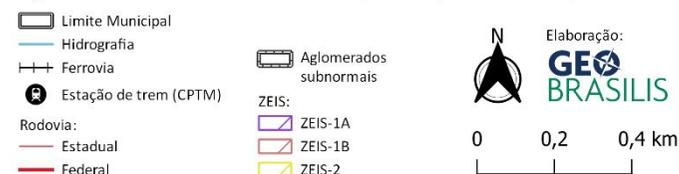




Agglomerado subnormal	Descrição
<p>9. Jardim Aeroporto III</p>	<p>Em que pese o perímetro definido pelo IBGE ser menor, o município considera praticamente toda a ZEIS como agglomerado subnormal.</p> <p>O local foi parcialmente caracterizado como área de risco em estudo realizado pelo Instituto Geológico IG (2020), entretanto a região foi incluída no contrato de Elaboração do Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) firmado com o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), cujo objetivo é reavaliar as áreas de risco classificadas pelo IG. Possui ruas levemente onduladas, com casas predominantemente térreas.</p> <p>Conforme informado pela Prefeitura, existem aproximadamente 1.500 famílias nesta área, cujas melhorias urbanísticas estavam sendo viabilizadas com recursos do PAC-OGU. O local apresenta ocupações em áreas públicas e privadas.</p> <p>Está inserida em ZEIS 1.</p>

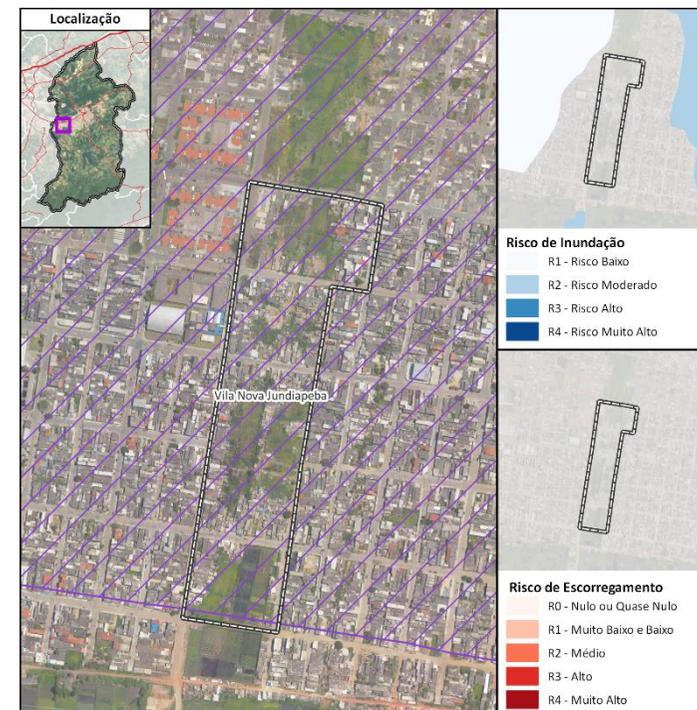


Aglomerados subnormais: Jardim Aeroporto III (448 domicílios)





Agglomerado subnormal	Descrição
<p>10. Vila Nova Jundiapéba</p>	<p>Localiza-se numa faixa de servidão de passagem de energia elétrica, que conta com duas linhas de alta tensão. As ruas são ortogonais, com casas térreas de caráter precário. Não há risco de escorregamento de terra ou de inundação, apesar de no entorno do aglomerado haver risco baixo de inundação. A Prefeitura contabiliza cerca de 500 famílias morando no local.</p> <p>Está inserida em ZEIS 1A.</p>

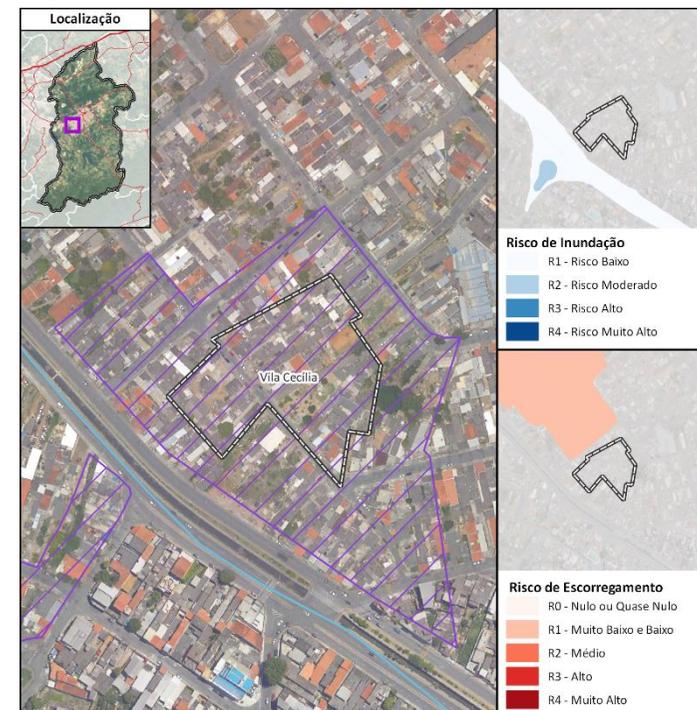


Agglomerados subnormais: Vila Nova Jundiapéba (116 domicílios)

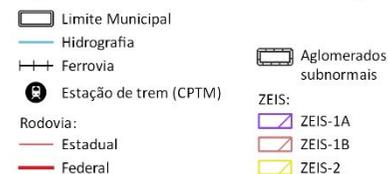




Aglomerado subnormal	Descrição
11. Vila Cecília	<p>O perímetro delimitado pelo IBGE caracteriza-se por ocorrer em lotes específicos, inseridos em duas quadras, com casas muito próximas umas das outras. As edificações possuem entre 1 e 2 pavimentos, com raros casos de edificações com 3 pavimentos. Não há risco de inundação ou de escorregamento de terra.</p> <p>Cumpre destacar que a Prefeitura não considera este núcleo como aglomerado subnormal, uma vez que a área se encontra urbanizada, com infraestrutura, cuja demanda está concentrada no processo de regularização fundiária.</p> <p>O Município realizou inúmeras tratativas com a proprietária da área (Universidade de São Paulo) para viabilizar a regularização fundiária do local, mas não logrou êxito até o presente momento.</p> <p>Está inserida em ZEIS 1A.</p>



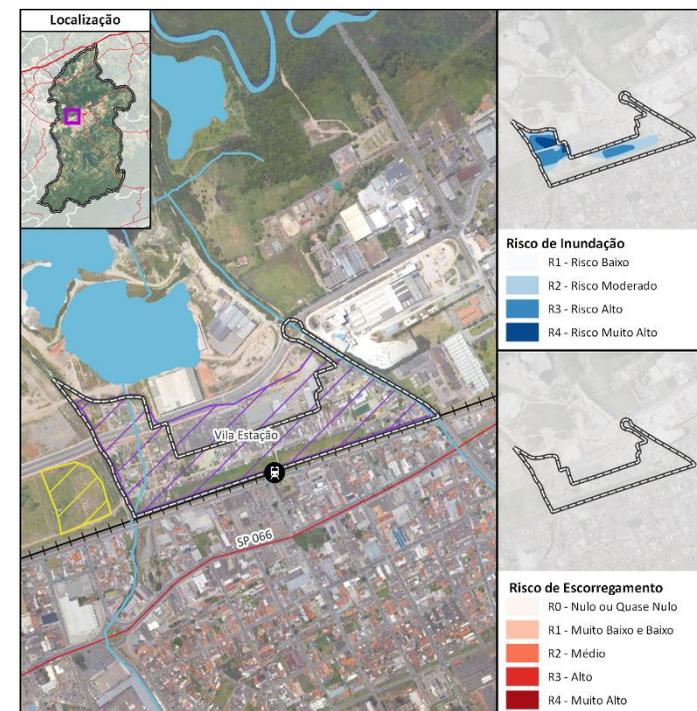
Aglomerados subnormais: Vila Cecília (30 domicílios)





Aglomerado subnormal	Descrição
12. Vila Estação	<p>A Vila Estação recebe este nome por estar localizada na divisa com a estação de trem Brás Cubas, da CPTM. As ruas são predominantemente retilíneas, com casas de 1 a 2 pavimentos.</p> <p>O local foi caracterizado como área de risco de inundação em estudo realizado pelo Instituto Geológico IG (2020), entretanto segundo o relatório técnico nº 170628-205 (2023), realizado pelo IPT (Instituto de Pesquisas Tecnológicas), a área foi classificada como setor de monitoramento, considerando que ações como o desassoreamento do córrego dos Canudos mitigariam riscos maiores. O local foi beneficiado com recursos do PAC II (OGU), para execução de obras de urbanização, com obras parcialmente executadas, cujo convênio está atualmente em de reprogramação na Caixa Econômica Federal (Mandatária), com objetivo de viabilizar a execução das obras de infraestrutura que faltam. Em processo independente, está em andamento os trabalhos de regularização fundiária, também com recursos do PAC II. No local também está em andamento a execução de obras de melhoria habitacional, por meio do convênio com a SEH/CDHU – Programa Viver Melhor, que na primeira fase beneficiará 350 famílias.</p> <p>Grande parte desse aglomerado está inserida em ZEIS 1A. Destaca-se a existência de uma ZEIS 2 ao lado do aglomerado, que servirá para realocar famílias da Vila Estação, em virtude das obras de infraestrutura que estão planejadas, comportando aproximadamente 160 UHs.</p>

Rua Paulistânia, 381 – 5º andar
Vila Madalena - São Paulo - SP
CEP 05440-000 - Brasil
Tel. +55 11 3035-1490

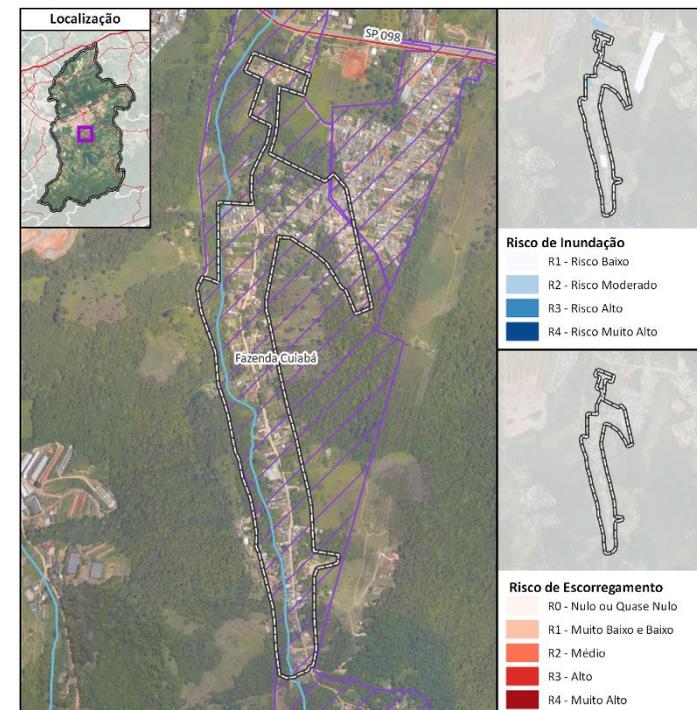


Agglomerados subnormais: Vila Estação (443 domicílios)

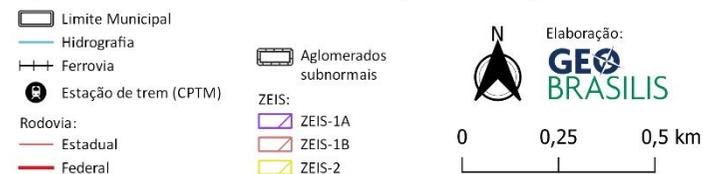




Agglomerado subnormal	Descrição
13. Fazenda Cuiabá	<p>A Fazenda Cuiabá desenvolve-se predominantemente no eixo de uma rua em paralelo com um corpo hídrico. Entretanto, há apenas uma pequena área que possui risco de inundação, sendo classificada como muito baixo. As ruas não possuem pavimentação, com casas de até 2 pavimentos. O principal acesso a este aglomerado é a Rod. SP-098 (Mogi-Bertioga). Apesar da infraestrutura ser precária, a Prefeitura pretende regularizar a área em etapas, em razão da sua grande extensão territorial, por meio da parceria com a SDUH – Programa Cidade Legal.</p> <p>Está inserida em ZEIS 1A.</p>

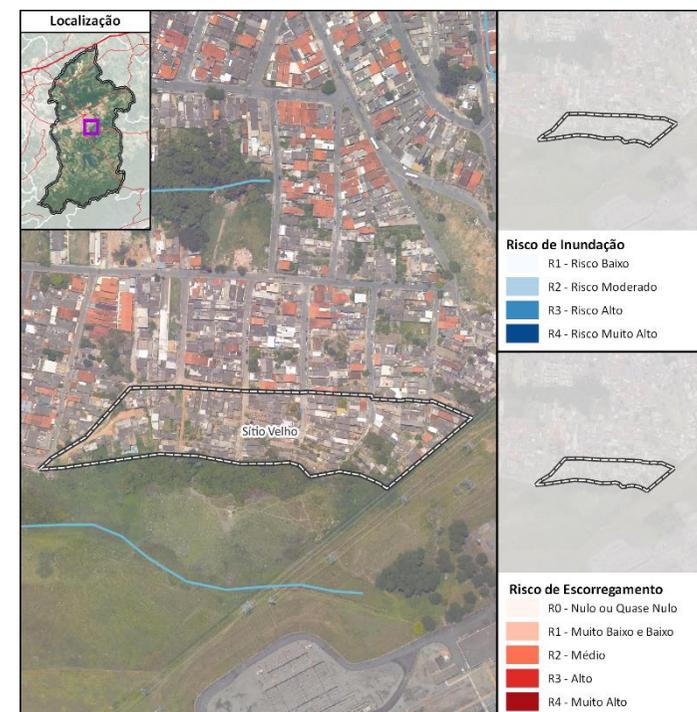


Agglomerados subnormais: Fazenda Cuiabá (229 domicílios)

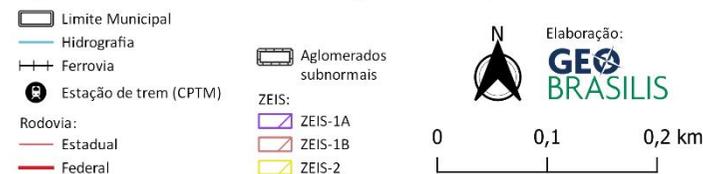




Agglomerado subnormal	Descrição
14. Sítio Velho	<p>Este aglomerado está localizado entre uma ocupação regular e a área rural, com ruas de terra semionduladas sem pavimento e edificações com 1 ou 2 pavimentos.</p> <p>Em que pese a área não estar caracterizado como área de risco, há necessidade de análise mais detalhada em razão da declividade acentuada do terreno.</p> <p>O município denomina essa área como Caputera, não sendo classificada como ZEIS.</p>

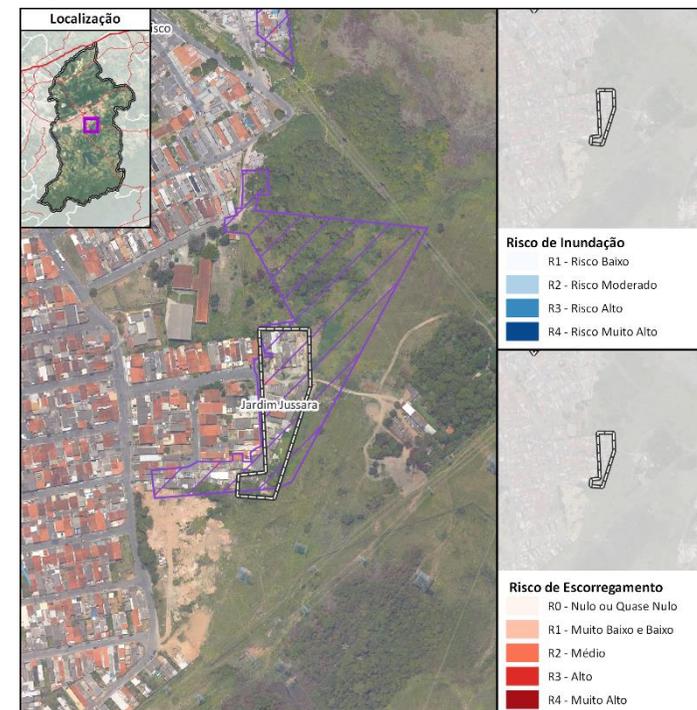


Aglomerados subnormais: Sítio Velho (115 domicílios)

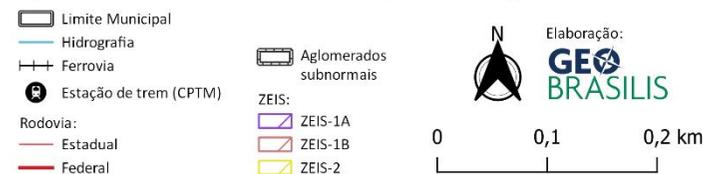




Agglomerado subnormal	Descrição
15. Jardim Jussara	<p>O Jardim Jussara está localizado entre uma ocupação regular e a área rural. Dado seu tamanho menor, não há sistema viário interno, apenas uma rua para acesso de um lote rural. Não há risco de inundação ou de escorregamento de terra.</p> <p>Segundo informações da prefeitura, esta área já se encontra regularizada pelo município, com a titulação efetivada em favor das famílias residentes no local.</p> <p>O local possui infraestrutura parcial, que beneficia mais de 50% do núcleo. O Município celebrou termo de compromisso para execução das obras de infraestrutura necessárias, por ocasião da regularização documental da área.</p> <p>Está inserido em ZEIS 1A.</p>

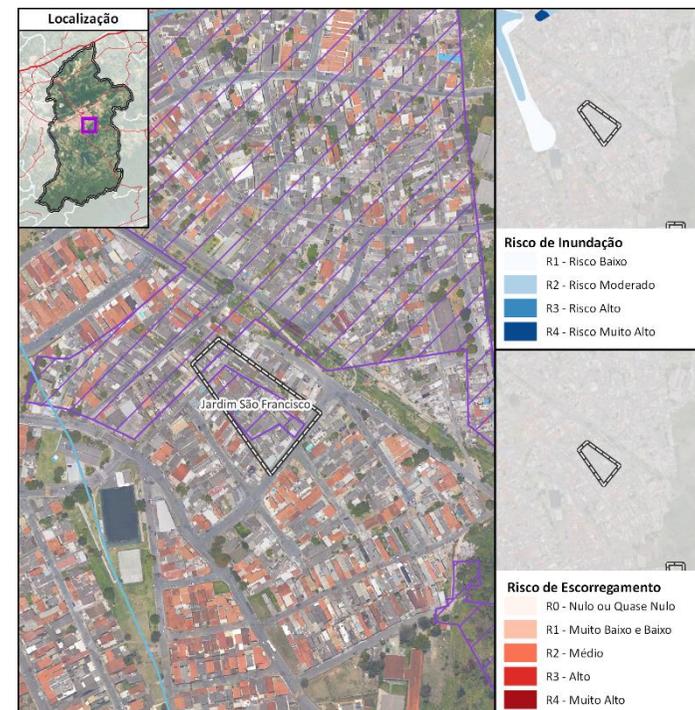


Agglomerados subnormais: Jardim Jussara (30 domicílios)

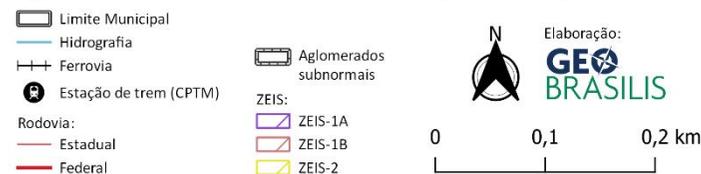




Aglomerado subnormal	Descrição
<p>16. Jardim São Francisco</p>	<p>O aglomerado denominado Jardim São Francisco se caracteriza como ocupação clandestina em área pública de loteamento regular. A circulação entre as casas é precária, porém sem situação de risco.</p> <p>O Município realizou serviços com objetivo de regularizar área, porém, para conclusão da regularização, são necessárias soluções para a drenagem local, tratamento de esgoto, melhoria na circulação e melhorias habitacionais.</p> <p>Apenas parte do aglomerado é demarcado como ZEIS 1A, com o perímetro do IBGE englobando a área verde do loteamento implantado.</p>

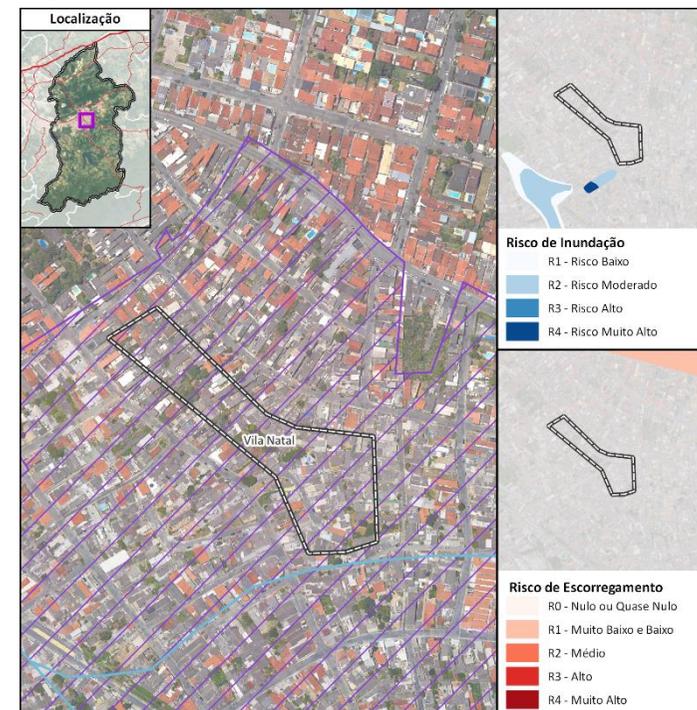


Aglomerados subnormais: Jardim São Francisco (30 domicílios)

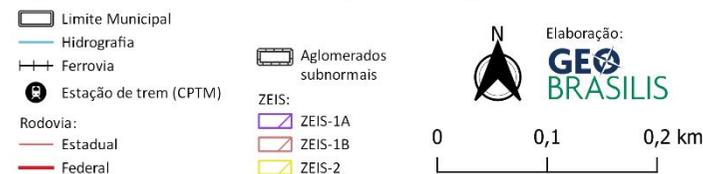




Aglomerado subnormal	Descrição
17. Vila Natal	<p>A Vila Natal corresponde principalmente à ocupação irregular feita do meio de uma quadra, utilizando-se dos fundos dos antigos lotes. As casas variam de 1 a 2 pavimentos. Conforme informado pela Prefeitura, este parcelamento do solo é municipal, realizado em terras devolutas, mas que após a vendas dos lotes, o cartório não aceitou registrar as escrituras, entrando o loteamento em irregularidade.</p> <p>Está inserido em ZEIS 1A.</p>

