



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

REVISÃO DO
Plano Municipal
de Habitação de
Interesse Social



Mogi das Cruzes

PRODUTO 4
*Documento Final de
Revisão do PMHIS*
VERSÃO 03

Elaboração

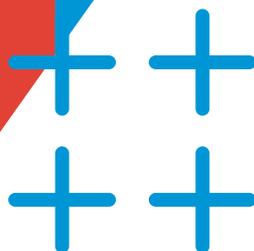
GEO
BRASILIS

Planejando o futuro.



REVISÃO DO

Plano Municipal
de Habitação de
Interesse Social
de Mogi das Cruzes



PRODUTO 4 | VERSÃO 03

Contrato nº 58/2023

São Paulo

JULHO 2024



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

GEO
BRASILIS

Planejando o futuro.



PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES

CAIO CESAR MACHADO DA CUNHA
Prefeito de Mogi das Cruzes

GABINETE

CARLOS LOTHAR KAUTZA
Secretário de Habitação Social e Regularização Fundiária

ALEXANDRE GALEOTE RUIZ
Secretário-Adjunto de Habitação Social e Regularização Fundiária

COORDENAÇÃO DA REVISÃO

Arq. Urb. CÉLIO TEOFILO
Diretor de Regularização Fundiária

FERNANDO JOSÉ ALVES LEONE
Diretor de Habitação

JEAN THOMAS MARTINS DA SILVA
Auxiliar de Planejamento Estratégico e Gestão de Projetos

EQUIPE TÉCNICA / ADMINISTRATIVA

ANA PAULA APARECIDA DO NASCIMENTO SANT' ANA

ARNALDO DEL CORSO JÚNIOR

BENTO MANO KATO

BRUNO BATISTA LIMA

CAIO HENRIQUE SENS



CARLOS LABRIOLA SANDLER

CLAUDIA CRISTINA DOS SANTOS

DAIANE CRISTINA CANO BEZERRA

DEISE DOS SANTOS

EVERTON MELO DA CRUZ

FABIANA SILVA SERRANO

GABRIELA CARMO SILVA

GIOVANNA FIGUEIREDO SOARES

IZABEL BARBOSA LOURENÇO

JACQUELINE SOUZA JACQUES

JÉSSICA CAMILA DOS SANTOS COSTA

JOSE RODRIGUES DA SILVA

JULIO CESAR CASTREZANA

LETÍCIA GABRIELE DUARTE E SILVA

LUANA MIDORI NASSIZAKI

MARIANA BUITRAGO PEREIRA

MILENE HISATOMI LOPES

NATASHA FRANCO RIBEIRO

RAFAEL OLIVEIRA DA SILVA

RAMON ALVES SANTANA

RAQUEL DO PRADO GONÇALVES

REBECA PULICE ANDRADE QUEIROZ



ROGÉRIO RODRIGUES MENDES

SHIRLEY APARECIDA DIAS

THIAGO CALIXTO ABREU DE LIMA

WEDERSON JOSÉ PEREIRA

BIANCA LOPES WELLISCH – Em memória

AGRADECIMENTOS

CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - COHAB

CARLOS LOTHAR KAUTZA – Presidente
Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária

FERNANDO JOSÉ ALVES LEONE – membro titular;
Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária

CÉLIO TEÓFILO - membro suplente;
Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária

ÉRIKA LINO - membra titular;
Secretaria de Assistência Social

ANDREIA GOMES VITAL GODOI - membra suplente;
Secretaria de Assistência Social

LILIAN DOS SANTOS - membra titular;
Secretaria de Mobilidade Urbana

GLAUCIA NOGUEIRA DE SÁ - membra suplente;
Secretaria de Mobilidade Urbana



LUIZ EDUARDO DE MELLO WERNECK - membro titular;
Secretaria do Meio Ambiente e Proteção Ambiental

EMERSON TERUAKI MOCHIZUKI - membro suplente;
Secretaria do Meio Ambiente e Proteção Ambiental

ROSANGELA GIMENES ALBISSÚ - membra titular;
Secretaria de Urbanismo

RENATA DUCCINI FANTIN PINCELLI - membra suplente;
Secretaria de Urbanismo

DEBORA POLIMENO NANCI - membra titular;
OAB - Ordem dos Advogados do Brasil – Secção Mogi das Cruzes

RICARDO FATORE DE ARRUDA - membro suplente;
OAB - Ordem dos Advogados do Brasil – Secção Mogi das Cruzes

NELSON BETTOI BATALHA NETO - membro titular;
AEAMC - Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Mogi das Cruzes

FERNANDO TELLES TEIXEIRA - membro suplente;
AEAMC - Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Mogi das Cruzes

ANA MARIA DE SOUSA DA SILVA - membra titular;
Associação União Faz a Força

ANNE ANDRESSA ALBUQUERQUE REIS - membra suplente;
Associação União Faz a Força

ROSEMEIRE BARBOSA - membra titular;
Associação dos Moradores da Vila Vitória

FERNANDA MARTINS DOS SANTOS DE QUEIROZ - membra suplente;
Associação dos Moradores da Vila Vitória

JOÃO VANDERLEI GIOVANNI - membro titular;
Organização Beneficente da Sociedade Civil

FÁBIO MESSIAS DOS SANTOS - membro titular;
Organização Beneficente da Sociedade Civil



EQUIPE TÉCNICA DA CONSULTORIA / GEO BRASILIS

COORDENAÇÃO GERAL

JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS
Economista e Geógrafo

COORDENAÇÃO TÉCNICA

LAUANNA CAMPAGNOLI
Arquiteta e Urbanista

FERNANDA FARIA MENEGHELLO
Arquiteta e Urbanista

ANÁLISES TÉCNICAS

LAUANNA CAMPAGNOLI
Arquiteta e Urbanista

FERNANDA FARIA MENEGHELLO
Arquiteta e Urbanista

WILLIAN GONÇALVES SANTIAGO
Arquiteto e Urbanista

ELZA LIRA
Arquiteto e Urbanista

JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS
Economista

RAPHAEL BRITO FAUTISNO
Economista

PAULA MARTINS ESCUDEIRO
Administradora



GEOPROCESSAMENTO

JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS
Geógrafo

GUSTAVO GEMENEZ
Geoprocessamento

CAMILA CALLEGARI RODRIGUES
Engenheira Cartografa

LEGISLAÇÃO

RAFAEL DUARTE MOYA
Advogado

COMUNICAÇÃO E PROCESSOS PARTICIPATIVOS

LAUANNA CAMPAGNOLI
Arquiteta e Urbanista

WILLIAN GONÇALVES SANTIAGO
Arquiteto e Urbanista



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. a atualização do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, contendo mecanismos para solucionar problemas apontados nas etapas precedentes, através do estabelecimento de uma política habitacional ancorada em princípios, diretrizes, objetivos, ações, metas, recursos e indicadores necessários para sua implementação.