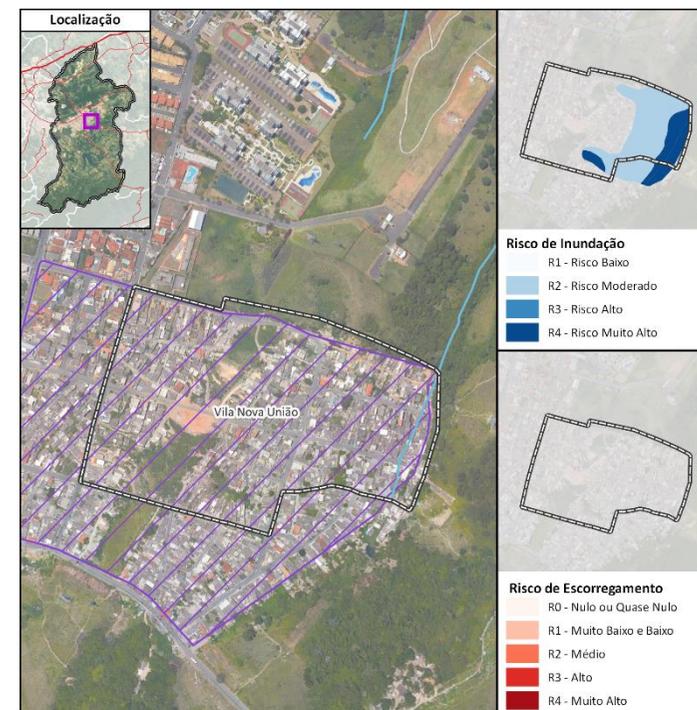


Aglomerados subnormais: Vila Natal (30 domicílios)

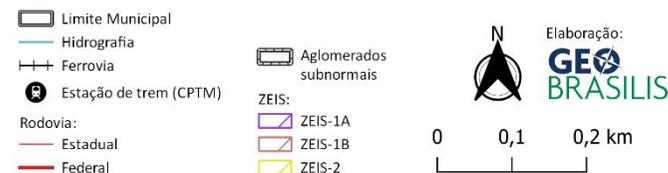




Agglomerado subnormal	Descrição
18. Vila Nova União	<p>O perímetro delimitado como assentamento subnormal pelo IBGE está inserido dentro do núcleo da Vila Nova União. Este núcleo teve a regularização da fase 1 concluída, estando atualmente em andamento a regularização da fase 2.</p> <p>No local foram executadas as obras de urbanização e construídos equipamentos públicos, com recurso do PAC/OGU, mas em razão da dinâmica de ocupações clandestinas, ainda há carência de infraestrutura.</p> <p>A predominância das construções é de 1 a 2 pavimentos. O local apresenta algumas ocupações com características de assentamento subnormal pela sua precariedade. Neste contexto, está em andamento a execução de obras de melhoria habitacional, por meio do convênio com a SDUH/CDHU – Programa Viver Melhor. O assentamento possui algumas residências em situação de risco sob a faixa de servidão de alta tensão. Também possui algumas famílias em área com risco de alagamento e deslizamento.</p> <p>Está inserido na ZEIS 1A.</p>

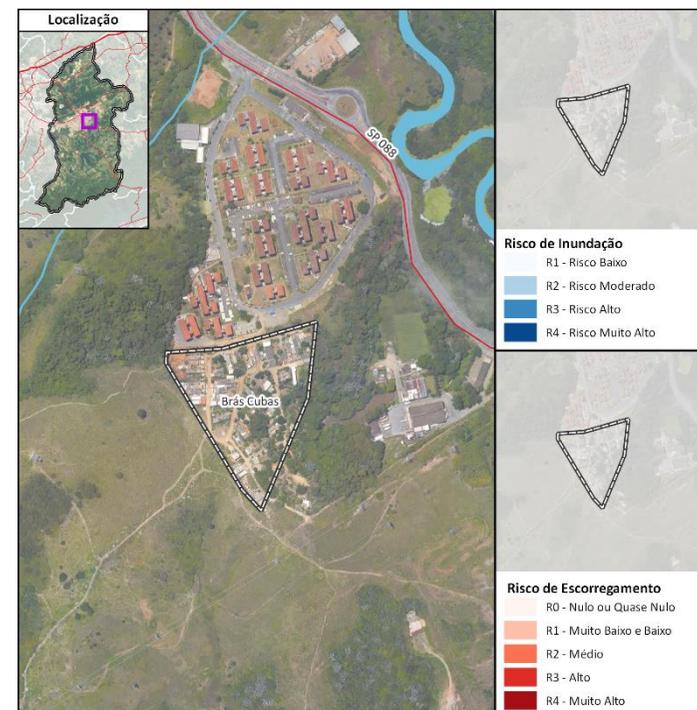


Agglomerados subnormais: Vila Nova União (396 domicílios)

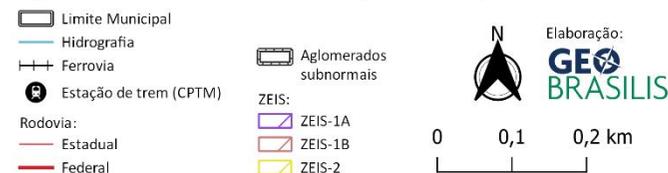




Agglomerado subnormal	Descrição
19. Brás Cubas	<p>Conforme avaliação da Prefeitura, o nome deste aglomerado está equivocado, pois corresponde ao Sítio Toyama, o qual teria 70 moradias. Este aglomerado se localiza junto às divisas do CDHU Toyama.</p> <p>Nota-se ruas não asfaltadas e de desenho ondulado, com casas que possuem entre 1 e 2 pavimentos. Não possui riscos de inundação e escorregamento, com infraestrutura bem precária. Os moradores constituíram a Associação Sítio Toyama, com intuito de promover a regularização da área.</p> <p>Não está enquadrado em nenhuma categoria de ZEIS, mas é ocupado predominantemente por famílias de baixa renda. A prefeitura está fazendo a intermediação entre os ocupantes da área e o proprietário para que estes adquiram o terreno.</p>

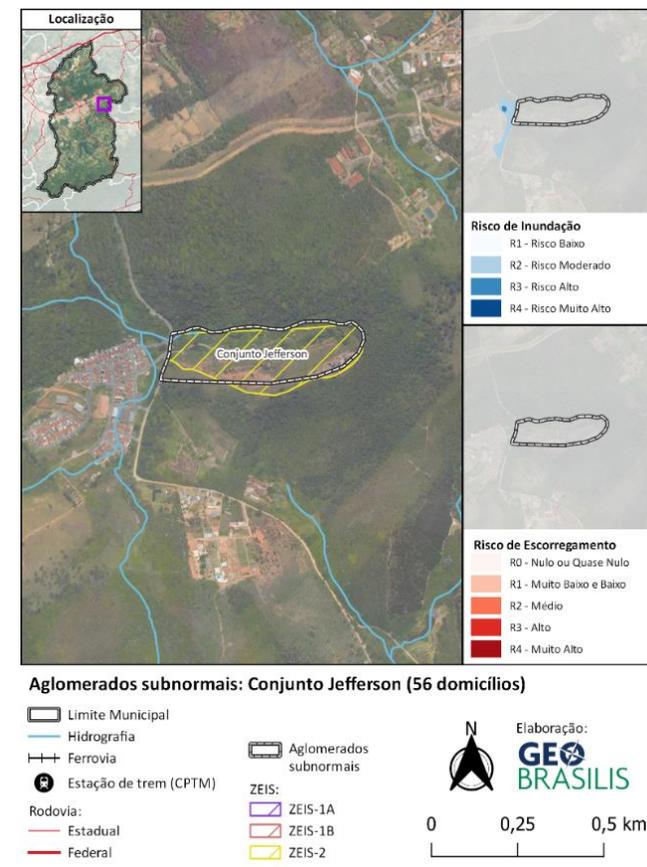


Agglomerados subnormais: Brás Cubas (30 domicílios)





Aglomerado subnormal	Descrição
20. Conjunto Jefferson	<p>A partir das fotos aéreas, pode-se afirmar que este aglomerado não possui mais edificações, com muita vegetação no seu entorno. Conforme informado pela Prefeitura, a área corresponde à Gleba B do Conjunto Jefferson, sendo caracterizada pelo perfil acidentado com problemas de erosão. Já houve ocupação próximo ao curso d'água, com aproximadamente 100 famílias, que foram retiradas em 2019, e reassentadas no conjunto habitacional. Existe projeto de loteamento aprovado, com matrículas individuais de cada lote, mas a área ainda não foi urbanizada. A Prefeitura também estuda a possibilidade de implantar unidades habitacionais voltados para famílias de baixa renda.</p> <p>Sobre este aglomerado incide a ZEIS 2.</p>





6. MARCOS REGULATÓRIOS E LEGAIS

O Volume 1. Fundamentação do PMHIS 2008-2017 de Mogi das Cruzes elenca, em seu Capítulo 7, os marcos jurídicos que afetam a moradia e a habitação, produzindo efeito no desenvolvimento da Política de Habitação de Interesse Social. Assim, serão listadas e pontuadas a seguir os marcos regulatórios e legais que sofreram alguma alteração, desde a aprovação referido documento, considerando as seguintes esferas:

- Federal;
- Estadual; e
- Municipal.

Destaca-se que, de modo geral, foi observado - nas três esferas de governo - passos importantes em direção à promoção da habitação social e à regularização fundiária.

Em nível federal houveram avanços significativos, sobretudo com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009, o qual se constituiu como o maior indutor na promoção de acesso à moradia voltada à população de baixa renda, o qual será potencializado nesta nova fase, com as estimativas de recursos anunciadas pelo governo. Outro marco federal importante foi a Lei Federal nº 13.465/2017, que trouxe novos instrumentos destinados à facilitar os processos de regularização fundiária.

Por sua vez, a legislação municipal traz incentivos urbanísticos para o mercado imobiliário produzir novas habitações de interesse social (cota de solidariedade) e delimita as áreas de regularização de assentamentos precários e conjuntos habitacionais irregulares, embasados principalmente em Plano Diretor (LC nº 150/2019). Entretanto, conflitos normativos, como a proibição de implantar Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) fora das ZEIS (já corrigido pela proposta de revisão da LOUOS), atrelados a escassa quantidade de recurso financeiro, sobretudo no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, podem ter limitado a implementação das ações previstas pela política habitacional. Ainda assim, o município conseguiu apresentar feitos importantes na área habitacional, apoiados em programas próprios, em parcerias com entes federal e estadual, notadamente aqueles destinados à regularização fundiária.

6.1. Legislação federal pertinente

Desde a instituição do PMHIS de Mogi das Cruzes, a legislação federal pertinente passou por diversas atualizações, as quais envolveram mudanças em diversas escalas da produção habitacional. Assim, o **Quadro 6.1-1** apresenta as legislações federais vigentes à época da formulação do PMHIS, juntamente com as mudanças observadas desde 2008.

Já o **Quadro 6.1-2** traz as novas regras pertinentes ao tema, sendo elas:



- Lei nº 13.465/2017 - Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana;
- Lei nº 12.651/2012 e alterações dadas pelas Leis nº12.727/2012 e nº 14.285/2021 - Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; e
- Lei nº 11.977/2009 e Lei nº 14.620/2023 - Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Quadro 6.1-1: Legislações federais vigentes à época da formulação do PMHIS e suas atualizações

Legislação federal vigente à época da elaboração do atual PMHIS (2008)	Atualização nas legislações
Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001, Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências	Pequenas alterações dadas pelas Leis nº11.673/2008, nº11.977/2009, nº12.608/2012, nº12.836/2013, nº12.983/2014, nº13.089/2015, nº13.116/2015, nº13.146/2015, nº 13.465/2017, nº13.699/2018, nº14.273/2021 e nº14.489/2022, as quais envolvem, por exemplo, diretrizes da Política Urbana, conteúdo dos Plano Diretores Municipais, e funcionamento dos Instrumentos da Política Urbana
Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, Lei nº 11.124/2005, que cria o SNHIS e institui o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social	Pequenas alterações dadas pelas Leis nº11.481/2007, nº11.578/2007, nº11.888/2008, nº11.922/2009, nº13.465/2017, nº14.118/2021 e nº14.312/2022 as quais tratam da aplicação dos recursos do FNHI, do Conselho Gestor FNHIS, e das atribuições dos integrantes do SNHIS
Decreto nº 5.796/2006, que regulamenta o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social	-
Resolução nº 2/2006 do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que dispõe sobre o termo de adesão ao SHNIS	Alterações dadas pelas resoluções nº32/2010, nº37/2010, nº39/2011, nº43/2011 e nº45/2011, que versam principalmente sobre o Termo de Adesão de Municípios ao SNHIS
Regularização de Ocupações em Imóveis da União, Lei nº 9.636/1998 (alterada pelas Leis nº9.821/1999, nº10.852/2004, nº11.314/2006 e nº11.481 de 2007), que prevê a regularização de ocupações de imóveis da União e previsão de atos administrativos para transferência do direito de uso de imóvel público a particulares	Alterações dadas pelas Leis nº12.058/2009, nº12.693/2012, nº13.139/2015, nº13.240/2015, nº13.465/2017, nº13.813/2019, nº14.011/2020, nº12.273/2021 e nº14.474/2022, promovendo atualizações em diversos pontos da Lei, atualizando os mecanismos de alienação, cessão, ou venda de imóveis da união
Lei de Saneamento Básico, nº 11.445/2007, que regula a prestação de serviço público de saneamento, essencial para a qualidade sanitária das habitações	Alterações dadas pelas Leis nº12.862/2013, nº13.312/2016, nº13.329/2016, nº14.026/2020 (com vistas a atualizar o Marco de Saneamento Básico e aprimorar as condições estruturais do saneamento básico), nº14.546/2023 e nº14.600/2023, com destaque para a atualização das diretrizes nacionais de saneamento básico e



Legislação federal vigente à época da elaboração do atual PMHIS (2008)	Atualização nas legislações
	novas regras para prestadores de serviços de saneamento
Lei de Parcelamento e Uso do Solo, nº 6.766/1979 (alterada pelas Leis nº9.785/1999, nº11.445/2007, nº10.932/2004), que estabelece normas de parcelamento do solo urbano	Alterações dadas pelas Leis nº12.424/2011, nº12.608/2012, nº13.465/2017, nº13.786/2018, nº13.913/2019, nº14.118/2021, nº14.285/2021 e nº14.382/2022, que alteram requisitos urbanísticos de loteamento, questões relativas ao registro de loteamentos e sobre os contratos
Código Florestal, Lei nº 4.771/1965, que estabelece normas de restrição a edificações e ocupação de áreas de proteção ambiental	Revogada pela Lei nº12.651/2012, a qual dispõe sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos
Código Civil, Lei nº 10.406/2002, Art. 1.299 ao 1.313, que regula a relação do direito de construir entre vizinhos	Os trechos citados (Art. 1.299 ao 1.313) não foram alterados, entretanto, a Lei nº13.465/2017 adiciona a figura do Condomínio de Lote, e o Direito de Laje ao Código Civil
Lei de Registros Públicos, nº 6.015/1973, que estabelece normas sobre registro de propriedade e garantias	Alterada pelas Leis nº12.693/2012, nº13.043/2014, nº13.137/2015, nº13.169/2015, nº13.932/2019 e nº14.257/2021, com destaque para a atualização dos procedimentos em face das novas modalidades de parcelamento do solo e de condomínios
Lei de Condomínios e Incorporações, nº 4.591/1964, que estabelece normas sobre incorporações imobiliárias	Alterada pelas Leis nº12.424/2011, nº13.786/2018 e nº14.382/2022, promovendo atualizações de procedimentos que não alteram as diretrizes nacionais da política habitacional
Lei de Locações, nº 8.245/1991, que regula a relação entre locador e locatário de imóvel urbano	Alterada pelas Leis nº12.112/2009 e nº12.744/2012, modificando as relações entre locador, inquilino e fiador, em especial nos imóveis residenciais
Sistema Financeiro Imobiliário, Lei nº 9.514/1997, que estabelece a possibilidade de alienação fiduciária em garantia de imóveis, além dos procedimentos do SFI	Alterada pelas Leis nº12.810/2013, nº13.043/2014, nº13.097/2015, nº13.465/2017 e nº14.430/2022, com destaque para a atualização dos procedimentos e da inclusão de procedimentos referentes às novas modalidades de parcelamento do solo e de condomínio



Legislação federal vigente à época da elaboração do atual PMHIS (2008)	Atualização nas legislações
Incorporação Imobiliária, Lei nº 10.931/2004, art. 46, que prevê regras para cláusula de reajuste em contrato de financiamento de imóveis	-
Decreto-Lei 70/1966, que autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, cria a cédula hipotecária e prevê sua execução extrajudicial	-
Estatuto do Idoso, Lei nº 10.741/2003, art. 38, que estabelece reserva de 3% de unidades habitacionais construídas ou subsidiadas com recursos públicos para os idosos, estabelece requisitos de acessibilidade para habitações e equipamentos públicos	Alterada pelas Leis nº11.737/2008, nº11.765/2008, nº12.461/2011, nº13.535/2017 e nº14.423/2022, com destaque para alterações que atualizam requisitos de acessibilidade para moradias de idosos

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Quadro 6.1-2: Legislações federais que influenciam na moradia e na habitação, instituídas após 2008, em ordem crescente

Lei nº 11.977/2009 e Lei nº 14.620/2023 - Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida
<p>O Programa Minha Casa, Minha Vida foi criado pela Lei Federal nº 11.977/2009, tendo por finalidade instituir mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais. Tal norma passou por diversas alterações ao longo dos anos, sendo alterada para se transformar na Casa Verde e Amarela (Lei Federal nº 14.118/2021 - revogada), e mais recentemente, a Medida Provisória nº1.162/2023, que foi convertida na Lei nº14.620/2023, trouxe novos parâmetros para o programa. Assim, são elencados como objetivos do PMCMV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais sobretudo da população de baixa renda, nas suas diversas formas de atendimento; • Promover a melhoria de moradias existentes para reparar as inadequações habitacionais; • Estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos, à sustentabilidade ambiental e climática e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional; e • Apoiar o desenvolvimento e o fortalecimento da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa. <p>Tais objetivos serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas ou rurais; • Provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas ou rurais; • Locação social de imóveis em áreas urbanas; • Provisão de lotes urbanizados; e



Lei nº 11.977/2009 e Lei nº 14.620/2023 - Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida

- Melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais.

O PMCMV atenderá famílias residentes em áreas urbanas e rurais, de acordo com as seguintes faixas:

- Famílias residentes em áreas urbanas:
 - Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00;
 - Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 até R\$ 4.400,00; e
 - Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 até R\$ 8.000,00; e
- Famílias residentes em áreas rurais:
 - Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00;
 - Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 até R\$ 52.800,00; e
 - Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 até R\$ 96.000,00.

Serão priorizadas, para fins de atendimento a provisão subsidiada de unidades habitacionais as famílias:

- Que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;
- De que façam parte:
 - Pessoas com deficiência;
 - Pessoas idosas;
 - Crianças ou adolescentes;
 - Pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;
 - Em situação de vulnerabilidade ou risco social;
 - Que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais em localidade em que tenha sido decretada situação de emergência ou estado de calamidade pública;
 - Em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;
 - Em situação de rua;
 - Que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar;
 - Residentes em área de risco;
 - Integrantes de povos tradicionais e quilombolas.

Assim, as principais mudanças apresentadas pela Medida Provisória nº1.162/2023 são:

- Aumento do subsídio para aquisição de imóvel;
- Redução dos juros para financiamento de famílias com renda mensal de até R\$ 2.000,00;
- Aumento do valor máximo do imóvel que pode ser comprado pela maior faixa de renda;
- Possibilidade de, além da Caixa Econômica Federal, bancos privados, digitais e cooperativas de crédito também operem no programa.



Lei nº 12.651/2012 e alterações dadas pelas Leis nº12.727/2012 e nº 14.285/2021 - Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa

A Lei nº 12.651/2012 revoga o antigo Código Florestal (Lei Federal nº 4.771/1965), estabelecendo normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal, a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos (conforme última redação dada Lei nº 12.727/2012).

No que tange às áreas disponíveis para construção, a Lei nº12.727/2012 dispõe que serão tratadas como Área de Preservação Permanente (APP), em zonas rurais ou urbanas, as seguintes áreas:

- As faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, com largura mínima de:
 - 30 metros, para os cursos d'água de menos de 10 metros de largura;
 - 50 metros, para os cursos d'água que tenham de 10 a 50 metros de largura;
 - 100 metros, para os cursos d'água que tenham de 50 a 200 metros de largura;
 - 200 metros, para os cursos d'água que tenham de 200 a 600 metros de largura;
 - 500 metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 metros;
- As áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:
 - 100 metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 metros;
 - 30 metros, em zonas urbanas;
- As áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;
- As áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 metros;
- As encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;
- As restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;
- Os manguezais, em toda a sua extensão;
- As bordas dos tabuleiros ou chapadas, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 metros em projeções horizontais;
- No topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação;
- As áreas em altitude superior a 1.800 metros, qualquer que seja a vegetação;
- Em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.



Lei nº 12.651/2012 e alterações dadas pelas Leis nº12.727/2012 e nº 14.285/2021 - Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa

Destaca-se que a supressão de vegetação nativa em Área de Preservação Permanente somente ocorrerá nas hipóteses de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental.

Entretanto conforme a Lei Federal nº 14.285/2021, nos casos de áreas urbanas consolidadas, as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente poderão ter valores inferiores ao disposto anteriormente, por meio da edição de lei municipal ou distrital, desde que ouvidos os conselhos estaduais, municipais e distritais.

Lei nº 13.465/2017 - Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana

A Lei nº13.465/2017 traz uma série de inovações para a regularização fundiária no Brasil, criando os mecanismos para regularizar imóveis urbanos e rurais, contemplando disposições que englobam medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, cujos objetivos são:

- Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Assim, são criadas duas modalidades de regularização:

- Reurb de Interesse Social (Reurb-S), que é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
- Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), que é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não contemplada pela Reurb-S.

No Art. 15 da lei são indicados um conjunto de instrumentos jurídicos que poderão ser empregados nos procedimentos de Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados.



Lei nº 13.465/2017 - Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana

A Lei nº13.465/2017 também cria duas modalidades de condomínio:

- O Condomínio de Lotes (alterando a Lei nº10.406/2002 – Código Civil), sendo os lotes propriedade exclusiva, com as demais áreas de propriedade comum dos condôminos, e cuja fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição; e
- O Condomínio Urbano Simples, inclusive para fins de Reurb, que para habitações coletivas poderá ser instituída modalidade de condomínio por meio de registro na matrícula do imóvel as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, ficando dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

Outra alteração feita no Código Civil (Lei Federal nº10.406/2002), está na criação do Direto de Laje, na qual o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Também foi objeto de alteração pela Lei nº13.465/2017 os seguintes tópicos

- Requisitos para a usucapião urbana coletiva (Lei nº10.257/2001 - Estatuto da Cidade);
- Usucapião extrajudicial ou administrativa;
- Regulamentação do sistema de arrecadação de bens vagos, para os casos de abandono;
- Procedimentos relativos à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis.