Esperamos que este documento, que configura o 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.....	4
2.	ATUALIZAÇÃO DAS BASES DO PMHIS: PRINCÍPIOS, OBJETIVOS e DIRETRIZES	6
2.1.	Princípios	6
2.2.	Objetivos	6
2.3.	Diretrizes	7
2.3.1.	Diretrizes gerais.....	7
2.3.2.	Diretrizes específicas	8
3.	LINHAS PROGRAMÁTICAS	12
3.1.	Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais.....	14
3.1.1.	Regularização Urbanística	17
3.1.2.	Regularização Fundiária	18
3.2.	Provisão de Moradia	20
3.2.1.	Promoção de novas unidades de habitação de interesse social.....	23
3.2.2.	Promoção por autogestão de novas unidades de HIS	27
3.2.3.	Promoção de moradia sem a aquisição do imóvel pelo beneficiário	31
3.3.	Melhoria da Unidade Habitacional	34
3.3.1.	Provisão da Obra de Melhoria Habitacional	34
3.3.2.	Autopromoção assistida para melhorias habitacionais	35
3.4.	Fortalecimento da Gestão Pública em Habitação	38
3.4.1.	Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB)	38
3.4.2.	Marcos regulatórios	39
3.4.3.	Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária.....	41
4.	METAS DE ATENDIMENTO	46
4.1.	Metas normativas e institucionais	46
4.2.	Metas físicas e financeiras	47
4.2.1.	Déficit quantitativo (cenários).....	49
4.2.2.	Meta 1: Realizar a regularização fundiária de, no mínimo, 30% dos imóveis de classificados como de interesse social situados em núcleos urbanos informais até 2034. 51	51



4.2.3.	Meta 2: Realizar a regularização urbanística de, no mínimo, 15% dos imóveis de classificados como de interesse social situados em núcleos urbanos informais até 2034.	51
4.2.4.	Meta 3: Reduzir em 80% o déficit habitacional até o ano de 2034	53
4.2.5.	Meta 4: Realizar melhorias habitacionais em 25% dos imóveis com inadequação	54
5.	MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DAS AÇÕES.....	56
6.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	61
7.	ANEXOS	62



LISTA DE FIGURAS

Figura 3-1: Linhas programáticas e seus respectivos programas e ações

Figura 3.4.3-1: Proposta de atualização da estrutura administrativa da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária

LISTA DE QUADROS

Quadro 3.1-1: Detalhamento das ZEIS 1

Quadro 3.2-1: Detalhamento das ZEIS 2

Quadro 4.1-1: Metas normativas e institucionais do PMHIS 2024-2034 de Mogi das Cruzes

Quadro 4.2.2-2: Custos unitários adotadas para a projeção das metas

Quadro 4.2.1-1: Estimativa do déficit habitacional quantitativo de Mogi das Cruzes (2024-2034) pela TGAC dos domicílios (2025-2035)

Quadro 4.2.1-3: Estimativa do déficit habitacional quantitativo de Mogi das Cruzes (2034) considerando a continuidade da produção de UHIS

Quadro 4.2.1-3: Comparativo das estimativas Estimativa do déficit habitacional quantitativo de Mogi das Cruzes (2034), considerando três cenários

Quadro 4.2.2-1: Meta de regularização fundiária em Mogi das Cruzes

Quadro 4.2.3-1: Meta de regularização fundiária em Mogi das Cruzes

Quadro 4.2.4-1: Metas para a provisão habitacional

Quadro 4.2.5-1: Déficit qualitativo de Mogi das Cruzes, referente ao ano de 2022

Quadro 4.2.5-2: Meta de domicílios atendidos pelos programas de melhoria habitacional

Quadro 5-1: Consolidação das metas para monitoramento e avaliação das ações

Quadro 5-2: Indicadores habitacionais



1. APRESENTAÇÃO

O presente documento integra o PRODUTO 4 – DOCUMENTO FINAL DE REVISÃO DO PMHIS, 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**.

Este relatório visa definir e atualizar os mecanismos para solucionar problemas apontados nas etapas precedentes, se constituindo como um marco para o enfrentamento das questões habitacionais no município, através do estabelecimento de uma política habitacional ancorada em princípios, diretrizes, objetivos, programas, ações, metas, recursos e indicadores necessários para sua implementação.

Para tal, este relatório foi elaborado com base no diagnóstico consolidado e atualizado do setor habitacional de Mogi das Cruzes e no conteúdo do *Volume 2 – Propostas* Do PMHIS 2008-2017, atualizando-o à luz das novas informações, experiências de sucesso e metodologias recomendadas pelo Ministério das Cidades. Destaca-se que, para a atualização do *Volume 2 – Propostas* Do PMHIS 2008-2017, o seu conteúdo foi sintetizado e tornado mais objetivo, uma vez que foca nas questões primordiais e mais amplas dos problemas habitacionais, atentando-se para não superdimensionar o detalhamento dado ao funcionamento de programas e ações que já estão em curso ou que, no decorrer da sua execução, podem sofrer alterações que aumentem sua eficiência.

Outro fator determinante na atualização das propostas está na reformulação da função da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, que deixa de ser mandatória para a utilização de instrumentos, programas e ações tanto para a regularização fundiária de caráter social, conforme inovação advinda da Lei Federal nº 13.465/2017, quanto para a implantação de Empreendimentos de Interesse Social, tal qual define a recém instituída Lei de Parcelamento do Solo de Mogi das Cruzes – Lei Municipal nº 7.999/2023¹. Assim, a ZEIS estabelece-se como área de foco/interesse prioritário para a administração pública, funcionando como instrumento de destinado ao auxílio das ações voltadas para o planejamento e para a gestão habitacional e territorial.

Quando da elaboração do PMHIS vigente, não havia no município uma pasta dedicada aos assuntos habitacionais, o que ensejava uma reforma institucional no Poder Executivo Municipal. Hoje a pauta habitacional é encabeçada pela Secretaria Municipal de Habitação Social e

¹ A minuta da revisão da Lei de Ordenamento, Uso e Ocupação do Solo também segue esta diretriz, na medida em que define: “desde que a área objeto do empreendimento esteja inserida em Área de Intervenção Urbana - AIU e que haja Projeto Urbanístico Específico – PUE para o empreendimento, atendidas as demais legislações pertinentes” (Art. 84 do Projeto de Lei que integra a Mensagem GP nº 286, de 19 de dezembro de 2023).



Regularização Fundiária, o que representou grande avanço para a temática habitacional em Mogi das Cruzes, e possui o potencial de se tornar ainda mais eficaz em sua atuação. Assim, para a ampliação da efetividade dos programas e ações que são propostos, foi considerado também a continuidade dos avanços na sua estrutura administrativa, conforme ações que são indicadas neste relatório.

Dito isto, a atualização das propostas do setor habitacional foi segmentada da seguinte maneira:

- Premissas do PMHIS, que apresenta os princípios, objetivos e diretrizes que orientaram a revisão deste relatório;
- Linhas programáticas, com os eixos práticos e operacionais das ações que serão desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, com apoio de outras instituições e organismos públicos ou privados, com vistas ao atendimento às necessidades habitacionais do município, sendo eles:
 - Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais;
 - Provisão de Moradia;
 - Melhoria da Unidade Habitacional; e
 - Fortalecimento da Gestão Pública em Habitação.
- Metas de atendimento, com a projeção de resultados esperados para o setor habitacional, indicando a previsão do volume financeiro necessário; e
- Monitoramento e Avaliação das Ações, contendo os indicadores que devem ser observados para a avaliação das ações desenvolvidas no setor habitacional.



2. ATUALIZAÇÃO DAS BASES DO PMHIS: PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES

Este capítulo é dedicado a apresentar as premissas que nortearão o novo Plano de Habitação de Interesse Social (PMHIS) de Mogi das Cruzes, consistindo na avaliação, atualização e repactuação dos princípios, objetivos e diretrizes outrora estabelecidos no PMHIS de 2008, diante dos novos dados e desafios apontados no diagnóstico do setor habitacional.

2.1. Princípios

Ficam estabelecidos os seguintes princípios para o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social:

- Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, na formulação, execução e acompanhamento da política habitacional, cujo principal instrumento é o Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária – COHAB, garantindo a descentralização, o controle social e a transparência nas decisões e procedimentos;
- Moradia digna como direito universal e fator de inclusão social, por meio da garantia de padrão de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado, juntamente com as políticas ambientais e de inclusão social;
- Propriedade imobiliária urbana deve cumprir a sua função social;
- Corresponsabilidade das três esferas de governo no atendimento da demanda habitacional de interesse social;
- Compatibilidade e integração com as políticas e planos habitacionais, federal, estadual e regional, em especial junto aos municípios de Suzano e Itaquaquecetuba;
- Sustentabilidade social, ambiental e econômica dos programas e ações do PMHIS;
- Reconhecimento da diversidade e da complementaridade dos programas e ações voltados para habitação de interesse social, tendo em vista a diversidade da demanda.

2.2. Objetivos

Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social:

- Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada e ampliando a oferta de habitações, utilizando os instrumentos do Estatuto da Cidade previstos no Plano Diretor;



- Promover a inclusão social e territorial no Município, por meio da urbanização e regularização dos assentamentos precários e da ocupação de lotes vagos e de áreas subutilizadas, garantindo infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- Atender às necessidades habitacionais relativas à inadequação da moradia da população de menor renda, com melhoria das condições de habitabilidade e oferta de serviços públicos de qualidade, eliminando situações de risco à moradia;
- Estimular a produção de habitação de interesse social de qualidade, através de parcerias com os governos federal e estadual e por meio da iniciativa privada, das associações e cooperativa populares de produção de moradias;
- Ampliar o atendimento habitacional para a população de menor renda, através de novas oportunidades habitacionais e de lotes urbanizados, para atender ao déficit atual de moradias e neutralizar a ocorrência de ocupações irregulares;
- Conter o processo de irregularidade habitacional, em especial em áreas de risco e de proteção ambiental;
- Fortalecer a estrutura institucional do setor habitacional para garantir a ampla gestão dos assuntos inerentes à habitação de interesse social e à regularização fundiária.

2.3. Diretrizes

2.3.1. Diretrizes gerais

Ficam estabelecidos as seguintes diretrizes para o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social:

- Concepção de programas e projetos habitacionais de forma articulada às fontes de recursos e aos programas instituídos por outras esferas de governo e/ou agentes financeiros públicos e privados, acessíveis ao município, potencializando a capacidade de investimento;
- Erradicação da moradia situada em área de risco;
- Atendimento prioritário às famílias de menor renda, com maior número de dependentes, à mulher responsável pelo domicílio, idosos e pessoas com deficiência;
- Promoção do ordenamento territorial na cidade, por intermédio da regular ocupação do solo urbano, com a flexibilização de parâmetros urbanísticos voltados aos empreendimentos de habitação de interesse social – EHIS, garantindo a viabilização destes projetos;
- Promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, agregando-se, às obras e serviços, a execução de trabalho técnico-social, com o objetivo de criar mecanismos capazes de fomentar e valorizar as potencialidades locais, fortalecer vínculos familiares e comunitários;



- Viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços, a fim de adequá-los às necessidades e a realidade local, bem como a gestão participativa, que garanta a sustentabilidade das benfeitorias realizadas;
- Apoio às iniciativas do governo federal e estadual para a recuperação e regularização de conjuntos habitacionais populares;
- Integrar as ações de habitação às políticas urbanas, sociais e ambientais, de forma a assegurar o direito à cidade e garantir a eficácia das benfeitorias realizadas;
- Utilização, na formulação e implementação dos projetos de intervenção habitacional, do conceito do direito à moradia, visando a garantia do acesso à infraestrutura, aos serviços públicos e à inserção da habitação na cidade legal, de forma sustentável;
- Articular os projetos habitacionais a programas de geração de trabalho e renda, capacitação e treinamento de mão de obra, firmando as parcerias necessárias com o setor público e privado, visando à inclusão socioeconômica das famílias mais vulneráveis;
- Estímulo da participação social na implementação de ações habitacionais, por meio do Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária – COHAB, principal instrumento de gestão democrática da política habitacional de Mogi das Cruzes.

2.3.2. Diretrizes específicas

Ficam definidas diretrizes específicas de acordo com as linhas programáticas a serem desenvolvidas no município (**capítulo 3**), agrupadas em função da natureza das necessidades mapeadas, nos moldes do que prevê o Plano Nacional de Habitação, sendo eles:

- Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais;
- Provisão de Moradia;
- Melhoria da Unidade Habitacional; e
- Fortalecimento da Gestão Pública em Habitação.

2.3.2.1. Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informas

Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes específicas para a integração urbana de assentamentos precários e informais:

- Viabilizar a regularização urbanística e fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda em assentamentos precários, garantindo a sua integração plena aos serviços da cidade;
- Requalificar os assentamentos precários mediante a melhoria e ampliação da oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e infraestrutura adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, priorizando especialmente o esgotamento sanitário;



- Priorizar o remanejamento de unidades residenciais dos núcleos habitacionais que estejam em condições de risco, que gerem potencial dano ambiental ou que interfiram na implantação de obras públicas, promovendo a realocação em melhores condições de habitabilidade e a recuperação ambiental da área desocupada;
- Coibir a ampliação dos assentamentos precários, mediante o fortalecimento dos instrumentos e dos mecanismos de fiscalização e controle, estimulando as parcerias e a participação das populações locais, em especial em áreas de mananciais e de proteção ambiental;
- Proporcionar a devida orientação e assistência técnica para os processos de regularização fundiária, inclusive junto aos Cartórios de Registro de Imóveis, para aprovação e registro dos parcelamentos e dos lotes resultantes do processo de urbanização;
- Estimular a participação da comunidade e de suas entidades representativas em todas as etapas do desenvolvimento do plano de urbanização do assentamento precário;
- Incentivar a participação e a capacitação das lideranças comunitárias, em assentamentos precários, para que estas possam participar de forma qualificada da discussão dos projetos e da sua implementação, visando minimizar os impactos negativos dessa ocupação e a sustentabilidade das ações no tempo, através de parceria social na fiscalização;
- Compatibilizar a ocupação habitacional em áreas de manancial com a preservação do meio ambiente natural, visando à regularização dos assentamentos precários, com adoção de medidas ambientais compensatórias;
- Apoiar programas de educação ambiental em assentamentos precários localizados próximos ou em áreas de proteção ambiental.

2.3.2.2. Provisão de Moradia

Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes específicas para provisão moradia:

- Promover o acesso à terra urbanizada para a população de baixa renda, através da oferta de lotes urbanizados, produção de novas moradias, acesso à materiais de construção e à assistência técnica;
- Instituir um banco de terras para produção de novas habitações de interesse social e mecanismos de formação de estoque de terras públicas;
- Utilizar os instrumentos jurídicos, urbanísticos e tributários instituídos na legislação para ampliar a oferta imobiliária para famílias de menor renda;
- Compatibilizar os projetos de novas unidades habitacionais ao perfil socioeconômico da população beneficiada, considerando aspectos culturais e a dificuldade de manutenção de áreas comuns, especialmente para populações de menor renda;
- Promover a implantação de projetos habitacionais onde haja infraestrutura instalada, ou em locais em que seja viável a sua ampliação, dotados de transportes, comércio e serviços;
- Dotar os projetos habitacionais de equipamentos comunitários e sociais;



- Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais para produzir sua moradia;
- Estimular as parcerias com o setor público e privado, com associações e cooperativas, para ampliar a provisão de novas oportunidades habitacionais;
- Estimular que empresas privadas do mercado imobiliário atuem na produção de habitação popular, através da simplificação e agilização na aprovação de projetos e na identificação da demanda;
- Estimular a diversidade de soluções urbanísticas e arquitetônicas nos projetos habitacionais, tendo em vista as necessidades e características específicas da demanda, do meio ambiente físico e natural;
- Adotar projetos que permitam a construção evolutiva nas construções horizontais;
- Estabelecer parâmetros edilícios e urbanísticos, e procedimentos especiais para aprovação de empreendimentos de HIS;
- Estimular e apoiar o desenvolvimento de tecnologias de projeto, para construção e urbanização, voltadas para a racionalização de usos e redução de custos, tais como, reaproveitamento de água, redução do consumo de energia, reaproveitamento de resíduos sólidos e utilização de materiais alternativos;
- Promover empreendimentos com previsão de individualização de medidores de consumo de serviços públicos; e
- Delimitar novas Zonas Especiais de Interesse Social para provisão de moradias em áreas urbanas não edificadas, não utilizadas e ou subutilizadas para garantir a provisão de moradias.