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Dadas as legislações aqui apresentadas, entende-se que os dois marcos federais com maior impacto no setor habitacional de Mogi das Cruzes, visto que o município possui departamentos voltados para a regularização fundiária e ao incentivo de novas moradias, são:

- A Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, a qual possibilitou ao Poder Público Municipal atuar para na regularização nos núcleos urbanos informais, tornando mais eficientes os procedimentos.
- O reestabelecimento do Programa Minha Casa Minha Vida, que possibilitará a construção de novas moradias habitacionais voltadas às famílias de baixa renda, em um contexto que se projeta crescimento populacional superior à média da Região Metropolitana de São Paulo.

Entretanto, recomenda-se que a Lei Federal nº 14.285/2021, que altera o Código Florestal e flexibiliza a delimitação de APPs de corpos hídricos em núcleos urbanos consolidados, não seja regulamentada pelo município, uma vez que a referida legislação encontra-se sob juízo, considerando o “princípio da vedação de retrocesso”. Tal fator se mostra preocupante, pois a maioria dos cursos d’água não se encontram circunscritos em apenas um limite administrativo, perpassando municípios e estados, o que poderia, em última hipótese, comprometer os recursos hídricos e a qualidade das águas, caso a ocupação urbana no entorno desses córregos seja intensificada.



6.2. Legislação estadual pertinente

As principais mudanças observadas no âmbito estadual estão na instituição de decretos que criam programas de incentivo à habitação de interesse social. As legislações vigentes à época de elaboração do PMHIS de Mogi das Cruzes sofreram alterações, mas versam principalmente sobre empreendimentos habitacionais como um todo, não sendo focadas em HIS.

As normas citadas no PMHIS estão apresentadas no **Quadro 6.2-1**, enquanto os novos marcos legais estão apresentados no **Quadro 6.2-2**, sendo eles:

- Lei nº 12.801/2008 - Institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social;
- Decreto nº 53.846/2008 - Institui o Programa São Paulo de Cara Nova;
- Decreto nº 52.052/2009 – Institui o Programa Cidade Legal;
- Decreto nº 54.199/2009 - Institui o Programa Especial de Melhorias – PEM;
- Decreto nº 57.369/2011 - Institui o Programa Casa Paulista Microcrédito/Banco do Povo Paulista;
- Decreto nº 58.183/2012 - Implementação do Programa Casa Paulista;
- Decreto nº 64.419/2019 - Institui o Programa Nossa Casa;
- Decreto nº 64.509/2019 - Implementação do Programa Vida Longa; e
- Decreto nº 66.960/2022 – Reestrutura O GRAPROHAB.

Quadro 6.2-1: Legislações estaduais vigentes à época da formulação do PMHIS e suas atualizações

Legislação estadual vigente à época da elaboração do atual PMHIS (2008)	Alterações nas legislações
Constituição do Estado de São Paulo, de 1989	Alteração pelas Emendas Constitucionais nº30/2009 e nº40/2015, que alteram as regras de nomenclatura de municípios, a classificação de municípios turísticos. Também foi houve alteração no Art. 180, no que versa sobre utilização diversa daquela originalmente pretendida para áreas verdes e institucionais, uma vez que as disposições deste artigo foram declaradas inconstitucionais pela ADI nº6.602
Código Sanitário, Decreto nº12.342/1978, que estabelece áreas mínimas de cômodos de HIS diferenciadas dos demais tipos de habitação	-
Lei nº 6.556/1989, que determina que 1% da arrecadação do ICMS seja destinado à habitação	Trecho suspenso pela Resolução do Senado Federal nº 7/2007
Decreto nº 33.499/1991, que cria o GRAPROHAB, órgão responsável pelo licenciamento de construções na sua área de atuação, que inclui Mogi das Cruzes	Decreto revogado. Reestruturação do GRAPROHAB dada pelo Decreto nº66.960/2022, que será apresentado no Quadro 6.1.2-2



Legislação estadual vigente à época da elaboração do atual PMHIS (2008)	Alterações nas legislações
Resolução SH87/1996 - Regimento Interno do GRAPROHAB	Atualmente o regimento interno do GRAPROHAB é dado pela Resolução SH nº51/2022, que permite, nos casos de projetos habitacionais de parcelamento do solo ou de condomínio edilício de interesse social, que a primeira reunião de deliberação seja convocada em até 30 dias após a entrega da documentação do projeto, ante aos 60 dias dos projetos convencionais.
Decreto nº 52.053/2007, que reestrutura o GRAPROHAB	Decreto revogado. Reestruturação do GRAPROHAB dada pelo Decreto nº66.960/2022, que será apresentado no Quadro 6.2-2
Decreto nº 47.696/2003, que delimita as áreas de proteção dos mananciais, cursos e reservatórios de água de interesse da Região Metropolitana da Grande São Paulo	-

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Quadro 6.2-2: Novas legislações estaduais que influenciam a moradia e a habitação, instituídas após 2008, em ordem crescente

Lei Estadual nº 12.801/2008 - Institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social
<p>A Lei nº 12.801/2008 autoriza o Poder Executivo a participar do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cria o Conselho Estadual de Habitação (CEH), institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH).</p> <p>Os recursos do FPHIS serão destinados a programas habitacionais de interesse social que contemplem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aquisição, locação, arrendamento, construção, conclusão, ampliação, melhoria, reforma de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais; • Aquisição de terrenos destinados à implantação de intervenções habitacionais; • Produção e financiamento de lotes urbanizados; • Produção e financiamento de empreendimentos habitacionais dotados de infraestrutura urbana básica e equipamentos comunitários; • Regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social; • Urbanização ou reurbanização de áreas degradadas ou assentamentos informais; • Produção de equipamentos comunitários; • Investimento em obras e serviços de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos atendimentos habitacionais de interesse social; • Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias em processos de regularização; • Recuperação ou construção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;



Lei Estadual nº 12.801/2008 - Institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social

- 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;
- Concessão de subsídios, observadas as normas pertinentes e os limites orçamentários estabelecidos;
- Constituição de contrapartidas, para viabilizar a completa realização dos programas implementados com recursos do FPHIS;
- Ressarcir os custos operacionais do agente operador.
- Assistência técnica gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia.

Decreto nº 53.846/2008 - Institui o Programa São Paulo de Cara Nova

O Decreto nº 53.846/2008 cria o Programa São Paulo de Cara Nova, que tem por objetivo realizar intervenções físicas que resultem em melhorias urbanas e serviços nos conjuntos habitacionais ou nos assentamentos em processo de urbanização, sob a responsabilidade da CDHU, a fim de proporcionar à população residente melhores condições de acessibilidade, segurança, salubridade e habitabilidade.

As intervenções compreendem obras de infraestrutura, obras de equipamentos sociais, ações de recuperação de áreas condominiais ou de áreas comuns de núcleos habitacionais e ações de capacitação de moradores.

Decreto nº 54.199/2009 - Institui o Programa Especial de Melhorias - PEM

O Decreto nº 54.199/2009 possibilita transferência de recursos para realizar intervenções físicas que resultem em melhorias urbanas em empreendimentos habitacionais desenvolvidos pela administração pública, direta ou indireta, dos poderes públicos municipal, estadual ou federal, ou em bairros degradados objeto de intervenção municipal. O Programa destina-se à realização de melhorias situadas em áreas públicas, excluindo-se obras situadas nas áreas privativas e comuns das unidades habitacionais.

Decreto nº 57.369/2011 - Institui o Programa Casa Paulista Microcrédito/Banco do Povo Paulista

O Decreto nº 57.369/2011 possibilita a concessão de financiamentos para a aquisição de material para construção, reforma e ampliação de imóveis residenciais.

Decreto nº 58.183/2012 - Implementação do Programa Casa Paulista

O Decreto nº 58.183/2012 possibilita a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH) a celebrar convênios com a CDHU ou com municípios paulistas para a transferência de recursos financeiros que tenham a finalidade de estimular a execução de obras, serviços e ações voltadas à habitação de interesse social.



Decreto nº 64.419/2019 - Institui o Programa Nossa Casa

O Decreto nº66.419/2019 institui o Programa Nossa Casa, destinado a fomentar a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais de interesse social direcionadas à população de baixo poder aquisitivo, cuja execução será feita em articulação com os demais programas habitacionais instituídos nas esferas federal, estadual e municipal, inclusive com aqueles executados pela CDHU.

Conforme dados constantes no site do Programa Nossa Casa, o mesmo possui três modalidades:

- Nossa Casa Apoio: parceria entre o Estado e as Prefeituras para a concessão de subsídios para as famílias com renda bruta mensal de até três salários mínimos, que adquirirão unidades habitacionais nos empreendimentos privados participantes do Programa.
- Nossa Casa Preço Social: parceria entre o Estado e as Prefeituras para o desenvolvimento de empreendimentos de Habitação Social, pela iniciativa privada, em terrenos públicos municipais e estaduais. Nesse caso, os empreendimentos viabilizados terão parte das suas unidades disponibilizadas a preço social, além de contar com subsídios adicionais para todas as unidades.
- Nossa Casa CDHU: parceria com as Prefeituras para o desenvolvimento, de lotes urbanizados, inicialmente. A construção se dará diretamente pela CDHU, com financiamento pela Companhia a juros zero para as famílias de até três salários mínimos.

Decreto nº 64.509/2019 - Implementação do Programa Vida Longa

O Decreto nº 64.509/2019 cria o Programa Vida Longa, o qual tem por objetivo implantar equipamento comunitário de moradia assistida e gratuita, voltado a pessoas idosas (60 anos ou mais), com renda mensal de até 2 salários mínimos, sozinhas ou com vínculos familiares fragilizados, independentes para as atividades da vida diária, em situação de vulnerabilidade e risco social.

Decreto nº 66.960/2022 – Reestrutura O GRAPROHAB

O Decreto nº66.960/2022 reestrutura o GRAPROHAB, que tem como objetivos centralizar e agilizar a análise de projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios edilícios. O Decreto define que serão submetidos à análise e aprovação do GRAPROHAB os projetos:

- De loteamentos para fins habitacionais;
- De desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública;
- Habitacionais de condomínios edilícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:
 - Condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000m²;
 - Condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000m²;
 - Condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000m²;



Decreto nº 66.960/2022 – Reestrutura O GRAPROHAB

- Condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000m²;
- Condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

No âmbito Estadual, verifica-se a criação de programas que visam tanto a melhoria habitacional quanto a produção de moradia, a exemplo da dos programas Nossa Casa e do Programa de Especial de Melhorias – PEM, destacando-se também mudanças no GRAPROHAB que tornaram mais rápidas as aprovações de empreendimentos habitacionais de interesse social. Entretanto, pontua-se que as medidas estaduais (com exceção das ações tomadas pela CDHU) possuem caráter mais incremental, sem a profusão que medidas no âmbito federal tiveram. Ainda assim, são importantes marcos que podem complementar a cesta de possibilidades que Mogi das Cruzes tem para promover a política habitacional no município.

6.3. Legislação municipal pertinente

No âmbito municipal, os marcos normativos se atualizaram de maneira perceptível. Entretanto, destaca-se que as leis que versam sobre o Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento do Solo Urbano não entraram em um processo de revisão conjunta, o que acarreta no fato que a cada nova Lei promulgada é necessário tratar de normas que possuem conceitos e estruturação já defasadas. Este fator resulta, por exemplo, que concepções vistas no Plano Diretor de Mogi das Cruzes já revogado (LC nº46/2006), ainda possuam reminiscências nas atuais legislações urbanísticas, principalmente na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 7.200/2016) e na Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 7.201/2016).

Dito isto, o **Quadro 6.3-1** lista as legislações municipais vigentes e pertinentes ao tema habitacional elencadas pelo PMHIS, enquanto o **Quadro 6.3-2** apresenta as principais inovações normativas promulgadas após 2008, sendo elas:

- Lei Municipal nº 7.200/2016 – Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo;
- Lei Complementar nº 143/2019 - Código de Obras e Edificações; e
- Lei Complementar nº 150/2019 - Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.;
- Lei Municipal nº 7.999/2023 - Parcelamento do Solo Urbano.



Por fim, o **Quadro 6.3-3** analisará as minutas de leis dos temas pertinentes à habitação, que estão em processo de revisão²³, sendo elas:

- Minuta da Lei do Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS); e
- Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Quadro 6.3-1: Legislações municipais vigentes à época da formulação do PMHIS e suas atualizações

Legislação municipal vigente à época da elaboração do atual PMHIS (2008)	Alterações nas legislações
Lei Orgânica Municipal, de 1990	-
Plano Diretor, LC nº46/2006 e alterações	Lei revogada. Atualmente o Plano Diretor de Mogi das Cruzes é dado pela LC nº150/2019, que será apresentada no Quadro 6.3-2
Uso e Ocupação do Solo, Lei nº2.683/1982	Lei revogada. Atualmente o Uso e a Ocupação do Solo são dados pela Lei Municipal nº7.200/2016, que será apresentada no Quadro 6.3-2
Lei de Contorno, LC nº22/2003	Lei revogada. Atualmente as disposições desta lei estão englobadas pelo Código de Obras e Edificações, dado pela Lei Municipal nº143/2019, que será apresentada no Quadro 6.3-2

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Quadro 6.3-2: Legislações municipais que influenciam na moradia e na habitação, instituídas após 2008, em ordem crescente

Lei Municipal nº 7.200/2016 – Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo
<p>A Lei Municipal nº7.200/2016, que dispõe sobre o Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo, traz no seu texto disposições do Plano Diretor de Mogi das Cruzes de 2006 (Lei Complementar nº 46/2006 - revogado em 2019) e reproduz a divisão da norma de 2006, com destaque para:</p> <ul style="list-style-type: none">• Macrozoneamento, que fixa as regras fundamentais de ordenamento de seu território, por meio de delimitação de unidades físico-territoriais de planejamento e gestão, definindo as áreas adensáveis de acordo com a capacidade de infraestrutura e as características dos ambientes natural e construído; e• Zonas Especiais, que compreende as áreas que exigem tratamento específico na definição de parâmetros reguladores de ordenamento do uso, ocupação e parcelamento do solo. <p>Dentre as Zonas Especiais, destaca-se a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que tem como objetivo a promoção e a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais precários e existentes, localizados em áreas públicas ou privadas, urbanas ou rurais, bem como o desenvolvimento</p>

²³ A Lei de Uso e Ocupação do Solo encontra-se em processo de revisão, porém até o fechamento deste relatório, sua minuta não foi disponibilizada para análise.



Lei Municipal nº 7.200/2016 – Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo

de programas habitacionais de interesse social que incluem provisão de moradias para a população de baixa renda, dividindo-se em:

- ZEIS 1: Áreas para fins de regularização fundiária e urbanística, a qual pode ser:
 - ZEIS 1A: Localizadas na Macrozona Urbana Consolidada da Conurbação Principal, Macrozona Urbano-Rural de Ocupação não Consolidada, e Macrozona de Qualificação Urbano-Rural do Taboão do Parateí;
 - ZEIS 2: Áreas delimitadas na Macrozona Multifuncional de Proteção e Recuperação dos Mananciais.
- ZEIS 2: Áreas para provisão de Habitação de Interesse Social – HIS.

Visto que a ZEIS é uma definição vinda do Plano Diretor, a LOUOS não apresenta mapa da mesma.

Destaca-se que, conforme o Art. 40, § único, a Lei permite que Empreendimentos de HIS a serem implantados por órgão governamentais possam estar localizados em qualquer área urbana do município.

Lei Complementar nº 143/2019 – Código de Obras e Edificações

O Código de Obras e Edificações, instituído pela Lei Municipal nº 143/2019, quando trata das edificações residenciais, traz como parte das modalidades as Casas Populares e os Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social:

- A Casa Popular é considerada como a UH que possui no máximo 60,00m², construída pelo proprietário, com o devido acompanhamento técnico do Poder Executivo Municipal, por meio de projeto-tipo, elaborado e fornecido pelo órgão municipal competente (Art. 428), o que dá a possibilidade de o Poder Público Municipal ser ente atuante na ATHIS.
- O Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS) é aquele que resulta em lotes urbanizados ou em unidades habitacionais, produzidas pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, cuja demanda será definida pelo Poder Executivo Municipal (Art. 429), e destinada a famílias ou pessoas, que preencham um ou ambos os requisitos:
 - Removidas de áreas de risco ou para viabilizar projetos de urbanização específica;
 - Com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 5 salários mínimos.

As unidades produzidas como EHIS poderão ser dos seguintes tipos:

- Lotes urbanizados (aqueles decorrentes de parcelamento do solo que sejam atendidos por infraestrutura urbana mínima);
- Unidades uniresidenciais;
- Unidades multiresidenciais agrupadas horizontalmente;
- Unidades multiresidenciais agrupadas verticalmente.

As unidades devem ter área útil mínima entre 29m² e 60m², e conforme o Art. 438, a produção de habitação de interesse social poderá ocorrer fora do perímetro das ZEIS, desde que obedeça aos parâmetros urbanísticos previstos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e pela Lei de Parcelamento do



Lei Complementar nº 143/2019 – Código de Obras e Edificações

Solo Urbano, especialmente a área privativa mínima de terreno, onde houver, para o local em que se encontra.

Destaca-se que já foram iniciadas as discussões para a revisão do Código de Obras e Edificações, com previsão de conclusão para o ano de 2024, porém, ainda não há maiores informações disponíveis para análise.

Lei Complementar nº 150/2019 - Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes

O novo Plano Diretor de Mogi das Cruzes, instituído pela LC nº150/2019, estabelece um Sistema de Planejamento Urbano que inclui as disposições fundamentais da regulação urbanística do Município, para sua área urbana e rural, e a sua Política de Desenvolvimento Urbano. O novo PD recebe muitas contribuições do antigo PD e da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2016, mantendo a divisão territorial de Mogi das Cruzes a partir dos seguintes elementos:

- Macrozonas, as quais podem ser:
 - Territórios de Qualificação da Urbanização, localizados na área urbana; e
 - Territórios de Preservação Ambiental e Rural, localizados tanto na área rural quanto na área urbana.
- Zonas Especiais, as quais podem ser:
 - Centralidades;
 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
 - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico (ZEDE); e
 - Zonas Especiais de Interesse Ambiental.

As ZEIS são definidas pelo Plano Diretor como as parcelas de área destinadas predominantemente ao atendimento habitacional de população de baixa renda, com índices e parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo. Da mesma maneira que LUOS, as ZEIS se dividem em:

- ZEIS 1: Áreas destinadas a regularização fundiária e urbanística, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos, subdivididas em:
 - ZEIS 1A: Áreas delimitadas nos Territórios de Qualificação da Urbanização, fora da Área de Preservação e Recuperação dos Mananciais, e nas Macrozonas de Preservação Ambiental em Área Urbana, de Preservação Ambiental em Área Rural e de Incentivo à Produção Rural, dos Territórios de Preservação Ambiental e Rural;
 - ZEIS 1B: Áreas delimitadas na Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais e na Macrozona de Ocupação Periurbana localizada na Arca de Preservação e Recuperação dos Mananciais.
- ZEIS 2: Áreas para provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, mediante a implantação de Empreendimentos em ZEIS - EZEIS, subdivididas em:



Lei Complementar nº 150/2019 - Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes

- ZEIS 2A, que contará com, no mínimo, 60% de sua área construída destinada a provisão de Habitação de Interesse Social - HTS, e com no máximo 20% de sua área construída destinada a Habitações de Mercado Popular - HMP e outros usos residenciais e não residenciais;
- ZEIS 2B, que contará com, no mínimo, 40% de sua área construída destinada a provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, sem limite para a implantação de Habitações de Mercado Popular - HMP, e com, no máximo, 40% de sua área construída total destinada a outros usos residenciais e não residenciais.

Conforme disposto pelo PD de Mogi das Cruzes, poderão ser criadas novas ZEIS por meio do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, assim como é atribuição do PMHIS a categorização das áreas definidas como ZEIS 2, em ZEIS 2A e 2B.

Conforme o Art. 127, além da participação do Poder Executivo, os processos de regularização fundiária das ZEIS-1 serão realizados com a participação de moradores e da sociedade civil organizada, que antes da recém criação do Conselho Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, estava a cargo da Câmara Temática de Habitação do Conselho Municipal da Cidade.

A participação dos moradores e da sociedade civil organizada se dará no momento da elaboração do Plano de Urbanização, que deve contar com os seguintes elementos:

- Análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros, especialmente definindo-se as áreas passíveis de ocupação e as que devam ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;
- Cadastramento dos moradores da área, a ser realizado pela Administração Municipal e acompanhado pelo Conselho Municipal de Habitação e Regularização Fundiária;
- Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, especificados dentro dos limites autorizados por este Plano Diretor;
- Projeto para o remembramento e parcelamento de lotes, no caso de assentamentos ocupados e para a implantação de novas unidades quando necessário;
- Atendimento integral por rede pública de água e esgoto, bem como coleta e transporte dos resíduos sólidos;
- Projeto de sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;
- Previsão de áreas verdes e de lazer, equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;
- Dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;
- Formas de participação dos beneficiários na implementação da intervenção;
- Plano de ação social e de pós-ocupação;
- Soluções para a regularização fundiária do assentamento, de forma a garantir o atendimento habitacional aos moradores e a manutenção dos usos não residenciais já instalados;
- Previsão de demais intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, instalação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional.



Lei Complementar nº 150/2019 - Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes

Conforme §3º do Art. 128 “com o encerramento do processo de regularização fundiária e titulação definitiva dos proprietários, as ZEIS 1 passarão a utilizar os parâmetros urbanísticos do zoneamento do seu entorno, com exceção dos imóveis localizados nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural, que adotarão o zoneamento previsto para a Macrozona de Ocupação Periurbana que mais se aproxime das características do território regularizado, ficando sua área incorporada ao perímetro urbano municipal, caso se localize em área rural”.

O Plano Diretor também designa os seguintes instrumentos para a regularização fundiária e urbanística:

- Usucapião Especial de Imóvel Urbano, para aqueles que possuam como sua, área ou moradia urbana de até 250m², de maneira ininterrupta por mais de 5 anos;
- Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia, para aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por 5 anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m² de área pública;
- Concessão de Direito Real de Uso, em áreas públicas ou privadas, urbanas ou rurais, nos casos em que não sejam cumpridos os requisitos para a concessão especial para fins de moradia e usucapião urbano, e cujos beneficiários sejam a população de baixa renda;
- Demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado, identificando os imóveis;
- Legitimação de Posse, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade;
- Legitimação Fundiária, o que é a maneira originária de aquisição do direito real de propriedade por ato do Poder Executivo, exclusivamente para regularização fundiária realizada nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Empreendimentos de Habitação de Interesse Social

Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) são entendidos como aqueles de promoção pública ou privada, constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, podendo conter HMP e outros usos residenciais e não residenciais. Os EHIS são permitidos em todo o território municipal, com exceção das Macrozonas de Contenção da Urbanização, Ocupação Periurbana e de Preservação Ambiental em Área Urbana e nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural.

Cota de Solidariedade

O PD de Mogi das Cruzes também estabelece a Cota de Solidariedade entre seus instrumentos indutores da função social. Tal instrumento possibilita produzir HIS pelo próprio promotor de empreendimentos privados ou a doação de terrenos para produção de HIS, podendo beneficiar-se de acréscimo de área construída equivalente a 20% da área construída computável, que será considerada



Lei Complementar nº 150/2019 - Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes

não computável e não incluída no cálculo de aferição do coeficiente de aproveitamento. Assim, conforme o Art. 78, os empreendimentos privados ficam facultados a destinar o equivalente a 10% da área construída computável total do empreendimento, em área construída computável para HIS (a qual será considerada não computável), voltada a atender famílias com renda de até 3 salários mínimos. Alternativamente o empreendedor também poderá:

- Produzir Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS com, no mínimo, a mesma área construída exigida em outro terreno, desde que situado na Macrozona de Urbanização Consolidada ou na Macrozona de Qualificação da Urbanização;
- Doar terreno, localizado na Macrozona de Urbanização Consolidada em área urbana já consolidada e dotada de infraestrutura básica, de valor equivalente a 10% do valor da área total do terreno do empreendimento;
- Doar terreno, localizado na Macrozona Qualificação da Urbanização e em área urbana já consolidada e dotada de infraestrutura básica, de valor equivalente a 15% do valor da área total do terreno do empreendimento;
- Doar para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social valor equivalente a 30% do valor da área total do terreno do empreendimento.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

O Plano Diretor define que o potencial construtivo adicional poderá ser outorgado onerosamente mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos pela lei, constituindo-se o direito de construir de acordo com o projeto apresentado à Municipalidade.

A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação

$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$, onde:

C - contrapartida financeira relativa a cada m² (metro quadrado) de potencial construtivo adicional; At - área de terreno em m² (metros quadrados); Ac - área construída computável total pretendida no empreendimento em m² (metros quadrados); V - valor do m² do terreno constante do Cadastro da Planta Genérica de Valores (PGV) da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 12, anexo a esta lei complementar; Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 11, anexo a esta lei complementar.

No caso de **Habitação de Interesse Social (HIS)**, o **Fator de Interesse Social é 0,0** e para Habitação do Mercado Popular (HMP) varia entre 0,4 (para unidade privativa com área até 50m²) e 0,6 (para unidade privativa com área de 51 Até 70m²)

Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS)



Lei Complementar nº 150/2019 - Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes

O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), conforme Art. 149, tem natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários destinados a implementar políticas habitacionais do Município direcionadas à população de menor renda. O Fundo contará com recursos vindos de:

- Dotações consignadas, anualmente, no orçamento municipal e créditos adicionais que lhe sejam destinados;
- Dotações estaduais e federais, não reembolsáveis, a ele especificamente destinadas;
- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS que lhe forem repassados;
- Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT, que lhe forem repassados;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, que lhe forem repassados;
- outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, que lhe forem repassados;
- Financiamentos concedidos ao Município por entidades públicas ou privadas, para a execução de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social;
- Contribuições efetuadas, com ou sem encargo, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais ou multilaterais;
- Participações e retornos decorrentes de financiamentos realizados pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, em programas habitacionais;
- Produto da aplicação de seus recursos financeiros;
- Outras receitas que lhe sejam destinadas.

A administração e a gestão do FMHIS serão exercidas pela Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária. A utilização dos recursos dependerá de prévia oitiva do COHAB, que indicará as intervenções prioritárias. Os recursos orçamentários do FMHIS serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados nas ações vinculadas aos programas de HIS que contemplem:

- Elaboração e implementação de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social;
- Aquisição, construção, conclusão, melhoria e reforma de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;
- Urbanização, produção de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- Implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, complementares aos programas habitacionais de interesse social;
- Aquisição de materiais de construção, ampliação e reforma de moradias;
- Recuperação ou produção de imóveis encortiçados ou deteriorados, urbanos ou rurais, para fins habitacionais de interesse social;
- Outros programas e intervenções definidos pelo Poder Executivo.
- Aquisição e a desapropriação de terrenos vinculados a implantação de programas habitacionais de interesse social, que serão tratados no **Capítulo 9**.

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (FMDUS)



Lei Complementar nº 150/2019 - Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes

Por sua vez, o Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável (FMDUS) tem o objetivo de promover o desenvolvimento urbano e sustentável no Município, por meio da implementação das políticas públicas urbanas do Plano Diretor. A administração e a gestão do FMDUS serão exercidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, com a utilização dos recursos comunicada ao Conselho Municipal da Cidade, que poderá determinar a suspensão dos investimentos até análise conclusiva sobre as características do dispêndio a ser realizado.

Os recursos orçamentários FMDUS serão, exclusiva e obrigatoriamente, utilizados nas ações vinculadas à implantação de objetivos e diretrizes deste Plano Diretor, o que envolve também ações complementares visando à regularização urbanística e fundiária em ZEIS e a implementação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP).

Conselho Municipal da Cidade

O Conselho Municipal da Cidade possuía entre suas competências a deliberação sobre uso dos recursos do FMHIS, o acompanhamento da execução de planos, programas e projetos relativos à regularização urbanística e fundiária de ZEIS, bem como a implantação dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP). Entende-se que estas atribuições foram absorvidas pelo Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, instituído em 2023.

Destaca-se que a criação do Conselho Municipal da Cidade foi dada pela Lei nº 6.013/2007, que previu também a Câmara Temática de Habitação (CT-HAB), integrante do Conselho Municipal da Cidade, como órgão de caráter consultivo. A CT-HAB tem por objetivo auxiliar o Conselho Municipal da Cidade na implementação da política municipal de habitação e na gestão integrada de regularização fundiária, que no PD vigente será sobre a ZEIS 1, temática que também deve ser absorvida pelo Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária.

Lei nº 7.956/2023 - Cria o Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária

A referida Lei cria o Conselho Municipal de Habitação, conforme dispõe o Plano Diretor de Mogi das Cruzes, intitulado como Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária – COHAB, o qual assume as atribuições do Conselho Municipal da Cidade relativas à: deliberação sobre uso dos recursos do FMHIS, acompanhamento da execução de planos, programas e projetos relativos à regularização urbanística e fundiária de ZEIS, implantação dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP). Neste contexto, foram estabelecidas como competências do COHAB:

- Propor, aprovar e fiscalizar as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos da política municipal de habitação;
- Propor e participar da deliberação, junto ao processo de elaboração do orçamento municipal, sobre a execução de projetos e programas de habitação de interesse social e de regularização fundiária de núcleos de submoradias;



Lei nº 7.956/2023 - Cria o Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária

- Propor e aprovar planos de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação;
- Aprovar as contas do Fundo Municipal de Habitação;
- Acompanhar e fiscalizar a celebração de convênios e parcerias para a implantação de habitação de interesse social;
- Constituir Grupos Técnicos ou Comissões Especiais e Câmaras, para promover estudos e emitir pareceres a respeito de temas específicos;
- Aprovar a regulamentação dos critérios, condições, procedimentos, prazos e valores dos programas habitacionais de interesse social;
- Fiscalizar a aplicação da presente Lei e demais normas relativas à Política Municipal de Habitação;
- Elaborar seu regimento interno.

Destaca-se sua natureza paritária entre membros do poder público e da sociedade civil, totalizando 10 membros, divididos da seguinte forma:

- 5 integrantes do poder público, dos quais:
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária;
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Assistência Social;
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana;
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Proteção Animal;
 - 1 representante da Secretaria Municipal de Urbanismo;
- 5 representantes da sociedade civil, dos quais:
 - 2 representantes de sociedades de classe relacionadas à área da habitação;
 - 3 representantes de movimentos populares de moradia.

O Presidente do Conselho será o Secretário Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, e na sua ausência pelo Secretário Adjunto de Habitação Social e Regularização Fundiária, exercendo apenas voto de desempate.

Lei Municipal nº 7.999/2023 - Parcelamento do Solo Urbano

O Parcelamento do Solo Urbano é dado pela Lei Municipal nº 7.999/2023, a qual define, para loteamentos, as seguintes tipologias:

- Loteamento residencial;
- Loteamento misto (comercial, de serviços, residencial, institucional e/ou industrial);
- Loteamento residencial de interesse social;
- Loteamento industrial; e
- Loteamento fechado/loteamento de acesso controlado.

Em relação à localização dos loteamentos residenciais de interesse social, os quais podem ser implantados em todo o território do Município, com exceção das Macrozonas de Contenção da Urbanização, Ocupação Periurbana e de Preservação Ambiental em Área Urbana e nos Territórios de



Lei Municipal nº 7.999/2023 - Parcelamento do Solo Urbano

Preservação Ambiental e Rural, e terão lote mínimo de 125m² e testada de 5,00 metros, podendo ser classificados em:

- Integrado à edificação: Aquele onde pelo menos o equivalente a 60% das áreas construídas totais do loteamento sejam compostas por imóveis destinados a atender à população com renda familiar não superior a 3 salários mínimos, e pelo menos o equivalente a 20% das áreas construídas do loteamento sejam compostas por imóveis destinados a atender à população com renda não superior a 6 salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal;
- Não integrado à edificação: Aquele onde pelo menos o equivalente a 60% das áreas destinadas a lotes sejam compostas por imóveis destinados a atender à população com renda familiar não superior a 3 salários mínimos, e pelo menos o equivalente a 20% das áreas destinadas a lotes sejam compostas por imóveis destinados a atender à população com renda não superior a 6 salários mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e/ou municipal.

Por sua vez, os condomínios são classificados entre horizontal e vertical, e quanto à sua natureza, podem ser:

- Multiresidencial;
- Misto (residencial e de atividades econômicas);
- Habitacional de interesse social;
- De atividades econômicas (comercial e serviços);
- Industrial; e
- De Lotes.

Os empreendimentos habitacionais de interesse social são projetados, desenvolvidos e executados vinculados a programas habitacionais de iniciativa da Prefeitura de Mogi das Cruzes, ou órgãos e instituições de âmbito estadual ou federal, sendo destinados a atender a população de baixa renda, conforme o estabelecido pelo Plano Diretor do Município e/ou pelo Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. No que tange às áreas de recreação, as mesmas equivalerão a no mínimo 2,00m² por UH, com largura mínima de 2,00m, e que permita a inserção de um círculo com raio de 2,00m, ficando previstas da seguinte maneira:

- Até 10 unidades residenciais fica isenta área de recreação;
- Acima de 10 até 20 unidades: área de recreação;
- Acima de 20 até 50 unidades residenciais: área de recreação e salão de reuniões;
- Acima de 50 até 100 unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões e sala para administração;
- Acima de 100 até 400 unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões, sala para administração, salão de jogos ou quadra de esportes;
- Acima de 400 unidades residenciais: área de recreação, salão de reuniões, sala para administração, salão de jogos, 2 quadras de esportes e destinação de área institucional ao Município com, no mínimo, 2.500m² e frente mínima de 50,00m para uma via oficial.

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Partindo do conjunto normativo municipal, observa-se que o Plano Diretor define instrumentos e incentivos para a viabilização de projetos habitacionais, como também para a regularização fundiária. A Cota de Solidariedade se mostra como uma ferramenta inovadora para a produção de novas moradias de HIS. Entretanto, até o momento da elaboração deste diagnóstico, o instrumento ainda não havia sido utilizado na aprovação de qualquer empreendimento no município, evidenciando que a não obrigatoriedade, e possivelmente, a falta de publicização sobre os benefícios construtivos, não proporcionou a sua aderência nem a produção de HIS.

Conforme disposto pelo PD de Mogi das Cruzes, poderão ser criadas novas ZEIS por meio do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS, assim como será atribuição do PMHIS a categorização das ZEIS de provisão habitacional, em ZEIS 2A e 2B, o que demonstra um importante meio para realinhar o direcionamento de áreas que hoje demandem este tipo de demarcação. Vale destacar que a Lei Federal nº 13.465/2017 eliminou a obrigatoriedade de vinculação da demarcação de ZEIS em áreas regularização fundiária, ficando facultado ao poder público local à gravação de ZEIS para este fim.

Outro fator a se observar é a restrição de implantação de EHIS nas Macrozonas de Contenção da Urbanização e Ocupação Periurbana definidas pelo PD. Citam-se como exemplos, a região das Chácaras Santo Ângelo, que já possui grandes ocupações de caráter urbano e com precariedade habitacional, e a presença de duas áreas demarcadas como ZEIS 2 no distrito Cezar de Souza onde recai a Macrozona de Ocupação Periurbana, havendo claro conflito quanto aos objetivos da zona e da macrozona incidentes. Além disso, a proibição de implantação de EHIS nestas macrozonas diverge da redação consolidada em outras legislações, como a Lei Municipal nº 7.200/2016 (Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo) que permite a implantação destes empreendimentos por agentes públicos em toda área urbana do município (§único, Art. 40).

Dito isto, conforme mencionado anteriormente, o **Quadro 6.3-3** destina-se a apresentar e analisar as minutas de lei que influenciam nas questões de moradia e habitação, cujo o processo de revisão ocorre concomitantemente com a revisão do PMHIS, sendo elas:

- Minuta de Lei do Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS); e
- Minuta de Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Quadro 6.3-3: Minutas de leis municipais que influenciam a moradia e a habitação

Minuta de Lei do Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social
<p>A Minuta de Lei do Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) de Mogi das Cruzes visa assegurar o direito das famílias de baixa renda à assistente técnico profissional de forma gratuita, para o projeto e a construção de habitação de interesse social, tendo como objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Assegurar cidadania e moradia digna à população de baixa renda;• Adequar as moradias populares às condições mínimas de habitabilidade e conforto;• Garantir segurança estrutural na execução de edificações, mediante acompanhamento técnico profissional;



Minuta de Lei do Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

- Evitar ocupações em área de risco geotécnico, ambientalmente fragilizadas e de interesse ambiental;
- Promover o desenvolvimento urbano de acordo com a legislação municipal vigente;
- Simplificar e agilizar os procedimentos para aprovação de projetos e obtenção de alvarás;
- Otimizar e qualificar o uso e aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;
- Cumprir a função social da propriedade e da cidade;
- Garantir a segurança de posse e defesa de direitos para as famílias de baixa renda;
- Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;
- Promover saneamento básico para melhoria de qualidade de vida à população e melhor convívio com o ambiente, e, por consequência, garantir a preservação dos recursos naturais e ambientais, e melhor saúde da população através de boas práticas;
- Promover às famílias de baixa renda a inclusão ao ambiente ao qual estão inseridas, evitando as condições de exclusão, segregação e marginalização, e garantir-lhes o acesso aos direitos básicos, como saúde, educação e acesso ao mercado de trabalho;
- Promover a discussão e participação da sociedade na criação da política pública habitacional e urbana inclusiva; e
- Promover a conscientização pública do direito à habitação e estimular sua aplicação na esfera municipal.

Assim, famílias com renda de até 3 salários mínimos que residam em área urbana poderão ter direito uma única vez, e com fins exclusivos de moradia, à projeto de habitação com até 60m², ou regularização de obra pré-existente de até 90m². A minuta também informa que o imóvel deve respeitar o tamanho mínimo definido no zoneamento municipal, entretanto seria mais adequado salientar que está se tratando sobre a área do lote, para não gerar erros de interpretação.

Podem pleitear o programa:

- Titular do domínio;
- Compromissário comprador;
- Possuidor;
- Cessionário de direitos.

Os profissionais técnicos, dos ramos da arquitetura, urbanismo ou engenharia atuarão sob a forma de convênio ou termo de parceria com o Município, podendo ser:

- Integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos;
- Profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelos ou escritórios públicos com atuação na área;
- Profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Distrito Federal ou Município.



Minuta de Lei do Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

Destaca-se que o profissional técnico continuará tendo obrigação de emitir Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para cada projeto, tal como já ocorre para os demais projetos a serem aprovados no município. Destaca-se que ficam pré-estabelecidas a situações que o profissional fará a visita técnica na obra, sendo elas: fundação, alvenaria e cobertura.

O programa remunerará os profissionais técnicos da seguinte maneira:

- 1,5 salário mínimo, por unidade familiar isolada, após a aprovação do respectivo projeto legal da moradia;
- 3 salários mínimos, quando necessária a aprovação do projeto na CETESB, em razão do imóvel localizar-se em APRM.

Minuta de Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo

A minuta da Lei de Ordenamento de Uso e Ocupação do Solo (LOUOS) se utiliza da mesma estrutura da Lei vigente, com mudanças pontuais.

No que se refere à habitação, fica substituída a nomenclatura de Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS para Habitação de Interesse Social – HIS, o que confere maior objetividade, adotando termo usual para o tema.

No que tange aos parâmetros de uso, os mesmos ficam definidos de acordo com o zoneamento incidente, visto que o estabelecimento da ZEIS pode ser feito de maneira sobreposta às demais zonas.

Em relação aos parâmetros de ocupação, os mesmos são replicados diretamente da Lei Complementar nº150/2019, que estabelece o Plano Diretor, sem inovações neste sentido.

Destaca-se que a minuta permite que Empreendimentos de HIS, independentemente de serem implantados por órgãos públicos ou agentes privados, podem se localizar em macrozonas para as quais originalmente não eram permitidos, desde que a área objeto do empreendimento esteja inserida em Área de Intervenção Urbana (AIU) e que haja Projeto Urbanístico Específico (PUE), e atendidas as demais legislações pertinentes. Entretanto, a legislação do PDM (LC nº150/2019), que por sua natureza, é hierarquicamente superior à LOUOS, não permite a implantação de EHIS nas Macrozonas de Contenção da Urbanização, Ocupação Periurbana e de Preservação Ambiental em Área Urbana e nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural, o que pode gerar conflito entre as redações.

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



7. CONDIÇÕES INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVAS

Este capítulo é destinado a apresentar como o município está estruturado, em termos institucionais e administrativo, para a gestão da política de habitação de interesse social. Para tal serão apresentados brevemente:

- Estrutura organizacional do Poder Executivo; e
- Recursos humanos disponíveis.

7.1. Estrutura organizacional do Poder Executivo

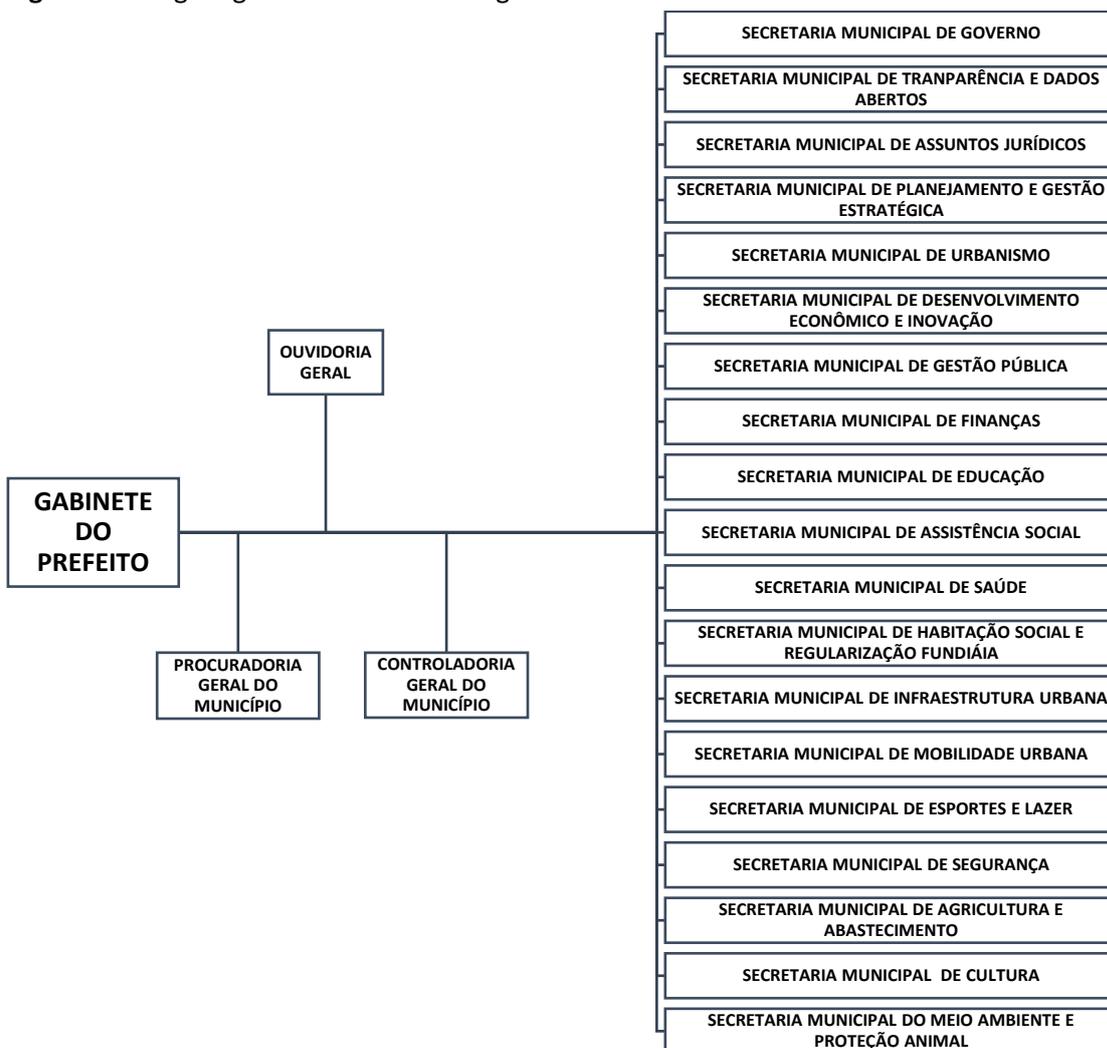
A estrutura organizacional da Administração Direta do Poder Executivo de Mogi das Cruzes é regida pela Lei Complementar nº174/2023. Conforme a Lei, a estrutura organizacional da Prefeitura (**Figura 7-1**) passou a vigorar da seguinte forma:

- Órgãos de Assessoramento Direto:
 - Gabinete do Prefeito;
 - Secretaria Municipal de Governo;
 - Secretaria Municipal de Transparência e Dados Abertos;
 - Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos;
 - Procuradoria Geral do Município;
 - Controladoria Geral do Município;
 - Ouvidoria Geral.
- Órgãos Estratégicos e de Planejamento:
 - Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Estratégica;
 - Secretaria Municipal de Urbanismo;
 - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação.
- Órgãos Executivos Meio:
 - Secretaria Municipal de Gestão Pública;
 - Secretaria Municipal de Finanças.
- Órgãos Executivos Finalísticos:
 - Secretaria Municipal de Educação;
 - Secretaria Municipal de Assistência Social;
 - Secretaria Municipal de Saúde;
 - **Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária;**
 - Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana;
 - Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana;
 - Secretaria Municipal de Esportes e Lazer;



- Secretaria Municipal de Segurança;
- Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento;
- Secretaria Municipal de Cultura;
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Proteção Animal.