2.3.2.3. Melhoria da Unidade Habitacional

Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes específicas para a melhoria da unidade habitacional:

- Promover melhorias das moradias em assentamentos precários, localizadas em núcleos urbanos informais aptos a serem regularizados, do ponto de vista ambiental e urbanístico;
- Assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais para melhorar as moradias por meio dos programas de Planta Popular e Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS;
- Possibilitar a prestação de serviços de elaboração e implementação de projeto de melhoria habitacional por meio empresas privadas, organizações sociais sem fins lucrativos, entidades acadêmicas e cooperativas de trabalhadores; e
- Possibilitar que a melhorias das moradias possibilite a regularização urbanística do imóvel, em consonância com o Plano de Urbanização previsto para a área em que se insere.



2.3.2.4. Fortalecimento da Gestão Pública em Habitação

Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes específicas para a gestão pública:

- Articular as instâncias municipal, metropolitana, regional, estadual e federal de política e financiamento habitacional, visando a otimização dos recursos e a integração de ações;
- Ampliar e aprimorar o sistema de informações gerenciais e banco de dados relativos à habitação, de forma a contemplar dados sobre os agentes habitacionais públicos e privados, sobre a demanda, a oferta e o atendimento habitacional realizado, e aos processos de regularização fundiária;
- Ampliar a captação de recursos para aplicação em programas de habitação de interesse social junto ao governo federal, estadual, agentes financeiros públicos e privados, ONGs e agencias internacionais;
- Garantir fonte de financiamento permanente para o Fundo Municipal de Habitação – FMHIS, mediante a destinação de percentual dos recursos obtidos com a regulamentação de instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, a exemplo da outorga onerosa do direito de construir, cota de solidariedade, entre outros;
- Promover a elaboração de planos e projetos habitacionais integrados a projetos ambientais e sociais, nos assentamentos precários, com vistas à obtenção dos recursos necessários à sua implementação;
- Acompanhar os procedimentos de aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social, buscando simplificar o processo de licenciamento no âmbito local e criando ambiente favorável à agilização dos registros cartoriais;
- Definir formas de subsídios variados, mediante a implantação de uma política municipal de habitação que trate dos programas de financiamento para aquisição, recuperação e construção de Habitação de Interesse Social – HIS, considerando a capacidade de pagamento das famílias;
- Estabelecer indicadores e parâmetros que permitam verificar e acompanhar a eficácia dos projetos e ações desenvolvidas, bem como controlar os resultados e a revisão periódica do PMHIS;
- Promover articulação com entidades de classe no sentido de conscientização do setor e apoio ao combate da ocupação irregular do território;
- Fazer constar programas e custos previstos no PMHIS no Plano Plurianual (PPA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e na Lei de Orçamento Anual (LOA) do município;
- Promover parcerias necessárias para apoio à assistência técnica, jurídica e social na implantação de projetos de HIS; e
- Estimular as discussões acadêmicas sobre o tema habitacional, visando soluções técnicas apropriadas às necessidades habitacionais locais.



3. LINHAS PROGRAMÁTICAS

As linhas programáticas representam a estrutura principal da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Mogi das Cruzes, as quais apresentam estratégias para enfrentamento das necessidades habitacionais identificadas, fundamentadas na capacidade de atuação do Poder Público e nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Nacional de Habitação. Conforme adiantado na seção 2.3.2, ficam definidas **quatro linhas programáticas (Figura 3-1)**, sendo elas:

- Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais;
- Provisão de Moradia;
- Melhoria da Unidade Habitacional; e
- Fortalecimento da Gestão Pública em habitação.

Cada linha programática possui programas e/ou ações direcionadas ao seu respectivo tema, de modo a apresentar uma gama de soluções que podem ser adotadas. Além disso, são apresentadas as possíveis fontes de recursos e financiamento, os agentes envolvidos e o público alvo, facilitando a atuação dos gestores públicos.

Figura 3-1: Linhas programáticas e seus respectivos programas e ações



Elaboração: Geo Brasilis, 2024.



Conforme será visto, e também recomendado, os diferentes programas e ações listadas poderão ser utilizados concomitantemente e de maneira transversal, inclusive integrando ações de diferentes linhas programáticas, a depender das necessidades identificadas em cada local. Além disso, cumpre destacar que a sua utilização não fica restrita às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS². Tal proposta se justifica pela velocidade com que os cenários habitacionais e urbanos se modificam, uma vez que as áreas demarcadas como ZEIS ficam sujeitas a se tornarem rapidamente obsoletas, seja em virtude da necessidade de ajustar a delimitação destes perímetros seja pelo surgimento de outros locais com precariedade habitacional que se enquadrariam na lógica das ZEIS.

Assim sendo, entende-se que a gravação destas zonas sobre determinadas áreas adquire uma função orientativa, uma vez que revela quais locais devem ser prioritários para a regularização fundiária, urbanística e para a provisão habitacional. Além disso, Plano Diretor de Mogi das Cruzes (LC nº 150/2019) confia ao PMHIS a classificação da ZEIS 2 entre A e B (vide **seção 3.2.2**), indicando assim a necessidade de permanência de sua demarcação no município.

Dito isto, as linhas programáticas “Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais” e “Produção de Moradia” estão diretamente ligadas, respectivamente, às ZEIS 1 e ZEIS 2, conforme instituído pelo Plano Diretor:

- ZEIS 1: Áreas destinadas a regularização fundiária e urbanística, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos; e
- ZEIS 2: Áreas para provisão de Habitação de Interesse Social – HIS.

Quando apresentadas estas linhas programáticas nas **seções 3.1.1 e 3.2.2** será aprofundada a discussão sobre as ZEIS, assim como de sua subclassificação entre 1A, 1B, 2A e 2B, definida pelo Plano Diretor Municipal.

Ressalta-se que a Lei que instituir o PMHIS deverá dispor que as ZEIS criadas e/ou alteradas por este plano passarão a vigorar de forma efetiva, recaindo sobre elas os parâmetros de uso e ocupação vigentes na legislação urbanística e edilícia de Mogi das Cruzes.

² A ZEIS é dita como instrumento de política urbana, utilizada por meio da demarcação territorial para a aplicação de regras especiais de uso e ocupação do solo, tem como objetivo, notadamente, concretizar o direito à moradia. No Brasil, a ZEIS foi regulamentada a partir da promulgação da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, como sendo imprescindível para a previsão de áreas de regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares e para a provisão de habitação de interesse social. Entretanto, a Lei Federal nº 13.465/2017, que traz avanços significativos para a regularização fundiária, indica que o processo de regularização não precisa estar condicionado à existência de ZEIS (Art. 18, § 2º), e as normas de ordenamento territorial e edilícia de Mogi das Cruzes vêm avançando para permitir a construção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS em cada vez mais áreas do território municipal.



3.1. Integração Urbana de Assentamentos Precários e Informais

Esta linha programática abrange programas que se destinam a promover a regularidade urbana, fundiária e a melhoria da qualidade de vida das famílias residentes em loteamentos, assentamentos precários e conjuntos habitacionais ocupados por população de baixa renda. Tais locais podem ter urbanização incompleta, apresentar carência de infraestrutura e equipamentos comunitários e sociais, com problemas sanitários, ambientais e legais. Assim, esta linha programática será formada pelos seguintes programas:

- Regularização Urbanística; e
- Regularização Fundiária.

A promoção de sua inserção urbana e legal deverá ser feita mediante a recuperação e qualificação dos espaços públicos, melhoria das condições sanitárias e ambientais, implantação de serviços e equipamentos públicos, recuperação de áreas impróprias para habitação, de risco e de proteção ambiental, reassentamento das famílias para locais adequados, recuperação de moradias e promoção da regularização urbanística e fundiária.