Figura 7-1: Organograma da estrutura organizacional



Fonte: Lei Complementar nº 174/2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Conforme visto, a Prefeitura de Mogi das Cruzes possui uma secretaria dedicada à habitação social e à regularização fundiária. Entretanto, antes de apresenta-lpá, pontua-se também a existência da Secretaria Municipal de Urbanismo, cujas atividades são de fundamental importância para qualificar e fiscalizar a produção do meio urbano, o que refletirá no contexto qualitativo da política habitacional. Deste modo, o **Quadro 7-1** apresenta as competências da Secretaria Municipal e Urbanismo.



Quadro 7-1: Competências da secretaria Municipal de Urbanismo

Secretaria Municipal de Urbanismo
<p>À Secretaria Municipal de Urbanismo compete:</p> <ul style="list-style-type: none">• Estabelecer o conjunto de ações de planejamento urbano que inclui as disposições fundamentais da regulação urbanística do Município, para sua área urbana e rural, e a sua Política de Desenvolvimento Urbano, visando o desenvolvimento físico e social do território;• Coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental;• Implantar, programar, coordenar e executar a política urbanística;• Garantir o processo de implementação e monitoramento do Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes;• Garantir a obediência às legislações que tratam do ordenamento e uso do solo, do plano de bairros, da execução de obras, da fiscalização e aprovação de loteamentos, das posturas municipais e da análise dos processos referentes ao uso e parcelamento do solo;• Executar a atualização do sistema cartográfico municipal;• Coibir as construções e loteamentos clandestinos;• Proceder aos estudos, diretrizes e fiscalização da política municipal de parcelamento e uso do solo;• Garantir a implementação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática, formado pelo conjunto de órgãos, normas e recursos humanos objetivando a coordenação e integração institucional das ações dos setores públicos, a integração dos programas setoriais, regionais e metropolitanos, a melhoria de ações de governabilidade, assegurando um processo de planejamento permanente, continuado, descentralizado e democrático;• Subsidiar as informações para elaboração do Plano Plurianual, da Lei de Diretrizes Orçamentárias e da proposta orçamentária anual, orientação e coordenação das atividades públicas e privadas com vistas ao desenvolvimento harmônico do Município;• Assessorar o Prefeito e os demais órgãos da administração superior, direta e descentralizada, em assuntos de sua competência e que nesta condição lhe forem cometidos e fornecer dados e informações a fim de subsidiar o processo decisório.

Fonte: Lei Complementar nº 174/2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Sobre a Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, inicialmente, cumpre mencionar que este órgão inexistia à época da elaboração do PMHIS de Mogi das Cruzes, o que demonstra avanço nas pautas municipais desde 2008, visto que uma pasta dedicada ao tema tem como objetivo impactar positivamente para melhorar a gestão da habitação de interesse social no município. Assim, o **Quadro 7-2** apresenta as competências da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária.



Quadro 7-2: Competências da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária

Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária
<p>À Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária compete:</p> <ul style="list-style-type: none">• Formular, implantar e gerenciar programas e projetos de acesso à Habitação de Interesse Social - HIS, que visem elevar o bem-estar de vida da população de baixa renda, articulados nos âmbitos federal, estadual e municipal;• O planejamento operacional, articulação, coordenação, integração, execução e avaliação das políticas públicas municipais relativas à habitação e regularização fundiária;• A proposição e coordenação de projetos de construção, de ampliação e de melhorias habitacionais para famílias de baixa renda do Município;• A realização de estudos e pesquisas sobre a realidade socioeconômica e habitacional do Município;• O estímulo à constituição de cooperativas habitacionais e similares;• O monitoramento de áreas de risco para reassentamento de famílias;• A coordenação e execução do processo de regularização fundiária no Município;• A fiscalização de obras e serviços públicos contratados pelo Município, na área da habitação e regularização fundiária;• O planejamento, coordenação, execução e fiscalização de programas, serviços e obras de saneamento básico específico das unidades habitacionais;• Formular, executar e avaliar a Política Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, subordinada à Política Municipal de Planejamento Urbano e em consonância com as diretrizes gerais do Governo Municipal e da legislação vigente;• Viabilizar o acesso à terra urbanizada em áreas vazias ou subutilizadas para geração de programas habitacionais de interesse social, aplicando os instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes;• Promover o reassentamento de famílias residentes em áreas de risco e de proteção ambiental, através da provisão de alternativas habitacionais;• Promover a realização de convênios com os governos estadual e federal, a fim de viabilizar a captação de recursos para financiamento de projetos de construção e/ou melhoramento de moradias, ampliação de redes de saneamento básico e equipamentos urbanos complementares necessários para melhorar as condições de moradia da população de baixa renda;• Incentivar e dar estrutura e assistência jurídica e técnica a processos de mutirão e constituição de cooperativas habitacionais e similares para agilizar a construção, reforma ou ampliação de moradias, e assim reduzir e atender as necessidades habitacionais das pessoas;• Instituir e articular um sistema de informações e cadastro de beneficiários sobre habitação nas esferas federal, estadual e municipal para subsidiar o planejamento, a gestão e o monitoramento das ações no âmbito da Política de Habitação e Regularização Fundiária no Município;• Executar monitoramento das áreas pertencentes ao patrimônio municipal e áreas de risco, evitando processos de ocupação;• Formular, coordenar, executar e avaliar planos, programas e projetos que visem o acesso à terra e à moradia digna aos habitantes do Município de Mogi das Cruzes, com a melhoria das condições habitacionais, de preservação ambiental e de qualificação dos espaços urbanos, priorizando as famílias de baixa renda;



Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária

- Controlar, vistoriar e fiscalizar o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano relacionado com o planejamento e implantação de obras públicas, em consonância com a legislação vigente;
- Promover a organização e participação social na formulação e execução de programas de habitação e regularização fundiária, em consonância com as diretrizes gerais do Governo Municipal e da legislação vigente;
- Promover ações de regularização fundiária visando à titulação definitiva dos moradores de loteamentos, Zonas Especiais de Interesse Social e conjuntos habitacionais;
- Elaborar e implantar os projetos e obras de urbanização de Zonas Especiais de Interesse Social, de construção de conjuntos habitacionais de interesse social, a melhoria de unidades habitacionais e reassentamentos de moradores de áreas de risco, em integração matricial com a Secretaria Municipal de Urbanismo;
- Apoiar e estimular pesquisas de desenvolvimento de tecnologias alternativas para melhoria de qualidade de unidades habitacionais, equipamentos comunitários e infraestrutura;
- Obter recursos para desenvolvimento dos programas habitacionais através de convênios com instituições públicas e privadas.

Fonte: Lei Complementar nº 174/2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

A Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, além do Gabinete do Secretário, é composta pelos seguintes departamentos:

- Gabinete da Secretaria, o qual é composto por:
 - Secretaria Adjunta;
 - Assessoria de Gabinete;
 - Divisão de Gestão de Gabinete;
- Departamento de Habitação Social, o qual é composto por:
 - Divisão de Programa Habitacional;
 - Divisão de Gestão de Informações Sócio Habitacionais;
- Departamento de Regularização Fundiária, o qual é composto por:
 - Divisão de Regularização Fundiária Urbana;
 - Divisão de Mapeamento e Fiscalização;
 - Divisão de Aprovação Ambiental.

Cada departamento vinculado à Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária têm as atribuições específicas, as quais estão apresentadas no **Quadro 7-3**.



Quadro 7-3: Competências dos departamentos e divisões da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária

Departamento de Habitação Social
<p>Compete ao titular do Departamento de Habitação Social, entre outros objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Coordenar a elaboração e implementação das diretrizes da política habitacional no Município, em consonância com a política de governo;• Planejar e coordenar o desenvolvimento e a implantação de projetos urbanísticos e habitacionais de interesse social no Município;• Desenvolver programas, em parceria com a comunidade e cooperativas habitacionais, visando a produção de moradias populares, através de novas alternativas de construção;• Desenvolver projetos e promover os reassentamentos das famílias de áreas de risco, de interferência com obras públicas ou de urbanização de favelas;• Coordenar atividades de capacitação de tecnologias de construção habitacional para a comunidade;• Analisar e estabelecer a caracterização de projetos habitacionais de interesse social;• Acompanhar pesquisas de desenvolvimento e aperfeiçoamento de tecnologias para melhoria de qualidade das unidades habitacionais;• Formular e coordenar diretrizes para a realização de diagnóstico das condições de moradia no Município, identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar, no mínimo, os problemas relativos às moradias em situação de risco, loteamentos irregulares, favelas, sem-teto, cortiços, coabitações e casas de cômodos, áreas que apresentam ocorrências de epidemias, áreas com solo contaminado, áreas de interesse para preservação ambiental ocupadas por moradia, em bairros com carência de infraestrutura, serviços e equipamentos. <p>São divisões do Departamento de Habitação Social:</p> <ul style="list-style-type: none">• Divisão de Programa Habitacional, a qual possui as competências de:<ul style="list-style-type: none">○ Desenvolver ações para que os novos assentamentos sejam realizados em acordo com a legislação vigente;○ Desenvolver programas de prevenção e ocupações clandestinas;○ Elaborar procedimentos e promover estudos com vista à adequação da função social da propriedade e do espaço urbano;○ Promover, de forma articulada, a integração dos departamentos setoriais, com objetivo de dar efetividade às diretrizes, programas e ações do governo, nas áreas de habitação e de desenvolvimento urbano;○ Apoiar e coordenar o desenvolvimento de tecnologias alternativas para habitação;○ Analisar e coordenar ações planejadas que visam a caracterização de projetos habitacionais de interesse social.• Divisão de Gestão de Informações Sócio Habitacionais, a qual possui as competências de:<ul style="list-style-type: none">○ Subsidiar e assessorar o Diretor nas tomadas de decisões referentes ao Departamento;○ Coordenar as ações diretas de atendimento e contato com o munícipe, promovendo o fluxo de informações, solicitações e demais atos de relação entre o Poder Público e a comunidade;



- Desenvolver ações para a produção de habitação de interesse social com qualidade e garantia de acessibilidade, segurança e salubridade;
- Planejar e coordenar a aplicação dos instrumentos da política urbana, prevista no Plano Diretor do Município, para ampliar a oferta de novas moradias;
- Promover programas de autoconstrução e mutirão visando minorar o custo final da obra, oferecendo acesso a material de construção e assistência técnica;
- Promover novos loteamentos e habitação de interesse social no Município de Mogi das Cruzes e nos núcleos de desenvolvimento situados no meio rural;
- Fomentar o desenvolvimento de associações e de cooperativas habitacionais;
- Coordenar ações para o reassentamento de famílias removidas de áreas de risco ou em decorrência de programas de urbanização e de obras públicas;
- Desenvolver e implementar projetos de integração comunitária.

Departamento de Regularização Fundiária

Compete ao titular do Departamento de Regularização Fundiária, entre outros objetivos:

- Elaborar procedimentos e promover estudos com vista à adequação da função social da propriedade e do espaço urbano;
- Desenvolver, em conjunto com as demais unidades da Secretaria, ações para aumentar a oferta de novas alternativas habitacionais em áreas dotadas de infraestrutura e serviços urbanos e equipamentos sociais;
- Promover o exame e o gerenciamento dos convênios celebrados pelo Governo Municipal com entidades públicas ou privadas, para a realização da política fundiária;
- Elaborar e coordenar a adoção de medidas, junto aos órgãos e entidades estaduais, para a elaboração e execução de programas integrados de trabalho, objetivando a execução da política fundiária do Estado.

São divisões do Departamento de Regularização Fundiária:

- Divisão de Regularização Fundiária Urbana, a qual possui as competências de:
 - Elaborar critérios para regulamentação de operações urbanas consorciadas, condicionando contrapartidas à promoção de habitação de interesse social;
 - Promover novos loteamentos e habitação de interesse social no Município de Mogi das Cruzes e nos núcleos de desenvolvimento situados no meio rural;
 - Assessorar na formulação de ações que desenvolvam uma política, com suas respectivas diretrizes a serem adotadas pelo Governo Municipal, em relação a assuntos fundiários;
 - Coordenar as determinações estratégicas necessárias à manutenção da regularidade do serviço.
- Divisão de Mapeamento e Fiscalização, a qual possui as competências de:
 - Coordenar a execução de projetos de mapeamento sistemático, cadastral, temático e especial de interesse do Município, visando à dinamização e à modernização da ação governamental;
 - Coordenar a execução dos serviços de deambulação, fotointerpretação, desenho cartográfico e genérico, de aerolevantamento e outros de interesse do Município;



- Elaborar a gestão de ações planejadas à elaboração de plantas e mapas referentes às áreas a serem cadastradas, relacionadas às políticas de desenvolvimento urbano, incluindo saneamento básico, habitação, mobilidade e ordenamento territorial, e à política de meio ambiente;
- Elaborar memoriais descritivos dos limites do perímetro urbano do Município e da expansão urbana de acordo com as normas cartográficas vigentes;
- Supervisionar a fiscalização do levantamento de demarcação de áreas urbanas de domínio público e a fiscalização das áreas de domínio particular;
- Gerir a execução de exames de desenhos e cálculos referentes a levantamentos planimétricos e altimétricos nos serviços de topografia;
- Analisar e gerenciar a fiscalização da execução de projetos de parcelamento do solo urbano, atualizando o sistema de informações cadastrais, a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.
- Divisão de Aprovação Ambiental, a qual possui as competências de:
 - Coordenar, elaborar e supervisionar a fiscalização de normas e padrões pertinentes à qualidade ambiental do ar, água, solo, ruídos, vibrações e estética, tomando as medidas necessárias à sua implementação;
 - Elaborar e assegurar atualizados os cadastros e registros relativos ao controle da qualidade ambiental do Município;
 - Fomentar projetos que visem ao monitoramento e ao controle da qualidade ambiental do Município, a fim de garantir aprovação ambiental em projetos e parcerias pertinentes a área socioambiental;
 - Elaborar informações georreferenciadas para a instrução das ações de controle ambiental, incluindo o cadastramento das licenças ambientais e os termos emitidos;
 - Supervisionar o cumprimento dos acordos referentes ao Termo de Compromisso Ambiental - TCA, licenças e autorizações ambientais emitidas;
 - Acompanhar e avaliar o controle da qualidade das águas, do solo e do ar no âmbito municipal;
 - Promover o desenvolvimento de normas e padrões de controle da poluição.

Fonte: Lei Complementar nº 174/2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Conforme visto, a Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária possui departamentos distintos para cada assunto referente à moradia e habitação, com divisões propositivas e operacionais, que asseguram toda a cadeia de implementação da habitação social e da regularização fundiária. Além disso, a Prefeitura pretende criar um Departamento de destinado à aprovação de empreendimentos HIS e HMP, possibilitando maior controle e celeridade ao processo aprovação desses projetos.



7.2. Recursos humanos disponíveis

No que tange ao efetivo do Poder Executivo disponível para a Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, a **Tabela 7.2-1** apresenta a sua situação formal, conforme disposta pela Lei Complementar nº 174/2023, e a situação operacional, com os cargos efetivamente existentes para o funcionamento do setor habitacional de Mogi das Cruzes.

Tabela 7.2-1: Cargos da Secretaria municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária e suas diferenças (em laranja) entre o disposto formalmente e sua situação operacional

Departamento	Situação Formal (LC nº 174/2023)	Situação Operacional (março/24)
Gabinete da Secretaria	Gabinete, composto por: <ul style="list-style-type: none"> Secretário de Habitação 	Gabinete, composto por: <ul style="list-style-type: none"> Secretário de Habitação
	Secretaria Adjunta, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Secretário Adjunto 1 Estagiário de Direito 	Secretaria Adjunta, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Secretário Adjunto 1 Agente Social
	Assessoria de Gabinete, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 3 Assessores de Gabinete (Comissionados) 	Assessoria de Gabinete, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 3 Assessores de Gabinete (Comissionados) 1 Chefe de Divisão de Gestão de Informações Sócio Habitacionais (Comissionado)
	Divisão de Gestão de Gabinete, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Gestão de Gabinete (Comissionado) 1 Auxiliar de Apoio Administrativo 3 Auxiliares de Serviços Gerais 2 Motoristas 	Divisão de Gestão de Gabinete, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Gestão de Gabinete (Comissionado) 1 Auxiliar de Apoio Administrativo 3 Auxiliares de Serviços Gerais 2 Motoristas
Departamento de Habitação Social	Composto por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Diretor de Habitação Social (Comissionado) 	Composto por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Diretor de Habitação Social (Comissionado)
	Divisão de Programa Habitacional, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Programa Habitacional (Concursado - Comissionado) 1 Arquiteto 1 Engenheiro 1 Desenhista 	Divisão de Programa Habitacional, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Arquiteto 1 Engenheiro 1 Desenhista 1 Auxiliar de Apoio Administrativo
	Divisão de Gestão de Informações Sócio Habitacionais, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Divisão de Gestão de Informações Sócio Habitacionais (Comissionado) 2 Agentes Sociais 	Divisão de Gestão de Informações Sócio Habitacionais, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Agente Social 5 Assistentes Sociais



Departamento	Situação Formal (LC nº 174/2023)	Situação Operacional (março/24)
	<ul style="list-style-type: none"> 5 Assistentes Sociais 	
Departamento de Regularização Fundiária	Composto por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Diretor de Regularização Fundiária (Concursado - Comissionado) 	Composto por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Diretor de Regularização Fundiária (Concursado - Comissionado)
	Divisão de Regularização Fundiária Urbana, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Regularização Fundiária (Comissionado) 1 Técnico Agrimensor 1 Engenheiro Civil 1 Arquitetos 2 Auxiliares de Apoio Administrativo 2 Estagiários de Arquitetura 1 Auxiliar de Apoio Administrativo 	Divisão de Regularização Fundiária Urbana, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Regularização Fundiária (Comissionado) 1 Técnico Agrimensor 1 Engenheiro Civil 1 Arquitetos 2 Auxiliares de Apoio Administrativo 2 Estagiários de Arquitetura 1 Chefe de Programa Habitacional (Concursado – Comissionado) 1 Estagiário de Direito
	Divisão de Mapeamento e Fiscalização, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Divisão de Mapeamento e Fiscalização (Comissionado) 	Divisão de Mapeamento e Fiscalização, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Divisão de Mapeamento e Fiscalização (Comissionado)
	Divisão de Aprovação Ambiental, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Divisão de Aprovação Ambiental (Comissionado) 	Divisão de Aprovação Ambiental, composta por: <ul style="list-style-type: none"> 1 Chefe de Divisão de Aprovação Ambiental (Comissionado)

Fonte: Lei Complementar nº 174/2023; Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2024.

Assim, conforme descrito pela Lei Complementar nº174/2023, a Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária possui 38 funcionários. Entretanto, verifica-se diferenças na alocação dos cargos existentes, com estes sendo remanejados para atender às demandas de trabalho da secretaria, o que, por sua vez, pode gerar prejuízo às funções originais.



8. PROGRAMAS E AÇÕES

O Volume 2 do PMHIS vigente pactua propostas e ações que objetivam o atendimento do déficit habitacional, regularização fundiária, regularização urbanística e a construção ou melhoria de habitações. Assim, o presente capítulo objetiva apresentar os programas, ações e metas propostas, com a indicação da situação atual das mesmas, separadas a seguinte forma:

- **Quadro 8-1** apresenta os programas propostos no Cap. 4 e ações complementares do Cap. 5,
- **Quadro 8-2** apresenta as metas físicas presentes no Cap. 7.

Quadro 8-1: Situação dos programas e ações complementares propostos

Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação (out/23)
Regularização e Urbanização de Assentamentos Precários	Promover regularidade urbana e qualidade de vida das famílias de baixa renda residentes em loteamentos e assentamentos precários	Regularização urbanística	Implementação da metodologia do Plano Específico de Urbanização e Regularização Fundiária (ZEIS 1A)	Realizado parcialmente. A sistemática utilizada foi continuamente aprimorada, o qual é chamado de Plano de Urbanização e Regularização Fundiária.
			Implementação da metodologia do Plano Específico de Urbanização e Regularização Fundiária Sustentável em Áreas de Manancial (ZEIS 1B)	Realizado parcialmente. A sistemática utilizada foi continuamente aprimorada.
			Implementação de Projetos de Desenvolvimento Social	Não realizado. Está em estudo programas de subsídio pelo município.
			Implementação de Grupos de Trabalho de âmbito local	Não realizado.
		Regularização fundiária	Implementação da metodologia para a regularização fundiária	Realizado. Existem diretrizes para estruturar os processos de regularização fundiária na prefeitura
			Assessoria jurídica da prefeitura ou através de convênios às famílias cadastradas	Não realizado.



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação (out/23)	
		Erradicação de moradias em locais impróprios e de risco	Formalização de convênios com os Cartórios de Registro de Imóveis para a simplificação de procedimentos e redução de custos cartorais	Realizado. Tal ação já veio de maneira inerente com a Lei Federal que dispõe sobre a Reurb.	
			Identificação de unidades habitacionais em condições de risco, cadastro das famílias	Realizado parcialmente. O município conta com o cadastro das áreas de risco, porém não há quantificação das famílias que moram nestes locais.	
			Construção de novas moradias ou indenização das benfeitorias	Foram construídas novas moradias no município, que acabaram por atender famílias que tiveram que ser reassentadas. Não foram realizadas benfeitorias.	
			Ações de conscientização com a população	Realizado.	
			Recuperação, implantação de mecanismos de controle e monitoramentos das áreas de risco	Realizado. O controle é feito através de fiscalização.	
			Melhorias habitacionais	Implementação da metodologia para a melhoria habitacional, o que envolve avaliação e projeto habitacional, assistência técnica, e apoio à obtenção de financiamento	Realizado, através do Programa Viver Melhor.
			Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento e do Grupo de Trabalho da ZEIS 1A e 1B para fazer acompanhamento das ações	Não realizado.



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação (out/23)
		Articulação Interna	Criar parcerias com outras secretarias para apoio a projeto habitacional específico	Realizado.
Regularização de conjuntos habitacionais	Apoiar as iniciativas do Programa de Regularização de Conjuntos Habitacionais da CDHU	Ações prioritárias	Apoio à CDHU nas iniciativas de regularização	Realizado.
			Complementação de obras de infraestrutura e urbanização de áreas públicas externas aos empreendimentos	Realizado. Foram feitas obras nos conjuntos Bezerra de Mello, Jefferson, e conjuntos H, J e K.
			Construção de equipamentos sociais	Realizado.
		Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento e da SDUH e CDHU para fazer acompanhamento das ações	Não realizado.
		Articulação Interna	Criar parcerias com outras secretarias para apoio a projeto habitacional específico	Realizado.
Produção de moradias	Ampliar a oferta de moradias de interesse duvido, mediante a proteção de conjuntos habitacionais, horizontais e verticais em condomínios ou loteamentos dotados de infraestrutura e equipamentos comunitários e sociais	Ações prioritárias	Implementação de procedimentos para promoção de novas moradias, o que envolve elaboração e/ou aprovação de projetos urbanísticos que interajam com o entorno e respeitem as condicionantes ambientais, construção de moradias, de infraestrutura e equipamentos	Realizado.
			Incentivo à realização de estudos sobre alternativas habitacionais, mediante convênios com instituições de ensino e entidades de classe	Não realizado. Atualmente, a prefeitura anseia se vislumbra a promover parcerias com a Associação de Engenheiros e Arquitetos e o CAU.