Os programas descritos nesta seção são destinados principalmente ao atendimento das famílias moradoras em Zonas Especiais de Interesse Social 1, e que destinam à regularização fundiária e urbanística, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos. Conforme já orientado, a utilização dos programas desta linha programática não fica restrita às áreas demarcadas como ZEIS, porém deve-se atentar que os locais definidos como tal apresentam prioridade na solução dos problemas urbanísticos e fundiários.

ZEIS 1

Conforme instituído pelo Plano Diretor de Mogi das Cruzes (LC nº 150/2019), as Zonas Especiais de Interesse Social 1 são destinadas à 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 Área de Preservação e Recuperação dos Mananciais.

Para retratar a situação atual e atualizar as áreas enquadradas como ZEIS 1, adotou-se a seguinte metodologia:

- Subtração dos núcleos classificados como ZEIS 1 que já passaram por processos de regularização urbanística e fundiária, estando totalmente integrados urbanisticamente e dotados de infraestrutura básica, não sendo necessário outras intervenções físicas;



- Inclusão de áreas em que o Poder Público está atuando ou planeja a sua atuação e que ainda não tiveram seus processos de regularização fundiária ou urbanísticos finalizados; e
- Inclusão de demais áreas com precariedade habitacional e urbanística identificadas pela Prefeitura Municipal.

O detalhamento das ZEIS 1 é apresentado no **Quadro 3.1-1**, com a localização sendo apresentada no **Anexo I – Mapa Zonas Especiais de Interesse Social**.

Quadro 3.1-1: Detalhamento das ZEIS 1

Item	Nome	Tipo de ZEIS	Tipo de Urbanização	UH	Área (m ²)
1	Aduтора	ZEIS-1B	Complexa	50	21.187,78
2	Bairro dos Pintos	ZEIS-1B	Complexa	30	24.536,58
3	Bairro das Aroeiras	ZEIS-1B	Complexa	50	301.524,49
4	Bairro Santana	ZEIS-1B	Complexa	35	53.124,51
5	Bakira Okamura - Estrada do Nagao	ZEIS-1B	Complexa	30	56.017,87
6	Barroso	ZEIS-1B	Complexa	200	941.629,19
7	Biritiba Ussu	ZEIS-1B	Complexa	345	250.591,68
8	Boa Vista	ZEIS-1B	Complexa	200	373.942,12
9	Chácaras Arapongas	ZEIS-1B	Complexa	30	32.013,74
10	Chácaras Guanabara	ZEIS-1A	Complexa	600	2.146.896,26
11	Chácaras Santa Lúcia	ZEIS-1B	Complexa	150	175.649,83
12	Chácaras Santo Ângelo I	ZEIS-1B	Complexa	1522	1.593.274,24
13	Chácaras Santo Ângelo II e III	ZEIS-1A	Complexa	1500	768.759,82
14	Cocuera	ZEIS-1A	Complexa	78	26.785,65
15	Domingo Torquato	ZEIS-1B	Complexa	60	57.138,34
16	Fazenda Cuiabá	ZEIS-1A	Complexa	350	751.105,82
17	Jardim Aeroporto I	ZEIS-1A	Simple	700	169.620,86
18	Jardim Aeroporto II	ZEIS-1A	Simple	600	161.241,53
19	Jardim Aeroporto II	ZEIS-1B	Complexa	150	51.715,24
20	Jardim Aeroporto III - Gleba 1	ZEIS-1A	Simple	950	223.647,14
21	Jardim Aeroporto III - Gleba 2	ZEIS-1A	Simple	200	69.470,84
22	Jardim Aeroporto III - Gleba 3	ZEIS-1A	Complexa	100	68.240,05
23	Jardim Jussara	ZEIS-1A	Fundiária	19	20.488,13
24	Jardim Layr	ZEIS-1A	Fundiária	440	223.854,76
25	Jardim Margarida	ZEIS-1A	Simple	1320	245.593,07
26	Jardim Nove de Julho	ZEIS-1B	Complexa	50	21.288,99
27	Jardim Piatã 1	ZEIS-1A	Complexa	350	604.310,26



Item	Nome	Tipo de ZEIS	Tipo de Urbanização	UH	Área (m²)
28	Jardim Piatã 2	ZEIS-1A	Complexa	350	840.682,63
29	Jardim Planalto	ZEIS-1A	Simplex	154	33.481,10
30	Jardim Rodeio	ZEIS-1A	Simplex	127	37.937,32
31	Jardim Santos Dumont - Área Central	ZEIS-1A	Simplex	100	107.200,56
32	Jardim Santos Dumont - Área Central	ZEIS-1B	Complexa	80	51.116,27
33	Jardim Santos Dumont I	ZEIS-1A	Simplex	250	85.966,84
34	Jardim Santos Dumont I	ZEIS-1B	Complexa	90	29.920,83
35	Jardim Santos Dumont II e III	ZEIS-1A	Simplex	500	176.846,99
36	Jardim Santos Dumont II e III	ZEIS-1B	Complexa	1000	345.913,29
37	Jardim São Francisco	ZEIS-1A	Simplex	28	3.619,84
38	Jardim Vieira	ZEIS-1A	Complexa	300	103.206,61
39	Jundiapéba	ZEIS-1A	Simplex	1000	1.404.078,86
40	KM 25 - Rod. D Paulo R Loureiro - Mogi Bertioga	ZEIS-1B	Complexa	50	59.845,59
41	Manoel Ferreira - Itapanhaú	ZEIS-1B	Complexa	53	51.171,45
42	Morro da Rua A	ZEIS-1B	Complexa	18	25.898,11
43	Nova Jundiapéba	ZEIS-1A	Simplex	2000	2.568.389,04
44	Nova Jundiapéba - Aduтора	ZEIS-1A	Complexa	150	255.271,71
45	Parque das Varinhas	ZEIS-1B	Complexa	250	641.370,27
46	Parque São Martinho	ZEIS-1B	Complexa	60	570.901,91
47	Praça Cerradão	ZEIS-1A	Complexa	100	23.623,01
48	Quatinga	ZEIS-1B	Complexa	550	950.531,81
49	Recanto Céu Azul	ZEIS-1A	Complexa	65	79.978,31
50	Região do Conjunto Santo Ângelo	ZEIS-1B	Complexa	1200	1.737.472,25
51	Residencial Novo Horizonte	ZEIS-1A	Simplex	756	134.138,59
52	Rio Grande I	ZEIS-1B	Complexa	12	22.357,31
53	Rio Grande II	ZEIS-1B	Complexa	10	46.212,80
54	Rua das Flores	ZEIS-1B	Complexa	30	49.845,43
55	São Lázaro	ZEIS-1B	Complexa	20	15.844,11
56	São Sebastião	ZEIS-1B	Complexa	35	112.062,78
57	Sítios Murata	ZEIS-1A	Complexa	183	229.974,80
58	Sítios Recreio Caracol	ZEIS-1A	Complexa	30	154.549,88
59	Sítios São Francisco	ZEIS-1A	Complexa	100	201.748,74



Item	Nome	Tipo de ZEIS	Tipo de Urbanização	UH	Área (m ²)
60	Sítios Vila São Paulo	ZEIS-1A	Complexa	300	275.737,46
61	Vila Apolo	ZEIS-1A	Simplex	50	36.541,82
62	Vila Brasileira	ZEIS-1A	Simplex	250	79.838,83
63	Vila Caputera	ZEIS-1A	Complexa	150	34.473,20
64	Vila Cecília	ZEIS-1A	Simplex	150	36.946,82
65	Vila Cléo	ZEIS-1A	Complexa	221	120.108,89
66	Vila dos Correias	ZEIS-1A	Complexa	40	27.097,91
67	Vila Estação	ZEIS-1A	Complexa	186	171.496,39
68	Vila Hilário	ZEIS-1A	Complexa	50	98.948,89
69	Vila Moraes	ZEIS-1A	Complexa	112	128.260,41
70	Vila Natal	ZEIS-1A	Simplex	116	316.023,02
71	Vila Nova Aparecida	ZEIS-1A	Complexa	117	31.963,29
72	Vila Nova União	ZEIS-1A	Complexa	117	193.801,02
73	Vila Paulista	ZEIS-1A	Simplex	67	19.552,42

Elaboração: Geo Brasilis, 2024.

3.1.1. Regularização Urbanística

O objetivo deste programa é promover a integração física dos assentamentos que apresentar certo grau de precariedade ao conjunto da cidade e melhorar os diversos aspectos das condições habitacionais, além de estabelecer padrões de ocupação urbana sem riscos e que sejam compatíveis com a proteção e recuperação do meio ambiente, considerando três modalidades principais de atuação:

- **Urbanização complexa:** realiza uma integração de ações de enfrentamento à precariedade habitacional, urbanística e fundiária nos assentamentos, sendo fundamental a realização de projeto integrado, podendo envolver:
 - Oferta de infraestruturas de saneamento básico e drenagem, articuladas com o sistema viário e de espaços públicos conectados com as vias do entorno;
 - Implantação, quando possível e necessária, de equipamentos básicos, em especial de lazer, saúde e educação;
 - Prestação de serviços públicos que promovam o desenvolvimento humano e comunitário;
 - Melhoria das condições de moradias, no caso de precariedade habitacional.



- Urbanização simples ou pequenas intervenções de urbanização: propõe realizar pequenas obras de melhorias nos assentamentos de forma mais ágil e sem a necessidade de grande dispêndio de recursos, de forma a promover a qualificação gradual do assentamento.

Recursos e fontes de financiamento: Programa de Aceleração do Crescimento – PAC; Programa Moradia Digna; Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (articulado com o MCMV); Fundo de Desenvolvimento Social – FDS (articulado com o MCMV); Programa Especial de Melhorias - PEM, (SDUH/GESP); São Paulo de Cara Nova (CDHU/GESP); Programa de Regularização Fundiária de Interesse Habitacional (CDHU/GESP); Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; Órgãos Internacionais, dentre outros.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Governo do Estado de São Paulo Governo Federal; ONGs; Entidades da Sociedade Civil Organizadas; Órgãos Internacionais, dentre outros.

Público alvo: Moradores de assentamentos precários, loteamentos clandestinos ou irregulares ou outras situações críticas, cuja prioridade será dada a:

- Famílias residentes em áreas de risco;
- Famílias residentes em áreas insalubres;
- Famílias socialmente mais vulneráveis;
- Famílias que possuam menores rendimentos mensais;
- Famílias com idosos, pessoas portadoras de deficiência ou chefiadas por mulheres.

Locais de atuação: Todo o território urbano, respeitando os critérios estabelecidos pela Lei Municipal de REURB, com exceção das áreas cujas condicionantes locais impeçam a requalificação urbanística ou áreas de risco não solucionáveis por meio de obras, cuja prioridade será dada a:

- Áreas demarcadas como ZEIS 1;
- Assentamentos em área de proteção ambiental;
- Assentamentos com maior antiguidade;
- Assentamentos com menor nível de organização comunitária.

3.1.2. Regularização Fundiária

O objetivo deste programa é garantir a inclusão territorial e a segurança da posse aos moradores de assentamentos informais, clandestinos ou com algum nível de irregularidade, localizados em terras públicas ou privadas, passíveis de regularização. Esse objetivo deverá ser alcançado por

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



meio da regularização sustentável baseada em soluções jurídicas, físico-urbanísticas, sociais, administrativas, ambientais e de registro imobiliários, conforme a Lei Federal nº13.465/2017 e alterações posteriores.

Em Mogi das Cruzes, a Reurb pode ser realizada das seguintes maneiras:

- Regularização Fundiária Social (Reurb-S), aplicável aos núcleos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, na qual a renda familiar não poderá ultrapassar a três salários mínimos, podendo se dar por:
 - Iniciativa Municipal: Quando a Prefeitura Municipal identifica os locais aptos a serem regularizados e assume a responsabilidade para a realização de todas as ações necessárias na regularização fundiária;
 - Iniciativa Municipal com convênio com o Programa Cidade Legal: Quando a Prefeitura Municipal identifica os locais aptos a serem regularizados e conta com o apoio do Programa Cidade Legal, do Governo Estadual, que auxilia municípios paulistas na regularização dos núcleos habitacionais implantados em desconformidade com a lei, disponibilizando ao poder público uma equipe que realiza serviços como capacitação do corpo técnico municipal, análise, estudo e aprovação dos projetos de regularização, além de contratar empresas especializadas que realizam serviços essenciais à Reurb, sem custo algum ou contrapartida financeira ao município conveniado;
 - Iniciativa coletiva dos moradores: Quando os moradores de núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda pleiteiam sua regularização, cuja classificação de interesse social deve ser declarada pela prefeitura e os custos referentes ao processo, assumidos pelo Poder Público, conforme estabelece a Lei Federal nº13.465/2017;
- Regularização Fundiária Específica (Reurb-E): Realizada por iniciativa coletiva de moradores não classificados como baixa renda, cujos custos referentes são assumidos pelos mesmos. Apesar de não serem promovidas pelo Poder Público, recomenda-se o incentivo da Regularização Fundiária Específica (Reurb-E), com vistas a ampliar regularidade de fundiária e a segurança jurídica dos demais imóveis no município.

Fica previsto, através do **Anexo II – Minuta de Regularização Fundiária**, os procedimentos necessários para a Reurb em Mogi das Cruzes.

Recursos e fontes de financiamento: Programa de Regularização Fundiária de Interesse Habitacional (CDHU/GESP); Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; OGU/PAC e outras fontes de repasses e financiamento.



Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Cartórios de Registros de Imóveis; Governo Estadual; SEMAE; SABESP; Agentes de Assistência Técnica.

Público alvo: Moradores de assentamentos precários, loteamentos clandestinos ou irregulares ou outras situações críticas, cuja prioridade será dada a:

- Famílias residentes em áreas de risco;
- Famílias residentes em áreas insalubres;
- Famílias socialmente mais vulneráveis;
- Famílias que possuam menores rendimentos mensais;
- Famílias com idosos, pessoas portadoras de deficiência ou chefiadas por mulheres.

Locais de atuação: Todo o território municipal, respeitando os critérios estabelecidos pela Lei Municipal de REURB, com exceção dos locais que possuem contestação quanto à propriedade da área e dos que possuam condicionantes locais impeçam a regularização ou áreas de risco não solucionáveis por meio de obras, cuja prioridade será dada aos núcleos demarcados como ZEIS 1.

3.2. Provisão de Moradia

Esta linha programática objetiva ofertar novas unidades habitacionais, visando reduzir o déficit habitacional por incremento do estoque e responder à demanda habitacional futura, através do aumento da oferta de moradias de interesse social, mediante a produção de conjuntos habitacionais, horizontais e verticais em condomínios ou loteamentos dotados de infraestrutura e equipamentos comunitários e sociais, promovidos pelo governo federal, estadual, municipal e iniciativa privada, cooperativas e associações. Assim, esta linha programática possui os seguintes programas:

- Promoção de novas unidades de habitação de interesse social, por meio de:
 - Provisão de moradias prontas; e
 - Provisão de lotes urbanizados.
- Promoção por autogestão de novas unidades de habitação de interesse social, por meio de:
 - Programa Planta Popular;
 - Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS);
 - Programa Cartão Apoio Construção.
- Promoção de moradia sem a aquisição de imóvel pelo beneficiário, por meio de:
 - Locação Social; e



- Serviço Social de Moradia.

Os programas descritos nesta sessão são destinados prioritariamente à provisão de de moradias em locais demarcados como Zonas Especiais de Interesse Social 2, em função da vocação e proximidade da infraestrutura urbana instalada.