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação (out/23)
			Apoio à formação de cooperativas voltadas à produção de moradias	Não realizado.
			Promoção do acesso ao crédito subsidiado e a programadas habitacionais governamentais para famílias de baixa renda	Realizado, por meio dos programadas habitacionais promovidos pelo governo federal
		Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento para acompanhamento das ações	Não realizado.
		Articulação interna	Criar parcerias com outras secretarias para apoio a projeto habitacional específico	Realizado.
Produção de lotes urbanizados	Ampliar a oferta de moradias regulares de interesse social, mediante a construção de lotes urbanizados, associado ao fornecimento de materiais de construção e assistência técnica à construção	Ações prioritárias	Implementação dos procedimentos para a viabilização de novos lotes, o que envolve a elaboração e/ou aprovação de projetos, construção de infraestrutura e equipamentos	Não realizado.
			Incentivo à realização de estudos sobre alternativas habitacionais, mediante convênios com instituições de ensino e entidades de classe	Não realizado.
			Apoio à formação de cooperativas voltadas à produção de moradias	Não realizado.
			Promoção do acesso ao crédito subsidiado e a programas habitacionais governamentais	Não realizado.
			Orientação para obtenção de crédito para aquisição de material de construção, junto a agentes financeiros	Não realizado.
			Assistência técnica para a autoconstrução da habitação	Não realizado.
			Assistência social às famílias beneficiadas, antes de depois da implantação do	Não realizado.



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação (out/23)
			projeto, em articulação com a SECIDAS	
			Integração a projetos sociais de desenvolvimento comunitário, geração de trabalho e renda e educação ambiental, em articulação com as secretarias afins	Não realizado.
		Assistência técnica à autoconstrução	Articular a Promoção da Iniciativa Construtiva Popular, com assistência técnica à autoconstrução, que assegure segurança e conforto às moradias	Realizado parcialmente. O programa Planta Popular teve pouca adesão no período. A prefeitura espera que a nova lei da ATTHIS possa solucionar a questão.
		Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento para acompanhamento das ações	Não realizado.
		Articulação interna	Criar parcerias com outras secretarias para apoio a projeto habitacional específico	Não realizado.
Ações complementares à edificação	<p>Criar ações de organização comunitária, desenvolvimento socioeconômico e cultural da população, e educação sanitária e ambiental, visando a sustentabilidade no meio ambiente urbano e natural e a inserção social, econômica e cultural da população beneficiada</p>	<p>Promoção da Iniciativa Construtiva Popular</p> <p>(Estimular a iniciativa popular na construção de unidade residências legais e regulares, mediante o aperfeiçoamento da mão-de-obra e da capacidade construtiva geral da população, o fornecimento de plantas populares e assistência</p>	<p>Implantação da metodologia, que envolve a verificação cadastral, vistoria do imóvel, elaboração de projeto, visita de acompanhamento e de habite-se</p>	<p>Realizado parcialmente. O programa Planta Popular teve pouca adesão no período. A prefeitura espera que a nova lei da ATTHIS possa solucionar a questão.</p>



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação (out/23)
		técnica à construção)		
		Acompanhamento das ações	Utilização do CONCIDADE e de sua Câmara Temática de Habitação, da Secretaria Municipal de Planejamento para acompanhamento das ações	Não realizado.
		Programa de Saneamento Ambiental	Capacitação da comunidade para a utilização, conservação e manutenção dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental	Realizado parcialmente. Ações foram tomadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico.
			Geração de atividades comunitárias que valorizem o meio ambiente natural e ambiental	Realizado parcialmente. Ações foram tomadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico.
			Viabilização de projetos de educação ambiental nas escolas em comunidades localizadas em APAs e APMs (próximas a rios, canais e lagoas)	Realizado parcialmente. Ações foram tomadas pela Secretaria Municipal de Planejamento Estratégico.
		Inserção Cultural e Sócio Comunitária das Famílias	Realização de pesquisa socioeconômica das famílias e cadastro domiciliar	Realizado.
			Acompanhamento das famílias em todas as etapas do processo, (diagnóstico, elaboração de projetos, execução das obras e manutenção das benfeitorias)	Não realizado.
			Ações de capacitação, em parceria com o SECIDAS	Não realizado.
			Ações de apoio à implementação de espaços e atividades culturais	Não realizado.
		Fortalecimento da Economia Popular	Capacitação e treinamento de mão de obra para a construção civil	Realizado parcialmente. No âmbito do



Programa	Objetivo	Ações	Ações inerentes	Situação (out/23)
				PMCMV foram feitas capacitações de trabalhadores. No âmbito do Programa Viver Melhor, na ação denominada “Concreto Rosa” foi realizado treinamento de mulheres para o trabalho nas reformas das unidades habitacionais.
			Capacitação de pessoal para o trabalho em atividades econômicas de interesse local	Não realizado.
			Apoio à produção de alimentos e à produção artesanal	Não realizado.
			Apoio à formação de cooperativas voltadas para a produção e venda	Não realizado.
			Instituição de parcerias com empresas e entidades de ensino e assistência social voltadas à capacitação para o trabalho	Não realizado.

Fonte: PMHIS de Mogi das Cruzes, 2008. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



Quadro 8-2: Situação das metas físicas propostas

Metas (2008 a 2017)	Objetivo		Situação
Atendimento ao déficit e a demanda habitacional por novas moradias urbanas	18.130 UH, sendo:	9.900 para famílias com renda até 3 s.m.	Entre 2008 e 2023: 5.304 UH para famílias com até 3 s.m. (PMCMV e CDHU)
		3.993 para famílias com renda entre 3 s.m. até 5 s.m.	Até set/2023: 16.523 UHs entregues pelo PMCMV e PCVA (Faixas 2 e 3)
		4.240 para famílias com renda maior que 5 s.m.	
Atendimento ao déficit e a demanda habitacional por novas moradias rurais	81 moradias por ano, com déficit sendo zerado em 2017		Inexistente
Urbanização e regularização de assentamentos precários	18.660 domicílios, sendo:	14.710 domicílios em ZEIS 1A	Concluída: 2.216 lotes ZEIS 1A: 723 lotes Fora das ZEIS: 1.493 lotes Em andamento: ZEIS 1A: 4.763 lotes Em espera: 10.876 lotes ZEIS 1A: 10.676 lotes Fora da ZEIS 1A: 200 lotes
		3.950 domicílios em ZEIS 1B	Em andamento: ZEIS 1B: 5.776 lotes Em espera: ZEIS 1B: 1.705 lotes
Construção de novas moradias em assentamentos precários	210 domicílios, sendo:	165 domicílios na ZEIS 1A	Inexistente
		45 domicílios na ZEIS 1B	
Melhorias em moradias situadas em assentamentos precários	210 domicílios, sendo:	165 domicílios na ZEIS 1A	512 domicílios com melhorias, através do Programa Viver Melhor
		45 domicílios na ZEIS 1B	

Fonte: PMHIS de Mogi das Cruzes, 2008. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



9. RECURSOS PARA FINANCIAMENTO E PROGRAMAS

A Constituição Federal de 1988 (CF/88) considera em seu art. 23º que *promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico*, trata-se de competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios. Dessa forma, as três esferas de entes federativos desenvolvem programas e aportam recursos financeiros na promoção de habitação de interesse social.

Por sua característica, a política de habitação de interesse social demanda investimentos vultosos, que em geral, superam a capacidade de investimento do município. Dessa forma, torna-se fundamental a articulação entre os entes federativos, com a integração de programas desenvolvidos nas três esferas de governo, bem como o repasse de recursos financeiros da União e dos Estados para compor a atuação municipal.

Além da integração de programas e recursos, outro aspecto importante para a promoção de habitação de interesse social é a composição entre recursos onerosos e não-onerosos. Como definição, tem-se:

- **Recursos não-onerosos:** não causam ônus adicional ao receber recurso, como juros e outras formas de remuneração em casos de empréstimos. Tradicionalmente são oriundos do orçamento fiscal dos entes federativos.
- **Recursos onerosos:** possuem custo financeiro, em especial por se tratar de operação de crédito, exigindo o retorno dos recursos recebidos acrescidos de juros e outras formas de remuneração.

Considera-se, portanto, para atualização das fontes de financiamento e programas voltados ao atendimento da política de habitação de interesse social no município de Mogi das Cruzes a articulação entre os entes da federação e a composição de recursos onerosos e não-onerosos. Para tal, pretende-se apresentar as possibilidades de financiamento a partir de cada esfera de governo.

Outro aspecto relevante, incorporado às considerações sobre o financiamento, diz respeito às alternativas referentes às diversas formas de intervenção previstas na política de habitação de interesse social. Para além das fontes de financiamento para a provisão e construção de moradias, deve-se considerar, também, as possibilidades de investimentos em urbanização de assentamentos precários, reforma e adequação de unidades habitacionais, locação social e, por fim, programas de regularização fundiária – com foco no atendimento do *déficit quantitativo*. Em conjunto, todas as modalidades demandam investimentos e ampliam as possibilidades de atendimento à população.

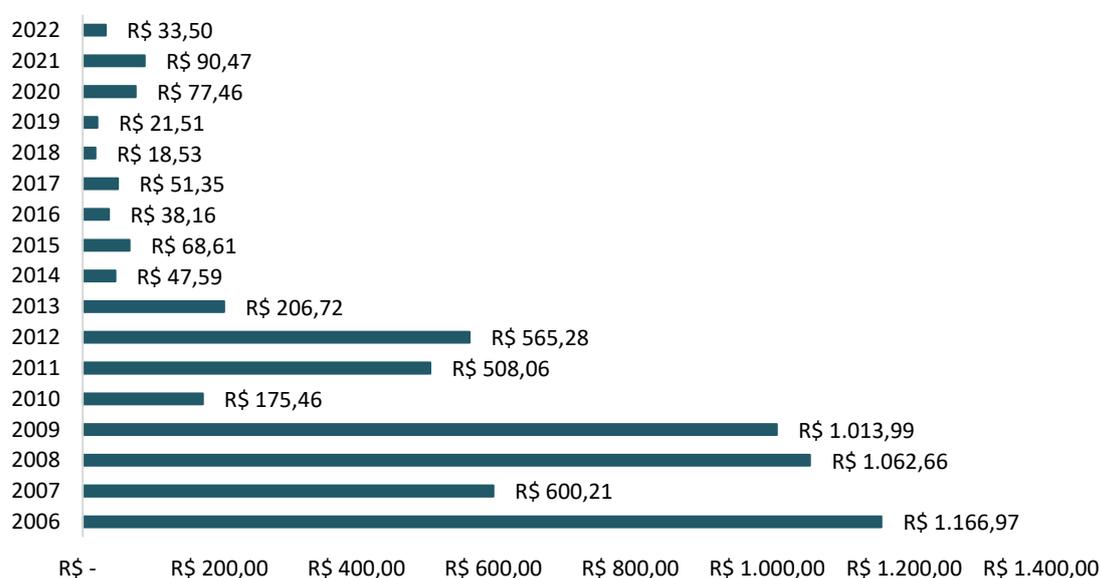


9.1. Governo Federal

A atuação do Governo Federal nas políticas habitacionais possui padrão estabelecido a partir da Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

A **Figura 9.1-1** destaca os valores empenhados²⁴ com recursos do FNHIS. O volume de recursos vinculados ao FNHIS desde sua criação supera R\$ 5,7 bilhões aplicados em habitação de interesse social.

Figura 9.1.1-1: Valores empenhados pelo FNHIS (2006 – 2022) – em milhões de Reais



Fonte: Sistema Integrado de Planejamento e Orçamento (SIOP), 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Entre os anos de 2007 e 2009 foram criados pelo Governo Federal dois programas de destaque para investimentos em habitação, com foco significativo em habitação de interesse social, ainda que contemplassem formas de financiamento para outras faixas de renda: o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC (2007) e o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV (2009).

O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) tinha como objetivo superar gargalos de infraestrutura no país. Dentre seus eixos estratégicos, possuía duas ações vinculadas para

²⁴ Primeiro estágio da execução da despesa pública que se caracteriza pelo ato emanado de autoridade competente que compromete parcela de dotação orçamentária disponível. Funciona como garantia ao credor do ente público de que existe o crédito necessário para a liquidação de um compromisso assumido. Fonte: Glossário de Termos Orçamentários, disponível em <https://www.congressonacional.leg.br/legislacao-e-publicacoes/glossario-orcamentario>



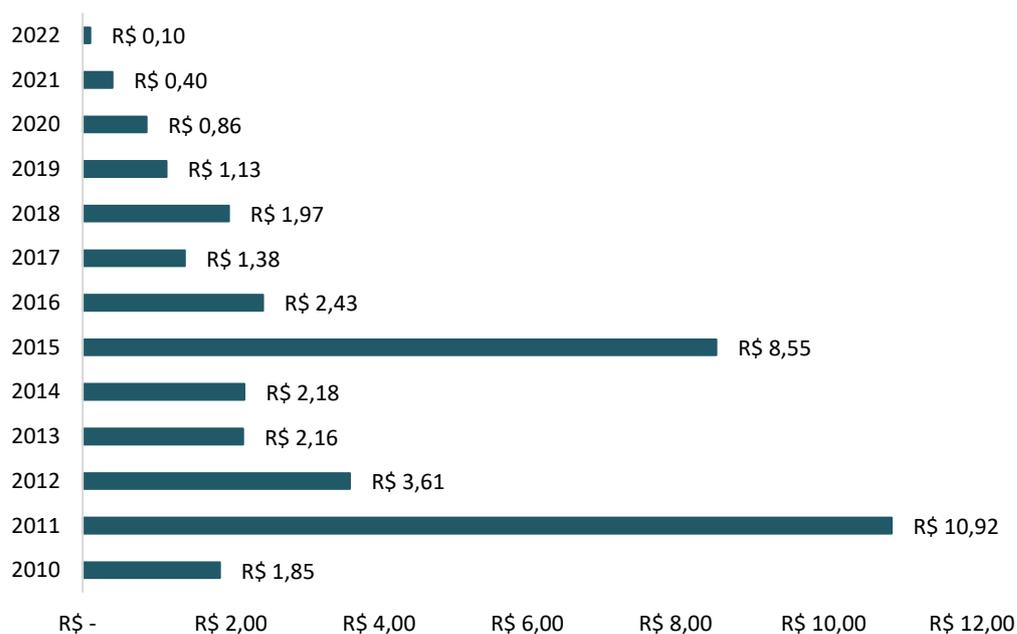
investimentos em infraestrutura social e urbana, com desdobramentos em projetos de habitação de interesse social:

- Apoio a Empreendimentos de Saneamento Integrado em Assentamentos Precários em Municípios de Regiões Metropolitanas, de Regiões Integradas de Desenvolvimento Econômico ou Municípios com mais de 150 mil habitantes;
- Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários.

Através destas ações, ao longo do período 2007-2014, o PAC tornou-se importante fonte de financiamento para investimentos em habitação de interesse social pelo Governo Federal. Contudo, o programa foi descontinuado, retomando apenas no final do ano 2023.

No mesmo período, o Governo Federal desenvolveu o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, que também promoveu incremento nos recursos destinados à habitação. A **Figura 9.1-2** apresenta o volume de recursos empenhados no PMCMV desde sua criação.

Figura 9.1-2: Valores empenhados em subsídios para o PMCMV (2010 – 2022) – em bilhões de Reais



Fonte: Sistema Integrado de Planejamento e Orçamento (SIOP), 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Entre os anos de 2020 e 2022, o PMCMV foi substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) que, ainda que se utilizasse de parte da estrutura institucional desenvolvida anteriormente, promoveu investimentos pouco significativos em comparação ao período anterior. No ano de 2023, o PMCMV foi retomado, conforme já mencionado no Capítulo 6.1 do presente relatório.



De acordo com o Sistema de Gerenciamento da Habitação do Governo Federal, no Município de Mogi das Cruzes foram contratadas 8.170 unidades habitacionais pelo PMCMV, que totalizam recursos da ordem de R\$ 525 milhões, conforme a **Tabela 9.1-1**.

Tabela 9.1-1: Número de Unidades Habitacionais e Valor Contratado em Mogi das Cruzes pelo PMCMV, 2009 – 2022.

Modalidade	Faixa	Valor Contratado (R\$)	UH Contratadas	Unidades			
				Vigentes	Concluídas Não Entregues	Entregues	Distratadas
FAR Empresas	Faixa 1	322.664.496,75	5.440	0	55	5.185	0
CCFGTS – Produção /Estoque	Produção /Estoque	202.521.595,92	2.930	2.930	0	0	0
TOTAL:		525.186.092,67	8.170	2.930	55	5.185	0,00

Fonte: Sistema de Gerenciamento da Habitação, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

O Governo Federal, através da Secretaria Nacional de Habitação, órgão vinculado ao Ministério das Cidades, organiza um conjunto de programas que permitem financiamento para habitação de interesse social. Atualmente, a carta de serviços²⁵ do Ministério das Cidades contempla um conjunto de ações, que possuem fonte de recursos onerosos e não onerosos. Os Programas vinculados à habitação de interesse social são:

- **Programa Moradia Digna** (Orçamento Geral da União) para urbanização de assentamentos precários – entes públicos;
- **Programa Moradia Digna** (Orçamento Geral da União) para provisão habitacional de interesse social – entes públicos;
- **Programa Moradia Digna** (Orçamento Geral da União) para melhoria habitacional – entes públicos;
- Regularização fundiária de núcleos urbanos informais;
- Financiamento do **Pró-Moradia** (FGTS) para urbanização de assentamentos precários – entes públicos;
- Financiamento do **Pró-Moradia** (FGTS) para melhoria habitacional – entes públicos;
- Financiamento do **Pró-Moradia** (FGTS) para regularização fundiária de interesse social – entes públicos;
- **Programa Minha Casa, Minha Vida – Urbano;**
- **Programa Minha Casa, Minha Vida – Rural;**
- Casa própria em área urbana por famílias vinculadas a grupos associativos (entidades urbanas sem fins lucrativos) (**Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades**);
- Casa própria em área urbana por famílias cadastradas junto aos entes públicos locais;

²⁵ A Carta de Serviços é um instrumento de gestão pública, que contém informações sobre os serviços públicos prestados de forma direta ou indireta pelos órgãos e entidades da administração pública. Ela contempla as formas de acesso, padrões de qualidade e compromissos de atendimento aos usuários.



- Casa própria ou reforma de imóveis para agricultores familiares e trabalhadores rurais;
- Financiamento para aquisição de casa própria em área urbana.

O **Quadro 9.1-2** sintetiza os atuais programas disponíveis para acesso aos recursos, bem como sua fonte de recursos.

Quadro 9.1-2: Programas e Fontes de Recursos do Governo Federal para Habitação de Interesse Social

Fonte de Recursos	Base Legal	Ações
OGU / FAR / FDS	Programa Moradia Digna	1) Urbanização de assentamentos precários – entes públicos 2) Melhoria habitacional – entes públicos
	Programa Minha Casa, Minha Vida	1) Ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda, nas suas diversas formas de atendimento; 2) Promover a melhoria de moradias existentes para reparar as inadequações habitacionais;
	Instrução Normativa nº 2, de 21 de janeiro de 2021 Instrução Normativa nº 25, de 3 de agosto de 2021	1) Regularização fundiária de núcleos urbanos informais 2) Regularização fundiária urbana e melhorias habitacionais em núcleos urbanos informais – empresas executoras
FGTS	Programa Pró-Moradia	1) Urbanização de assentamentos precários – entes públicos 2) Melhoria habitacional – entes públicos
	Programa Minha Casa, Minha Vida	1) Ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda, nas suas diversas formas de atendimento; 2) Promover a melhoria de moradias existentes para reparar as inadequações habitacionais;
FNHIS	Programa Moradia Digna	1) Urbanização de assentamentos precários – entes públicos 2) Melhoria habitacional – entes públicos 3) Provisão habitacional de interesse social – entes públicos
	Programa Minha Casa, Minha Vida	1) Ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais, sobretudo da população de baixa renda, nas suas diversas formas de atendimento; 2) Promover a melhoria de moradias existentes para reparar as inadequações habitacionais;
	Lei nº 11.124, de 16 DE junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS.	1) Aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais; 2) Produção de lotes urbanizados para fins habitacionais; 3) Urbanização, produção de equipamentos comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social; 4) Implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social; 5) Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias; 6) Recuperação ou produção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;



Fonte de Recursos	Base Legal	Ações
		7) Outros programas e intervenções na forma aprovada pelo Conselho Gestor do FNHIS.

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

9.1.1. Programa Minha Casa, Minha Vida

A atual versão do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) foi instituída pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

O Programa conta com governança e participantes de variados entes federativos, bem como a participação do setor privado. A estrutura de governança do PMCMV é formada por:

- **Governo Federal – Poder Executivo:** Define parâmetros de priorização e enquadramento e atualiza os limites de renda familiar;
- **Governo Federal – Ministério das Cidades:** Gestor do Programa;
- **Governo Federal – Caixa Econômica Federal:** Gestão operacional e financeira dos recursos;
- **Poder Público Local:** Definem critérios de seleção e selecionam os beneficiários. É responsável pelo fornecimento de serviços e equipamentos sociais, além das ações de Trabalho Social, Gestão Condominial e Patrimonial dos empreendimentos;
- **Empresas do Setor da Construção Civil:** apresentam as propostas, executam os projetos aprovados e são responsáveis pela guarda dos imóveis.

De acordo com a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, os objetivos do Programa serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como:

- Provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas ou rurais;
- Provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas ou rurais;
- Locação social de imóveis em áreas urbanas;
- Provisão de lotes urbanizados; e
- Melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais.

O Programa atenderá famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais), consideradas as seguintes faixas:

- Famílias residentes em áreas urbanas:
 - **Faixa Urbano 1** - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640,00 (dois mil seiscentos e quarenta reais);
 - **Faixa Urbano 2** - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 (dois mil seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais); e
 - **Faixa Urbano 3** - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais); e



- Famílias residentes em áreas rurais:
 - **Faixa Rural 1** - renda bruta familiar anual até R\$ 31.680,00 (trinta e um mil seiscentos e oitenta reais);
 - **Faixa Rural 2** - renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 (trinta e um mil seiscentos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais); e
 - **Faixa Rural 3** - renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

Por fim, o Programa estabelece que as fontes de financiamento do Programa serão:

- Dotações orçamentárias da União;
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, de que trata a Lei nº 11.124, de 2005;
- Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, de que trata a Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001;
- Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, de que trata a Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993;
- Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, de que trata a Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990;
- Operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa;
- Contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada;
- Doações públicas ou privadas destinadas aos fundos de que tratam os incisos II, III, IV e V, da medida provisória que estabelece as regras do Programa; e
- Outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais.