ZEIS 2

Conforme instituído pelo Plano Diretor de Mogi das Cruzes (LC nº 150/2019), as Zonas Especiais de Interesse Social 2 são áreas destinadas para a provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, subdivididas em:

- ZEIS 2A: Local que contará com, no mínimo, 60% de sua área construída destinada a provisão de HIS, 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: Local que contará com, no mínimo, 40% de sua área construída destinada a provisão de HIS, sem limite para a implantação de HMP, e com, no máximo, 40% de sua área construída total destinada a outros usos residenciais e não residenciais.

O PDM de Mogi das Cruzes indica que poderão ser criadas novas ZEIS por meio do Plano Municipal de Habitação de interesse Social – PMHIS, além de confiar ao PMHIS o enquadramento de ZEIS 2 como 2A e 2B.

Dessa forma, a demarcação das ZEIS 2 considerou:

- Áreas públicas desocupadas próximas da infraestrutura existente;
- Áreas particulares alocadas em locais que tenham deficiência na oferta de comércio e serviços, possibilitando a criação de centralidade locais, além do aumento da oferta de postos de trabalho em áreas periféricas da cidade;
- Áreas particulares próximas de ZEIS 1 (vazios urbanos) cuja a configuração ímpar permite a provisão habitacional para famílias que por ventura necessitem ser realocadas.

Para o enquadramento das ZEIS 2 entre A e B foram adotados os seguintes critérios:

- ZEIS 2A ficam alocadas nas proximidades de grandes centralidades comerciais e de serviços, e da infraestrutura instalada, integrando os EHIS ao contexto da cidade;
- ZEIS 2B ficam alocadas em locais que tenham deficiência na oferta de comércio e serviços, possibilitando a criação de centralidade locais, além do aumento da oferta de postos de trabalho em áreas periféricas da cidade.

O detalhamento das ZEIS 2 é apresentado no **Quadro 3.2-1**, com a localização sendo apresentada no **Anexo I – Mapa Zonas Especiais de Interesse Social**.



Quadro 3.2-1: Detalhamento das ZEIS 2

Item	Nome	Tipo de ZEIS	Área (m²)
1	Avenida Japão	ZEIS 2B	45.315,25
2	Beija Flor	ZEIS 2B	110.684,05
3	Caputera I	ZEIS 2B	550.465,48
4	Caputera II	ZEIS 2A	24.741,88
5	Cezar de Souza	ZEIS 2A	171.506,20
6	Conjunto do Bosque	ZEIS 2A	211.074,11
7	Conjunto Jefferson da Silva	ZEIS 2B	80.440,32
8	Jardim dos Amarais	ZEIS 2A	202.862,81
9	Jundiapéba	ZEIS 2A	28.099,92
10	Vila das Orquídeas	ZEIS 2A	21.055,24
11	Vila Nova Aparecida	ZEIS 2A	38.210,50
12	Centro I	ZEIS 2A	3.292,66
13	Centro II	ZEIS 2A	2.141,19
14	Centro III	ZEIS 2A	4.106,74
15	Granja Anita	ZEIS 2B	42.373,83
16	Jardim das Bandeiras	ZEIS 2A	22.017,39
17	Mogi Moderno I	ZEIS 2A	10.825,87
18	Mogi Moderno II	ZEIS 2A	9.357,11
19	Parque Santana	ZEIS 2A	5.831,38
20	Rio Acima I	ZEIS 2B	39.146,49
21	Rio Acima II	ZEIS 2B	86.012,01
22	Rio Acima III	ZEIS 2B	55.972,08
23	Santa Tereza I	ZEIS 2A	18.991,83
24	Santa Tereza II	ZEIS 2A	13.401,96
25	São João	ZEIS 2A	13.954,27
26	Serra do Itapeti	ZEIS 2B	93.386,00
27	Toyama	ZEIS 2A	187.965,16
28	Vila Brasileira I	ZEIS 2A	4.707,29
29	Vila Brasileira II	ZEIS 2A	8.490,73
30	Vila Cléo	ZEIS 2A	103.000,99
31	Vila Estação	ZEIS 2A	5.581,16
32	Vila Moraes	ZEIS 2B	190.240,29
33	Vila São Sebastião	ZEIS 2A	71.496,53

Elaboração: Geo Brasilis, 2024.



3.2.1. Promoção de novas unidades de habitação de interesse social

Esta seção reúne os programas que podem ser desenvolvidos pelo município voltados para empreendimentos de grande escala, como conjuntos habitacionais e loteamentos populares, subdivididos em:

- Provisão de moradias prontas; e
- Provisão de lotes urbanizados.

3.2.1.1. Provisão de moradias prontas

A provisão de moradias se organiza em consonância com os programas habitacionais ligados às linhas de financiamento federais e/ou estaduais em andamento ou que venham ser disponibilizadas, tendo como objetivo ampliar a oferta de moradias de interesse social, mediante a produção de conjuntos habitacionais, horizontais e verticais em condomínios ou loteamentos dotados de infraestrutura e equipamentos comunitários e sociais, visando o atendimento ao déficit habitacional quantitativo.

A provisão de moradias poderá ser feita por meio de:

- Parcerias Público Provadas (PPP), na qual a Prefeitura Municipal pode se utilizar do seu estoque de áreas públicas para a produção de EHIS e oferecer como contrapartida a concessão de áreas para a exploração comercial, diminuindo o valor de implantação destes empreendimentos;
- Parcerias e convênios com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) na qual a CDHU constrói as moradias e o município aporta como contrapartida, de forma geral, o terreno, por meio de doação, além de responsabilizar-se pela realização do trabalho social;
- Apoio do Programa Casa Paulista, do Governo Estadual, por meio de:
 - Carta de Crédito Imobiliário (CCI), que oferece R\$ 13 mil para as famílias de até 3s.m. para facilitar a compra do imóvel;
 - Preço Social, onde a parceria entre município, estado e iniciativa privada permite a viabilização de UHs a preços abaixo do mercado – e do Programa MCMV;
- Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), do Governo Federal;
- Aquisição de moradias prontas no mercado privado de imóveis, as quais se enquadram nos critérios de HIS e se encontram regulares³;

³ Sua implantação depende de lei específica de regulamentação, estabelecendo critérios de habitabilidade e para seleção dos imóveis aptos.



- **Programa Mogi Meu Lar**, por meio da composição de subsídios federal (PMCMV) e estadual (Casa Paulista – Carta de Crédito Imobiliário) e adoção de incentivos fiscais regulamentados pela Lei Municipal nº 8.037/2023, que permitirá que o valor final a ser pago pelas famílias se aproxime dos praticados à Faixa 1 do programa MCMV, denominado como **Faixa 1,5 Mogiano**. Neste caso, os imóveis de até R\$ 240.000,00 voltados à Faixa 2 do programa MCMV, terão a isenção dos seguintes tributos municipais:

- Imposto Sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis (ITBI), concedida uma única vez para imóveis novos;
- Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), durante o período de execução das obras e serviços;
- Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), especificamente em relação à atividade de construção civil;
- Taxas de Licença para Alvará de Aprovação de Projetos e Execução de Obras.

Para facilitar a ampliação da oferta de moradias voltadas para a população de baixa renda, torna-se fundamental dar atenção às ações sugeridas na Linha Programática “Fortalecimento da Gestão Pública em Habitação”, em especial aquelas sugeridas para a Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, cuja gestão das questões habitacionais pode se tornar mais eficiente.