Ainda no âmbito dos recursos para habitação de interesse social, o PMCMV conta com a modalidade Entidades. Esta modalidade permite que famílias organizadas de forma associativa, por uma Entidade Organizadora habilitada (cooperativas e associações), produzam suas unidades habitacionais.

9.1.2. NOVO PAC

Em agosto de 2023, o Governo Federal realizou o lançamento do Novo PAC, com o objetivo de retomar investimentos, promovendo crescimento econômico e geração de emprego e renda. O Novo PAC está organizado em medidas institucionais e em nove eixos de investimento.

De acordo com o portal do Governo Federal, as medidas institucionais são um conjunto articulado de atos normativos de gestão e de planejamento que contribuem para a expansão sustentada de investimentos públicos e privados no Brasil. São cinco grandes grupos:

- Aperfeiçoamento do Ambiente Regulatório e do Licenciamento Ambiental;
- Expansão do Crédito e Incentivos Econômicos;
- Aprimoramento dos Mecanismos de Concessão e PPPs;



- Alinhamento ao Plano de Transição Ecológica;
- Planejamento, Gestão e Compras Públicas.

Com relação aos eixos de investimentos, destaca-se o eixo Cidades Sustentáveis e Resilientes, que organiza investimentos do Novo PAC em moradia, mobilidade urbana, urbanização de favelas, saneamento, prevenção a desastres e gestão de resíduos sólidos. As ações deste eixo são realizadas em parceria com estados, municípios e setor privado.

Neste eixo estão previstos investimentos na ordem de R\$ 609 bilhões, sendo que aqueles vinculados diretamente à **programas de habitação de interesse social totalizam R\$ 532,3 bilhões**, conforme a **Tabela 9.1.2-1**.

Tabela 9.1.2-1: Volume de recursos previstos no NOVO PAC para investimentos vinculados à habitação de interesse social.

Programa	Valor –(em bilhões de reais)
Minha Casa, Minha Vida	345,4
Financiamento Habitacional	160
Periferia Viva - Urbanização de Favelas	12
Prevenção de Desastres - Contenção de Encostas e Drenagem	14,9
Total	532,3

Fonte: Governo Federal, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

De acordo com o portal do NOVO PAC, estão previstas intervenções em Mogi das Cruzes que estão articuladas com as políticas de habitação de interesse social. A **Tabela 9.1.2-2** apresenta as obras já definidas em Mogi das Cruzes pelo novo programa.

Tabela 9.1.2-2: Obras previstas em Mogi das Cruzes no NOVO PAC

Eixo	Subeixo	Nome
Água para Todos	Abastecimento de água	Melhoria e ampliação da ETA Centro
Água para Todos	Abastecimento de água	Ampliação do SAA nos bairros Cesar de Souza, Vila Oroxó e Jundiapéba
Cidades Sustentáveis e Resilientes	Esgotamento Sanitário	Implantação do SES no Núcleo Jundiapéba
Cidades Sustentáveis e Resilientes	Minha Casa, Minha Vida	MCMV - 55 UH
Cidades Sustentáveis e Resilientes	Minha Casa, Minha Vida	MCMV - 339 UH

Fonte: Governo Federal, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



9.1.3. PRÓ-MORADIA e o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)

O Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) é uma fonte de recursos para o financiamento de programas habitacionais, de saneamento básico e de infraestrutura urbana, originada do pelos depósitos realizados pelos empregadores em nome dos trabalhadores.

Atualmente, o FGTS é uma das mais importantes fontes de financiamento habitacional para pessoa física e, também, para empresas que atuam na produção habitacional e para estados e municípios, servindo como fonte de financiamento de suas políticas habitacionais.

De acordo com o Voto nº 07/2023/MCID, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, o orçamento disponível para investimentos em habitação é de R\$ 96.957.000.000,00 (noventa e seis bilhões e novecentos e cinquenta e sete milhões de reais). Conforme o Ministério das Cidades, trata-se do maior orçamento destinado historicamente pelo Fundo à habitação em valores nominais. Em valores reais, é o maior orçamento da Habitação dos últimos 7 anos.

Trata-se, contudo, de uma fonte de recursos onerosos que necessitam ser reembolsados ao longo do período de financiamento acordado.

Para pessoa física, o FGTS possui três programas de financiamento habitacional:

- **Carta de Crédito Individual:** financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, para aquisição de unidade habitacional nova ou usada
- **Carta de Crédito Associativo:** concessão de financiamentos a pessoas físicas, na qualidade de mutuários, contratados sob a forma associativa, para aquisição de unidades habitacionais novas.
- **Pró-Cotista:** concessão de financiamento, exclusivamente a trabalhador titular de conta vinculada do FGTS, independente da renda familiar mensal bruta auferida, observadas as condições do SFH e de utilização dos recursos do FGTS para aquisição de moradia própria.

Cabe destacar, contudo, que o acesso ao financiamento enquanto mutuário pessoa física depende de relação com agente financeiro e análise de risco de crédito da operação. Dessa forma, o público alvo dos programas de habitação de interesse social, em geral, possui dificuldade de acessar estas modalidades de financiamento.

Para empresas, o FGTS possui o programa:

- **Apoio à Produção de Habitações:** produção e/ou comercialização de unidades habitacionais novas, incluindo aquelas resultantes de processo de requalificação, por intermédio da concessão de financiamentos à pessoas jurídicas do ramo da construção civil ou pessoas físicas integrantes da população-alvo do FGTS, adquirentes de unidades habitacionais novas, produzidas ou em produção, comercializadas por pessoas jurídicas do ramo da construção civil.

Por fim, para entes federativos, como estados e municípios, o FGTS possui o programa:



- **Pró-Moradia:** Destina-se a oferecer o acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 salários mínimos, por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

O Pró-Moradia surge, então, como a opção de financiamento para políticas de habitação de interesse social desenvolvidas no âmbito municipal. Conforme a **Tabela 9.1.2-1**, as contratações vinculadas ao Programa foram mais expressivas até o ano de 2012. Após um hiato de contratações, novos financiamentos foram realizados a partir de 2019.

Tabela 9.1.3-1: Valores Contratados e Número de Unidades contratadas pelo Programa Pró-Moradia

Modalidade	Urbanização de Assentamentos Precários		Produção de Conjuntos Habitacionais	
	Valor (R\$)	Unidades	Valor (R\$)	Unidades
2007	282.954.831	2.679	154.736.505	5.222
2008	567.728.335	6.879	355.005.236	14.367
2009	801.393.156	8.743	65.210.983	5.388
2010	796.960.264	11.631	60.908.691	5.042
2011	10.222.329	543	0	0
2012	334.812.233	4.467	0	0
2019	116.767.847	0	0	0
2020	176.936.591	70	0	0
2021	80.706.322	612	0	0
Total	3.168.481.907	35.624	635.861.414	30.019

Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

9.1.4. Programa Moradia Digna e o Orçamento Geral da União (OGU)

O Programa Moradia Digna conta com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), em conjunto com recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. Trata-se de financiamento através de recursos não onerosos que permitem ação de estados e municípios na execução de políticas de habitação de interesse social, sem a necessidade de retorno dos valores investidos.

O Programa está estruturado em três ações, com os seguintes objetivos:

- **Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários:** Apoiar o poder público na elevação dos padrões de qualidade de vida das famílias de baixa renda que vivem em assentamentos precários, em localidades urbanas ou rurais, por meio de intervenções integradas que abarquem os aspectos habitacionais, de infraestrutura urbana, ambientais, de serviços e equipamentos públicos, fundiários e socioeconômicos, visando a sua permanência ou reassentamento.



- **Apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social:** Apoiar o poder público no desenvolvimento de ações integradas e articuladas que resultem no acesso à habitação digna, regular e dotada de serviços públicos, destinada à população de baixa renda, em localidades urbanas ou rurais.
- **Apoio à Melhoria Habitacional:** Promover melhorias em unidades habitacionais que garantam salubridade, segurança, padrões mínimos de edificação e habitabilidade definidos pelas posturas municipais e adequação do tamanho da moradia ao número de integrantes da família ou, ainda, à adaptação da unidade habitacional para acessibilidade, à instalação de equipamentos de aquecimento solar, eficiência energética ou redução do consumo de água.

De acordo com a Lei Orçamentária Anual (LOA), que estima a receita e fixa a despesa da União para o exercício financeiro de 2023, o Programa Moradia Digna possui aproximadamente R\$ 10 bilhões para investimento, conforme mostra a **Tabela 9.1.4-1**.

Tabela 9.1.4-1: Despesa prevista para o Programa Moradia Digna (2023)

Ação	Título	Unidade Orçamentária	Valor (R\$)
00AF	Integralização de Cotas ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR	Ministério do Desenvolvimento Regional - Administração Direta	7.824.702.585
00CW	Subvenção Econômica Destinada a Ampliação do Acesso ao Financiamento Habitacional	Ministério do Desenvolvimento Regional - Administração Direta	128.496.189
00CX	Subvenção Econômica Destinada a Implementação de Projetos de Interesse Social em Áreas Rurais (Lei nº 14.118, de 2021)	Ministério do Desenvolvimento Regional - Administração Direta	730.100.000
00CY	Transferências ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS (Lei nº 14.118, de 2021)	Ministério do Desenvolvimento Regional - Administração Direta	1.036.422.228
00SW	Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas	Ministério do Desenvolvimento Regional - Administração Direta	475.842
00T2	Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários	Ministério do Desenvolvimento Regional - Administração Direta	502.150.117
00TH	Apoio à Urbanização de Assentamentos Precários por meio do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS	2.192.404
00TI	Apoio à Produção Habitacional de Interesse Social	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS	263.845.406
00TJ	Apoio à Melhoria Habitacional	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS	5.000



Ação	Título	Unidade Orçamentária	Valor (R\$)
0E64	Subvenção Econômica Destinada à Habitação de Interesse Social em Cidades com menos de 50.000 Habitantes (Lei nº 14.118, de 2021)	Ministério do Desenvolvimento Regional - Administração Direta	4.833.529
20Z9	Apoio à Competitividade e à Modernização da Construção Civil com Sustentabilidade Ambiental	Ministério do Desenvolvimento Regional - Administração Direta	26.700
8873	Apoio ao Fortalecimento Institucional dos Agentes Integrantes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS	632.975
Total			10.493.882.975

Fonte: Governo Federal, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

O Programa Moradia Digna pode, também, contar com recursos próprios do ente local, como contrapartida nos valores repassados pelo Governo Federal, de maneira a completar os recursos para conclusão dos projetos ou garantir outros tipos de bens necessários à execução. De acordo com os manuais do Programa, a contrapartida poderá ser atendida por meio de recursos financeiros e de bens ou serviços, se economicamente mensuráveis e vinculados às intervenções pactuadas.

Cabe ressaltar, por fim, que o **Programa Moradia Digna não apresentou novas contratações nos últimos anos**, ainda que permaneça vigente e com dotação orçamentária prevista. Atualmente, encontra-se em processo de elaboração o Plano Plurianual (PPA) 2024-2027 que poderá apresentar proposta para retomada ou substituição do Programa Moradia Digna.

9.1.5. Outros fundos vinculados à política de habitação

Para além dos recursos do Orçamento Geral da União (OGU), do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o Governo Federal conta, ainda, com os seguintes fundos para financiamento de projetos de habitação de interesse social:

- **Fundo de Arrendamento Residencial – FAR:** O Fundo tem como objetivo disponibilizar recursos da União para realização de investimentos em empreendimentos imobiliários (unidades habitacionais) e edificação de equipamentos públicos de educação, saúde e outros complementares à habitação, mediante constituição de carteira diversificada de ativos imobiliários, financeiros e/ou modalidades operacionais disponíveis no âmbito do mercado financeiro²⁶. Atualmente, os recursos do FAR são aplicados através do Programa Minha Casa, Minha Vida.

²⁶ Lei no 8.677, de 13 de julho de 1993.



- **Fundo de Desenvolvimento Social – FDS:** tem por finalidade financiar projetos de investimento de relevante interesse social nas áreas de habitação popular, sendo permitido o financiamento nas áreas de saneamento e infraestrutura, desde que vinculadas aos programas de habitação, bem como equipamentos comunitários²⁷. Atualmente, os recursos do FDS são aplicados através do Programa Minha Casa, Minha Vida.

9.2. Governo Estadual

Historicamente, o Governo do Estado de São Paulo disponibilizava 1% dos recursos arrecadados através do ICMS²⁸ para investimentos em habitação. Mesmo após revogação da Lei que determinava a aplicação, em 1998, o compromisso de investimento manteve-se ao longo dos anos subsequentes.

A partir de 2016, esse compromisso deixou de ser efetivado e a destinação de recursos originários do orçamento estadual apresenta redução. Nos últimos anos (2021-2022), contudo, o volume de recursos utilizados em habitação voltou a crescer.

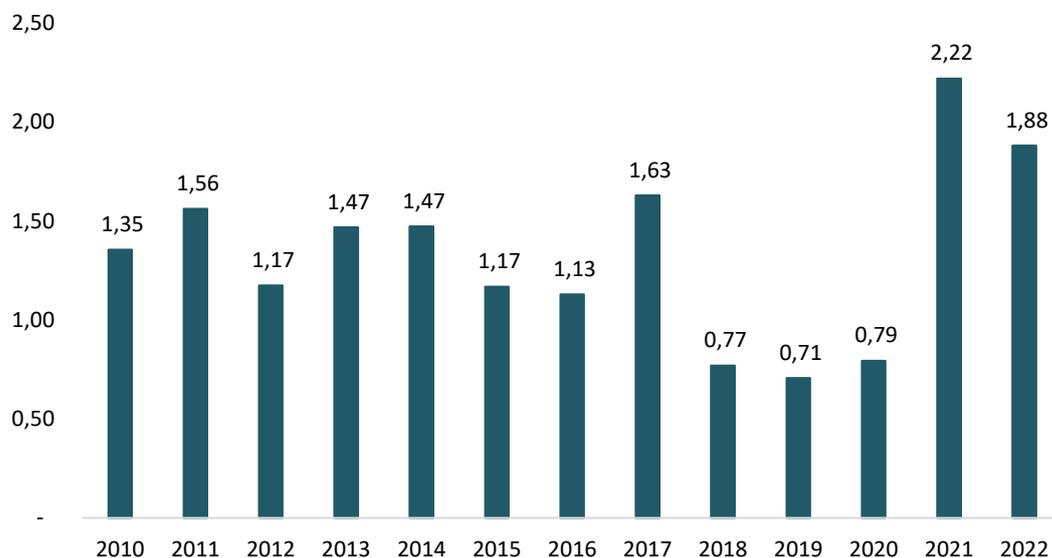
A **Figura 9.2-1** apresenta o volume de recursos aplicados na rubrica orçamentária vinculada à habitação pelo Governo do Estado de São Paulo. Entre 2010 e 2022 foram investidos pelo Governo do Estado de São Paulo mais de R\$ 17 bilhões em habitação.

²⁷ Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001.

²⁸ ICMS é o Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação.



Figura 9.2-1: Volume de recursos aplicados em habitação pelo Governo do Estado de São Paulo (2010-2022) – em bilhões de Reais



Fonte: Governo do Estado de São Paulo, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

A estrutura de governança das políticas de habitação de interesse social desenvolvidas pelo Governo do Estado de São Paulo é definida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, órgão responsável pela gestão e coordenação da política habitacional. A Secretaria possui um conjunto de programas vinculados à habitação de interesse social, sendo eles:

- **Programa Especial de Melhorias – PEM:** visa realizar intervenções físicas que resultem em melhorias urbanas em empreendimentos habitacionais desenvolvidos pela administração pública, direta ou indireta, dos poderes públicos municipal, estadual ou federal, ou em bairros degradados objeto de intervenção municipal, de acordo com o Decreto nº 54.199, de 2 de abril de 2009;
- **Programa Vida Longa:** O programa tem por objetivo implantar equipamento comunitário de moradia gratuita visando a oferta de serviço socioassistencial voltado a pessoas idosas (60 anos ou mais) independentes para a realização das atividades da vida diária, em situação de vulnerabilidade e risco social, com vínculos familiares fragilizados ou rompidos, sem acesso à moradia, inseridas no Cadúnico, com renda de até 2 (dois) salários mínimos, de acordo com Decreto nº 64.509, de 1 de outubro de 2019;
- **Auxílio-Moradia Emergencial:** tem como objetivo assistir famílias indicadas pelo município, que se encontram em situação de vulnerabilidade temporária, decorrente de eventuais situações anormais locais, provocadas por desastres naturais, mediante o repasse temporário de valor mensal de recursos.
- **São Paulo de Cara Nova:** tem por objetivo realizar intervenções físicas que resultem em melhorias urbanas e serviços nos conjuntos habitacionais ou nos assentamentos em



processo de urbanização, sob a responsabilidade da CDHU, a fim de proporcionar à população residente melhores condições de acessibilidade, segurança, salubridade e habitabilidade, conforme o Decreto nº 53.846, de 19 de dezembro de 2008;

- **Cadastro Integrado de Beneficiários do Auxílio Moradia:** consiste em um banco de dados amplo, unificado entre os partícipes, para a coleta de informações, identificação da concessão de auxílios aluguel/moradia e benefícios de natureza financeira similares, objetivando facilitar a identificação das famílias beneficiárias e propiciar estudos e medidas para as ações de políticas públicas habitacionais, isoladas ou conjuntas, direcionadas a este público alvo.

Ainda no âmbito das políticas de habitação de interesse social, a Lei Estadual nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008 instituiu o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) que tem por objetivo implementar políticas habitacionais direcionadas à população de baixo poder aquisitivo, com renda de até 5 salários mínimos. De acordo com o artigo 16 da referida Lei:

Os recursos do FPHIS serão destinados a programas habitacionais de interesse social que contemplem:

- Aquisição, locação, arrendamento, construção, conclusão, ampliação, melhoria, reforma de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
- Aquisição de terrenos destinados à implantação de intervenções habitacionais;
- Produção e financiamento de lotes urbanizados;
- Produção e financiamento de empreendimentos habitacionais dotados de infraestrutura urbana básica e equipamentos comunitários;
- Regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- Urbanização ou reurbanização de áreas degradadas ou assentamentos informais;
- Produção de equipamentos comunitários;
- Investimento em obras e serviços de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos atendimentos habitacionais de interesse social;
- Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias em processos de regularização;
- Recuperação ou construção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- 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;
- Concessão de subsídios, observadas as normas pertinentes e os limites orçamentários estabelecidos;
- Constituição de contrapartidas, para viabilizar a completa realização dos programas implementados com recursos do FPHIS;
- Ressarcir os custos operacionais do agente operador.



As fontes de recursos para o FPHIS são:

- Dotações orçamentárias anuais que lhe forem atribuídas;
- Recursos financeiros provenientes do fundo nacional de habitação de interesse social - FNHIS, de que trata a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005;
- Recursos financeiros de outros fundos, órgãos, instituições e entidades, públicos ou privados, nacionais ou internacionais, recebidos diretamente ou por meio de empréstimos, convênios, contratos ou acordos;
- Contribuições, legados e doações de pessoas físicas ou jurídicas de direito público e privado ou de organismos internacionais;
- Recursos provenientes de operações de crédito;
- Transferências da união e dos municípios;
- Rendas provenientes da aplicação dos seus recursos;
- Outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

9.2.1. Agência Paulista de Habitação Social – CASA PAULISTA

A Agência Paulista de Habitação Social (Casa Paulista) foi criada em 2011 com o objetivo de fomentar e viabilizar moradias para famílias de baixa renda, em articulação com outros entes federados (União e Municípios). A Casa Paulista atua de acordo com as orientações do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, atuando como agente indutor e estimulador da atividade privada para o setor habitação de interesse social.

Além disso, a Casa Paulista busca promover maior participação privada em projetos de habitação de interesse social, particularmente através de parcerias público-privadas. Sua atuação visa oferecer à iniciativa privada garantias de crédito e ampliar as possibilidades de oferta de subsídios.

A Casa Paulista atua com subsídios em três modalidades:

- Programa NOSSA CASA - Apoio Fixo;
- Parcerias Casa Paulista - Governo Federal;
- Parcerias Casa Paulista - Municípios

Os subsídios destinados para os três programas, **desde sua criação**, totalizam mais de R\$ 3 bilhões e apoio na construção de mais de 210 mil unidades habitacionais. A **Tabela 9.2.1-1** apresenta o volume de recursos e o número de unidades habitacionais subsidiadas pela Casa Paulista.



Tabela 9.2.1-1: Recursos e o número de unidades habitacionais subsidiadas pela Casa Paulista

Ano	Unidades Habitacionais	Valores Subsidiados
2012	31.537	R\$ 403.591.206,00
2013	32.307	R\$ 464.493.647,00
2014	53.046	R\$ 932.743.523,00
2015	470	R\$ 4.576.056,00
2016	2.382	R\$ 50.660.722,00
2017	4.630	R\$ 90.427.203,00
2018	14.839	R\$ 323.295.403,00
2019	2.426	R\$ 18.689.825,00
2020	6.651	R\$ 77.841.000,00
2021	14.094	R\$ 184.328.154,00
2022	37.277	R\$ 504.631.544,00
2023	13.938	R\$ 37.736.000,00
Total	213.597	R\$ 3.093.014.283,00

Fonte: Governo do Estado de São Paulo, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

9.2.2. Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) executa programas habitacionais em todo o território do Estado, voltados para o atendimento exclusivo da população de baixa renda, em particular famílias com renda na faixa de 1 a 10 salários mínimos.

De acordo com o balanço da Companhia, referente ao ano de 2022, os programas desenvolvidos são:

- **Programa de Provisão de Moradias:** Provisão de moradia para demanda habitacional de interesse social via execução direta ou parcerias para produção de empreendimentos habitacionais, fomento à aquisição de unidades habitacionais prontas ou em construção e fomento à produção de empreendimentos habitacionais ou lotes urbanizados associados à produção e financiamento da moradia, de modo a reduzir o déficit habitacional para demanda geral.
- **Programa de Requalificação Habitacional e Urbana:** unidades habitacionais produzidas e adquiridas para reassentamento habitacional, urbanização e reassentamento habitacional em municípios do Litoral Paulista, urbanização de assentamentos precários, melhorias habitacionais e urbanas em geral;
- **Programa de Regularização Fundiária de Interesse Habitacional:** regularização fundiária de conjuntos e núcleos habitacionais;
- **Fomento à habitação de interesse social.**



De acordo Lei Orçamentária Anual (LOA) de 2023, o orçamento previsto para a CDHU, no ano, totaliza R\$ 1,7 bilhões. A **Tabela 9.2.2-1** apresenta as fontes de recursos previstas no orçamento da CDHU em 2023.

Tabela 9.2.2-1: Orçamento da CDHU para 2023, por fontes de recursos.

Fonte	Valores	Participação
Subscrição de Ações ¹	549.000.000	30,51%
Recursos Próprios	489.658.612	27,21%
Outras Fontes	760.615.228	42,27%
TOTAL	1.799.273.840	100,00%

¹ Subscrição de ações trata do aporte de recursos do Governo do Estado de São Paulo para ampliar capacidade de investimento da CDHU.

Fonte: Lei Orçamentária Anual (2023) – Governo do Estado de São Paulo, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

9.2.3. Parcerias Público-Privadas (PPP SP)

Em 2011, o Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas (CGPPP) aprovou em reunião ordinária a primeira proposta de Parceria Público-Privada Habitacional do Estado de São Paulo.

A Parceria Público-Privada Habitacional consiste em uma concessão administrativa com o objetivo de ofertar HIS – Habitações de Interesse Social e HMP – Habitações de Mercado Popular, contemplando, ainda, infraestrutura, equipamentos sociais, espaços voltados a usos não habitacionais. Inclui ainda a capacitação para gestão condominial e demais serviços de apoio ao adequado provimento da função moradia, para os condomínios de HIS.

Após o processo licitatório, o consórcio vencedor do Lote 1 – PPP Habitacional tornou-se responsável pela construção de 3.607 unidades para habitação de interesse social, para famílias com renda familiar de 1 a 5 salários mínimos e 1.495 unidades para habitações de mercado popular, para famílias com renda familiar de 5 a 10 salários mínimos.

Além disso, encontra-se em andamento a elaboração de estudos de viabilidade técnica, econômico-financeira para outros dois lotes para provisão de habitação de interesse social, ambos na Região Metropolitana de São Paulo.

9.3. Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

A política de habitação do Município de Mogi das Cruzes é desenvolvida a partir de estrutura institucional da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária. Em conjunto, a Secretaria também é responsável pela interface com outras esferas de governo na busca de parcerias e convênios que possam ser implementados em Mogi das Cruzes. Além disso, a Secretaria coordenada os programas de regularização fundiária do município.



Do ponto de vista orçamentário, no ano de 2022, a rubrica orçamentária vinculada à habitação possuía empenhos equivalentes à 0,12% do total de recursos empenhados pelo município, o que demonstra baixo volume de recursos municipais disponíveis para investimentos em habitação de interesse social. A **Tabela 9.3-1** apresenta o volume de recursos empenhados para área de habitação e no fundo municipal de habitação de interesse social no ano de 2022.

Tabela 9.3-1: Recursos empenhados para habitação em Mogi das Cruzes - 2022

Rubrica Orçamentária	Valor Empenhado (R\$)
Orçamento Municipal - Habitação	2.388.475,58
Habitação Urbana	291.939,11
Administração Geral	2.096.536,47
Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social	0,00
Total	2.388.475,58

Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2022. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

Para o ano de 2023, a Lei nº 7.890, de 28 de dezembro de 2022, que estima as receitas e despesas do Município de Mogi das Cruzes, estabelece que o orçamento previsto para habitação será de R\$ 6.140.888,29. A **Tabela 9.3-2** apresenta os valores previstos para despesas em habitação no ano de 2023.

Tabela 9.3-2: Recursos previstos para habitação em Mogi das Cruzes - 2023

Rubrica Orçamentária	Valor Previsto (R\$)
Administração Geral	3.207.752,28
Desenvolvimento de Políticas Habitacionais	3.207.752,28
Habitação Urbana	2.933.136,31
Produção Habitacional - HIS	1.912.504,00
Regularização Fundiária	1.020.632,31
TOTAL	6.140.888,59

Fonte: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

9.3.1. Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS)

A Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, que instituiu o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, em sua Seção V - Dos Instrumentos de Regularização Fundiária, Subseção VIII - Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, estabelece um fundo natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários destinados implementar políticas habitacionais do Município direcionadas à população de menor renda.

As fontes de recursos previstas para o FMHIS:

- Dotações consignadas, anualmente, no orçamento municipal e créditos adicionais que lhe sejam destinados;
- Dotações estaduais e federais, não reembolsáveis, a ele especificamente destinadas;



- Os provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS que lhe forem repassados;
- Os provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT, que lhe forem repassados;
- Os provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, que lhe forem repassados;
- Os provenientes de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, que lhe forem repassados;
- Financiamentos concedidos ao Município por entidades públicas ou privadas, para a execução de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social, observado o disposto na Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal);
- As contribuições efetuadas, com ou sem encargo, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais ou multilaterais;
- Participações e retornos decorrentes de financiamentos realizados pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, em programas habitacionais;
- Produto da aplicação de seus recursos financeiros;
- Outras receitas que lhe sejam destinadas.

Contudo, de acordo com as informações apresentadas pela Prefeitura de Mogi das Cruzes, entre 2016 e 2023, a execução orçamentária do Fundo Municipal de Habitação foi pouco expressiva. Considera-se, portanto, a necessidade de recomposição de recursos do FMH para atuação mais consistente do município na política de habitação de interesse social.

Além do FMHIS, o Plano Diretor de Mogi das Cruzes também dispõe sobre Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (FMDUS), cuja administração e gestão são de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, com a utilização dos recursos comunicada ao Conselho Municipal da Cidade, que poderá determinar a suspensão dos investimentos até análise conclusiva sobre as características do dispêndio a ser realizado.

Os recursos orçamentários FMDUS devem, exclusiva e obrigatoriamente, ser utilizados nas ações vinculadas à implantação de objetivos e diretrizes definidas pelo Plano Diretor, o que envolve também ações complementares visando à:

- Regularização urbanística e fundiária em ZEIS
- Implementação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP).

No entanto, nos últimos anos, a dotação orçamentária do Fundo foi pouco significativa, com maior valor de R\$400.000,00, no ano de 2022. Além disso, não houve execução orçamentária entre 2011 e 2022.



9.3.2. Cadastro Municipal de Habitação

O Cadastro Municipal de Habitação de Mogi das Cruzes foi criado para servir como base para a seleção de beneficiários com perfil para integrar programas de habitação de interesse social.

O objetivo é dispor de um cadastro permanente e informatizado, além de possibilitar o levantamento quantitativo da demanda de moradias na cidade, auxiliando no gerenciamento da oferta de programas e projetos habitacionais – detalhadas no **Capítulo 4** do presente relatório.

O cadastro habitacional está sob responsabilidade da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária e conta com recursos do orçamento municipal.

9.3.3. Planta da Casa Popular

O Programa Planta da Casa Popular da Prefeitura de Mogi das Cruzes concede ao contribuinte de baixa renda, um projeto aprovado e seu respectivo alvará de construção, sem os custos, para que o mesmo construa sua moradia de modo legal. Além do projeto completo, é prestado assistência técnica para execução da obra.

A proposta é que o programa garanta a documentação necessária para que a construção seja feita de acordo com todas as normas construtivas e urbanísticas vigentes no município. O programa oferece alguns modelos de plantas disponíveis e um técnico orientará qual edificação será mais adequada para a área e localização do lote.

Este benefício é concedido uma única vez ao interessado residente no município, que comprove ser proprietário de um lote sem construção, com a área de até 500 m² e que este imóvel seja sua única propriedade no município e tenha renda familiar de até 3 (três) salários mínimos.

O Programa também conta com recursos do orçamento municipal.

9.3.4. Programa Mogi Meu Lar

O Programa Mogi Meu Lar (ou **Faixa 1,5 Mogiano**) concede benefícios fiscais para os empreendimentos habitacionais de interesse social incluídos no programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV, conforme Lei Municipal nº 8.037/2023. O objetivo é possibilitar que empreendimentos classificados como Faixa 2 atinjam valores mais próximos dos praticados para a Faixa 1, quando somados aos subsídios federal e estadual.

O diferencial do Programa Mogi Meu Lar é oferecer incentivos fiscais para imóveis com preço final de até R\$240.000,00 - ante aos R\$265.000,00 praticados pelo programa MCMV Faixa 2.

Assim, considerando a combinação dos incentivos e dos subsídios disponíveis, é possível que o imóvel tenha um valor final de venda de até R\$ 169.000,00, a depender da condição de renda da família.



Destaca-se também que nos imóveis de até 50m² realizados no âmbito do Programa Mogi Meu Lar – Faixa 1,5 não haverá cobrança de IPTU ao beneficiário, desde que o mesmo não seja revendido.

Neste sentido, a expectativa da Prefeitura Municipal é implantar, nos próximos anos:

- 1.000 Unidades Habitacionais no Faixa 1 do PMCMV;
- 12.000 Unidades Habitacionais no Faixa 1,5 Mogiano;

9.4. Outras fontes de recursos e parcerias

Para além das fontes de financiamento e programas tradicionalmente utilizados nas políticas públicas de habitação de interesse social, vinculadas às esferas governamentais, considera-se uma importante alternativa a possibilidade de parcerias com organismos multilaterais de fomento e as possibilidades de associação com o setor privado para provisão e melhorias habitacionais.

Como forma de exemplificar as possibilidades advindas dessa interação, apresenta-se abaixo algumas das possibilidades de parcerias para financiamento para habitação de interesse social.

9.4.1. Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS)

A Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008, regulamentou o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto na CF/88.

Segundo a lei, o objetivo da prestação dos serviços de assistência técnica é:

- Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;
- Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;
- Evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental; e
- Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Como forma de apoiar a implementação das ações de ATHIS em todo território nacional, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR) e suas respectivas unidades regionais, aprovaram no ano de 2017 uma resolução em que comprometem 2% de suas receitas com projetos de assistência técnica.



Como exemplo de possibilidade de parceria neste sentido, o CAU/SP promove editais de chamamento público para apresentação de propostas que serão contempladas com apoio e assistência técnica, com recursos ofertados pela própria instituição.

No ano de 2022, os recursos previstos para as atividades de ATHIS desenvolvidas pelo CAU/SP foram de R\$ 1.474.979,52 (um milhão, quatrocentos e setenta e quatro mil novecentos e setenta e nove reais e cinquenta e dois centavos) e contemplava as seguintes ações:

- Lote 01: Capacitação - Residência Técnica em ATHIS;
- Lote 02: ATHIS - Projeto de ATHIS em interface com a política urbana e ambiental em áreas urbanas, periurbanas e rurais;
- Lote 03: ATHIS - Projeto de ATHIS em interface com patrimônio cultural;
- Lote 04: Difusão - ATHIS no setor público.

9.4.2. Parcerias Público-Privadas

As Parcerias Público-Privadas (PPP) correspondem uma modalidade de contratação pública regida pela Lei Federal nº 11.079 de 30 de dezembro de 2004. Nos termos da referida lei, a Parceria Público-Privada é o contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa:

- **Concessão Administrativa:** Concessão administrativa é o contrato de prestação de serviços de que a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens. Por não se tratar de serviços públicos típicos, não permitem a cobrança de tarifas aos usuários. Dessa forma, dependem da previsão contratual de remuneração, pelos investimentos e serviços realizados pelo concessionário, realizada pelo ente público.
- **Concessão Patrocinada:** Concessão patrocinada é a concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, quando envolver, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários a contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado.

Outros aspectos destacam-se na contratação de Parcerias Público-Privadas:

- É vedada a celebração de contrato de parceria público-privada cujo valor do contrato seja inferior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- O prazo de vigência do contrato, compatível com a amortização dos investimentos realizados, não inferior a 5 (cinco), nem superior a 35 (trinta e cinco) anos, incluindo eventual prorrogação;
- A repartição de riscos entre as partes, inclusive os referentes a caso fortuito, força maior, fato do príncipe e álea econômica extraordinária.



Atualmente, considera-se a possibilidade de adoção da contratação de parcerias público-privadas como modalidade para atendimento da provisão de unidades habitacionais, particularmente em programas de habitação de interesse social e locação social.

De modo geral, as parcerias público-privadas no setor habitacional são desenvolvidas em modalidade de concessão administrativa, com remuneração do ente privado por parte do poder público ao longo do tempo. Contudo, além da remuneração em formato de contraprestação, o poder público pode participar de variadas maneiras, de forma a garantir a sustentabilidade do projeto, como por exemplo:

- Disponibilizar imóveis e terrenos públicos para construção ou reforma;
- Promover a desapropriação de áreas, aumentando a oferta de terrenos disponíveis para construção;
- Oferecer certidões de matrículas atualizadas dos terrenos e imóveis disponibilizados;
- Outras possibilidades de apoio e garantias para o desenvolvimento do projeto.

9.4.3. Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessão e Parcerias Público-Privadas (FEP)

A Lei nº 13.529, de 4 de dezembro de 2017 criou o Fundo de Apoio à Estruturação e ao Desenvolvimento de Projetos de Concessão e Parcerias Público-Privadas (FEP) com o objetivo de apoiar as atividades e os serviços técnicos necessários à estruturação e ao desenvolvimento das concessões e das parcerias público-privadas passíveis de contratação no âmbito da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, em regime isolado ou consorciado.

O FEP está inserido no Programa de Parcerias de Investimentos (PPI), criado no âmbito da Presidência da República, pela Lei nº 13.334, de 13 de setembro de 2016, com a finalidade de ampliar e fortalecer a interação entre o Estado e a iniciativa privada por meio da celebração de contratos de parceria e de outras medidas de desestatização.

O Decreto nº 10.678, de 16 de abril de 2021, no âmbito do Programa de Parcerias de Investimentos da Presidência da República - PPI, determina a qualificação da política de fomento a parcerias com a iniciativa privada para estudar alternativas habitacionais destinadas à locação social.

Dessa forma, coloca-se como opção para a contratação de serviços técnicos especializados, com apoio da Caixa Econômica Federal, para a estruturação de projetos de parcerias público-privadas voltadas à locação social.

De acordo com a Nota Técnica nº 8/2021/CGGI SNH/SNH-MDR, os projetos apresentam as seguintes diretrizes:

- Garantir o atendimento às famílias de baixa renda, com coparticipação obrigatória dos beneficiários;



- Direcionar o apoio federal às iniciativas locais de locação social;
- Garantir localização qualificada e situação fundiária regularizada;
- Garantir a compatibilização com os planos diretores e projetos locais de desenvolvimento urbano.

9.4.4. Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)

O Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) foi fundado em 1959 e tem como objetivo prover fontes de financiamento para o desenvolvimento da América Latina e o Caribe. O BID oferece empréstimos, subsídios e cooperação técnica, além de desenvolver pesquisas de interesse comum aos países membros.

Tradicionalmente, o BID apoia projetos voltados ao desenvolvimento urbano e habitação. No Brasil, desenvolveu programas de apoio à provisão habitacional e urbanização de assentamentos precários, como o Habitar Brasil/BID.

No ano de 2023, o governo brasileiro firmou parceria com o BID, no âmbito da Linha Condicional de Crédito para Projetos de Investimento (CCLIP) - Programa ProMorar, com o objetivo de promover novas estratégias de habitação e melhoria do hábitat no Brasil, com foco na população de baixa renda.

A Carta-Acordo firmada entre o governo brasileiro e o BID prevê a criação de linha de crédito no valor de US\$600 milhões para financiamento de projetos da União, Estados e Municípios. Os projetos podem envolver, por exemplo, construção de moradias, infraestrutura urbana, gestão de risco e prevenção de desastres e regularização fundiária.

9.4.5. Banco de Desenvolvimento da América Latina (CAF)

O Banco de Desenvolvimento da América Latina (CAF) foi fundado em 1970 e é formado por 19 países - 17 da América Latina e o Caribe, Espanha e Portugal- em conjunto com 14 bancos privados da região.

O CAF atua promovendo operações de crédito, recursos não reembolsáveis e apoio em estruturação técnica e financeira de projetos dos setores público e privado da América Latina. Dentre os produtos e serviços oferecidos pelo banco destacam-se: empréstimos, assessoria financeira, garantias e avais, linhas de crédito, financiamento estruturado e cooperação técnica.

Dentre as áreas que se articulam com as políticas de habitação de interesse social, o CAF pode oferecer recursos para investimentos em áreas como saneamento ambiental, mobilidade urbana, energia, educação e saúde, dentre outros.



Dessa forma, os recursos podem ser articulados com as intervenções de habitação de interesse social, como construção de unidades habitacionais e regularização fundiária, por exemplo, complementando os recursos necessários para os projetos.



10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANTUNES, L. **Minha Casa perto do fim?**. UOL, Rio de Janeiro, 24 Nov. 2019. Economia. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/reportagens-especiais/minha-casa-minha-vida-dez-anos/>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

BANCO DE DADOS DA CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/home/>>. Acesso em 03 Ago. 2023.

BID. Banco Interamericano de Desenvolvimento. **BID aprova desembolsos em moeda local à multibilionária linha de crédito condicional para projetos de investimento (CCLIP) no Brasil**. Disponível em: <<https://www.iadb.org/pt/noticias/comunicados-de-imprensa/2006-08-10/bid-aprova-desembolsos-em-moeda-local-a-multibilionaria-linha-de-credito-condicional-para-projetos-de-investimento-cclip-no-brasil%2C3228.html>>. Acesso em 03 Ago. 2023.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2016.

BRASIL. Instrução Normativa MDR n. 17/2022. Regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (Pró-Moradia). Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 2022.

BRASIL. Lei Federal nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 1993.

BRASIL. Lei no 11.079, de 30 de dezembro de 2004. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 2004.

BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 2005.

BRASIL. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 2008.

BRASIL. Lei nº 13.529 de 04 de dezembro de 2017. Dispõe sobre a participação da união em fundo de apoio à estruturação e ao desenvolvimento de projetos de concessões e parcerias público-privadas. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 2017.

BRASIL. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e dá outras providências. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 2023.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o



Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 1964.

BRASIL. Lei no 8.677, de 13 de julho de 1993. Dispõe sobre o Fundo de Desenvolvimento Social, e dá outras providências. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 2001.

BRASIL. **Portal do Programa de Parcerias de Investimentos**. Disponível em: <<https://www.ppi.gov.br/>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

BRASIL. PORTARIA Nº 1.266, DE 28 DE ABRIL DE 2022. Aprova os Manuais das ações de apoio à urbanização de assentamentos precários e apoio à provisão habitacional de interesse social, integrantes do Programa Moradia Digna, constante do PPA 2020-2023. Brasília, DF: **Diário Oficial da União**, 2022.

CALIXTO, Maria J. M. S.; REDÓN, Sérgio M. **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais**. Os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras: notas introdutórias. In: CALIXTO, Maria J. M. S.; REDÓN, Sérgio M. (Org.). O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais. Porto Alegre: VirtualBooks, 2021.CBIC.

CDHU. **Portal da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo**. Disponível em: <<https://www.cdhu.sp.gov.br/>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

CIDADES, Ministério das. **Sistema de Gerenciamento da Habitação (SISHAB)**. Disponível em <<http://sishab.mdr.gov.br/>>. Acesso em 03 Ago. 2023.

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil. **Moradia Digna**. Disponível em: <<https://caubr.gov.br/moradiadigna/>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

DATAGEO. **Sistema Ambiental Paulista**. Disponível em: <<https://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

DER - Departamento de Estradas de Rodagem. **Rodovia_DER_2019**. Arquivo em Shapefile: São Paulo, 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte, 2013.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021a.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Deficit habitacional no Brasil – 2016-2019 / Fundação João Pinheiro**. – Belo Horizonte: FJP, 2021b.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa (ed.). **Notas metodológicas n. 01**: Sobre a mudança de aglomerados subnormais para favelas e comunidades urbana. Rio de Janeiro: [s. n.], 2024. 79 p. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102062.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2024.



IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa. **Aglomerados Subnormais 2019**. IBGE: 2019. Disponível em: <<https://dadosgeociencias.ibge.gov.br/portal/home/webmap/viewer.html?layers=7c46cc60a60c489b8344d011d07a16f6>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa. **Aglomerados Subnormais**: O que é. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa. **Atlas do Censo Demográfico 2010**. IBGE: 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/apps/atlas/pdf/209_213_Glossario_ATLASDEMO%202010.pdf>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Pesquisa. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <<https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/inicial>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

IPA - INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. O planejamento da habitação de interesse social no Brasil: desafios e perspectivas. **Comunicados do Ipea**, Nº 118, Out. 2011. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4497/1/Comunicados_n118_Interesse.pdf>. Acesso em 03 Ago. 2023.

MOGI DAS CRUZES. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Mogi das Cruzes 2008 – 2017**. Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes. 2008.

MOGI DAS CRUZES. Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019. Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes. Mogi das Cruzes, SP: **Diário Oficial do Município**, 2019.

MOGI DAS CRUZES. **Relatório de Gestão Fiscal (RGF)**. Disponível em: <<http://www.transparencia.pmmc.com.br/relatorio-de-gestao-fiscal>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

MOGI DAS CRUZES. **Relatório Resumido da Execução Orçamentária (RREO)**. Disponível em: <<http://www.transparencia.pmmc.com.br/relatorio-resumido-de-execucao-orcamentaria>>. Acesso em 03 Ago. 2023.

OLIVEIRA, V. Do BNH ao Minha Casa Minha Vida: Mudanças e permanências na Política Habitacional. **Caminhos da Geografia**, Uberlândia, v. 15, nº 50, Jun. 2014. Disponível em: <<https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/22937/14957>>. Acesso em 03 Ago. 2023.



PLANEJAMENTO E ORÇAMENTO, Ministério do. **Sistema Integrado de Planejamento e Orçamento (SIOP)**. Disponível em: <<https://www.siop.planejamento.gov.br/modulo/login/index.html>>. Acesso em 03 Ago. 2023.

SÃO PAULO. Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008. Autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Conselho Estadual de Habitação - CEH, institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional – FGH. São Paulo, SP: **Diário Oficial do Estado**, 2008.

SÃO PAULO. **Portal da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de São Paulo**. Disponível em: <<https://www.habitacao.sp.gov.br/>>. Acesso em 03 Ago. 2023.

SÃO PAULO. **Portal da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária de Mogi das Cruzes**. Disponível em: <<https://www.mogidascruzes.sp.gov.br/pagina/secretaria-de-habitacao-social-e-regularizacao-fundiaria/servicos>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

SÃO PAULO. **Portal da Transparência**. Disponível em: <<https://www.transparencia.sp.gov.br/Home/Investimentos>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

SEADE – Fundação Seade. **Seade Município**. São Paulo, 2022. Disponível em: <<https://municipios.seade.gov.br/>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

SEADE – Fundação Seade. **Informações dos Municípios Paulistas (IMP)**. 2021. Disponível em: <<http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#/tabelas>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados. **Seade Painel**. Disponível em: <<https://painel.seade.gov.br/>>. Acesso em: 03 Ago. 2023.

SHIMBO, L. **Habitação Social, Habitação de Mercado**: a confluência entre Estado, empresas e capital financeiro. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2010.

UNB CIÊNCIA. **Pesquisa mostra fracasso das políticas habitacionais nos últimos 50 anos**. 2013. Disponível em: <<https://unbciencia.unb.br/humanidades/51-arquitetura-e-urbanismo/146-pesquisa-mostra-fracasso-das-politicas-habitacionais-nos-ultimos-50-anos>>. Acesso em 03 Ago. 2023.