Recursos e fontes de financiamento: Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV; Programa de Aceleração do Crescimento – PAC; Programa Moradia Digna; Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (articulado com o MCMV); Fundo de Desenvolvimento Social – FDS (articulado com o MCMV); Casa Paulista (CCI e Preço Social); Provisão de Moradias, em parceria com Municípios (CDHU/GESP); Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; Recursos de Órgãos Internacionais, dentre outros.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Governo Estadual; Caixa Econômica Federal; Governo Federal; Agentes financeiros e entidades privadas do setor habitacional

Público alvo: Famílias previamente cadastradas no programa habitacional do município e que não tenham sido beneficiadas por outros programas de provisão habitacional, cuja prioridade será dada a:

- Famílias de menor rendimento mensal;
- Famílias residentes no município há mais de 3 anos, ou, para adesão ao Faixa 1,5 Mogiano, famílias residentes há mais de 2 anos;



- Famílias com maior número de dependentes;
- Famílias chefiadas por mulheres, idosos e portadores de deficiência.

Locais de atuação: 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, conforme estabelece o Plano Diretor Municipal (LC nº150/2019), salvo os locais incluídos nessas macrozonas forem caracterizados como ZEIS, cuja prioridade deverá ser dada as áreas demarcadas como ZEIS 2.

3.2.1.2. Provisão de lotes urbanizados

Este programa visa ampliar a oferta de moradias regulares de interesse social, através da promoção de parcelamento do solo dotado de infraestrutura e equipamentos comunitários e sociais. Neste programa, a solução habitacional é oferecida por meio de:

- Loteamentos urbanizados em áreas privadas; ou
- Loteamento ou desmembramento do solo em áreas públicas, em que o Poder Executivo Municipal poderá realizar desafetação de áreas institucionais ociosas há pelo menos cinco anos, e que não tenha previsão de utilização futura, sempre mediante aprovação de lei específica.

Dentre as possibilidades de viabilização de provisão de lotes urbanizados, tem-se a parceria com a CDHU, a qual executa ou repassa aos municípios os recursos necessários para a implantação de loteamentos populares, incluindo obras de infraestrutura e tratamento das áreas livres e institucionais.

Para a ampliação da oferta de lotes urbanizados, sugere-se a utilização de instrumentos urbanísticos presentes no Plano Diretor de Mogi das Cruzes (LC nº150/2019 e alterações posteriores), os quais podem alterar a dinâmica urbana e incentivar a implantação de EHS no município, sendo eles:

- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação Mediante Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- Desapropriação urbanística, com indenização realizada por adquirentes do imóvel em hasta pública;
- Direito de Preempção;
- Operações Urbanas Consorciadas; e
- Consórcio Imobiliário.



Para os casos de implantação de loteamentos de interesse social em áreas públicas, propõe-se a implementação da alienação onerosa para a destinação de lotes para famílias de baixa renda a serem beneficiadas, cujo custo do lote deverá ser inferior ao valor de mercado. Objetivando a construção de moradia, e desincentivando a revenda dos imóveis pelos beneficiários, deve-se seguir as seguintes etapas:

- Seleção das famílias beneficiárias através do cadastro habitacional municipal;
- Celebração do contrato inicial de alienação, o que está vinculado ao pagamento de valor referente à área que será alienada;
- A partir do pagamento e da celebração do contrato inicial de alienação, a obra de edificação da moradia deverá ser iniciada pelo beneficiário até um ano, a contar da assinatura do contrato de inicial de alienação, com obrigação de conclusão da obra e emissão do habite-se no prazo máximo de cinco anos, sob pena de rescisão do contrato e sem devolução dos valores já pagos;
- Finalizadas as etapas anteriores, a Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária fica autorizada a emitir a Certidão Final de Alienação, o que possibilitará o registro do lote;
- Averbação, na matrícula do imóvel, de impossibilidade de venda pelo período de 10 anos a partir da data de expedição do Certificado de Conclusão de Obra (CCO).

A família beneficiada poderá definir a tipologia da unidade habitacional, porém recomenda-se associar a provisão do lote urbanizado com os programas:

- Planta Popular;
- Cartão Apoio Construção; e
- Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS).

Recursos e fontes de financiamento: Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV; Programa de Aceleração do Crescimento – PAC; Programa Moradia Digna; Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (articulado com o MCMV); Fundo de Desenvolvimento Social – FDS (articulado com o MCMV); Programa de Provisão de Moradias (CDHU/GESP); Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Governo Estadual; Caixa Econômica Federal; Governo Federal; Agentes financeiros e entidades privadas do setor habitacional

Público alvo: Famílias previamente cadastradas no programa habitacional do município e que não tenham sido beneficiadas por outros programas de provisão habitacional, cuja prioridade será dada a:

- Famílias de menor rendimento mensal;



- Famílias residentes no município há mais de 3 anos;
- Famílias com maior número de dependentes;
- Famílias chefiadas por mulheres, idosos e portadores de deficiência.

Locais de atuação: 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, conforme Plano Diretor Municipal (LC nº150/2019), salvo os locais incluídos nessas macrozonas forem caracterizados como ZEIS, cuja prioridade deverá ser dada as áreas demarcadas como ZEIS 2.

3.2.2. Promoção por autogestão de novas unidades de HIS

A autogestão, entendida como a construção da unidade habitacional pelos próprios moradores em locais dotados de infraestrutura, tem como objetivo oferecer material de construção e assistência técnica para a execução de novas moradias com condições ideais de habitabilidade e salubridade, uso adequado dos materiais e técnicas construtivas, respeitando as necessidades de cada família e de acordo com as características locais.

3.2.2.1. Programa Planta Popular

O Programa Planta 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 ter 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).

O processo de concessão da planta padrão pode envolver as seguintes etapas:

- Verificação da renda familiar, número de componentes da família e da existência de outros imóveis no nome do interessado;
- Vistoria ao local para verificação do terreno;
- Elaboração do projeto e cronograma físico-financeiro, e posterior encaminhamento para fins de aprovação no setor competente da Prefeitura;



- Orientação quanto à obtenção de crédito individual para material de construção, junto a agentes financeiros, como também para possível articulação com o Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS, se for o caso;
- Visitas de acompanhamento;
- Vistoria antes da ocupação do imóvel para a concessão do habite-se, com a possibilidade de concessão de habite-se parcial.

Destacam-se as seguintes regras para o correto funcionamento do programa:

- Cada família só poderá ser beneficiada uma vez pelo Programa;
- Caso o beneficiário não execute a obra e efetue a venda do imóvel, se o adquirente desejar obter o benefício deste programa e optar pelo mesmo modelo adquirido escolhido da planta padrão, o projeto deverá ser transferido sem prejuízo;
- No caso de terreno sem a documentação em ordem, e/ou com construção irregular, pode ser fornecida orientação jurídica para fins regularização do mesmo, preliminarmente à concessão da planta popular.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; SEMAE; CETESB (se necessário), dentre outros.

Público alvo: Famílias previamente registradas no cadastro habitacional do município, com renda de até três salários mínimos e que não tenham sido beneficiadas por outros programas de provisão habitacional, cuja prioridade será dada a:

- Famílias cuja vulnerabilidade social é agravada por catástrofes e calamidades;
- Famílias em vulnerabilidade social, candidatas a ATHIS e cuja moradia se encontra em condição de extrema precariedade;
- Famílias cuja residência apresente inadequações edilícias, que residam em áreas consolidáveis;
- Famílias reassentadas, com hipossuficiência econômica que impossibilite a aquisição de materiais de construção;
- Famílias cuja residência apresente risco estrutural, acompanhado de laudo expedido pela Defesa Civil Municipal, não podendo a residência estar localizada em área de risco.

Locais de atuação: Todo o território urbano, com exceção dos locais que possuem contestação quanto à propriedade da área e dos que possuam condicionantes locais impeçam a regularização ou áreas de risco não solucionáveis por meio de obras.



3.2.2.2. Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS)

Propõe-se a efetivação do Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS, que tem por objetivo oferecer às famílias de baixa renda, de forma gratuita, os serviços dos profissionais da área de arquitetura, urbanismo e engenharia para os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra de edificação, reforma, ampliação ou regularização.

São aptas a participar do programa as famílias com renda de até três salários mínimos que residam em áreas urbanas, não possuem outro imóvel no município, e cujo lote deve estar de acordo com zoneamento municipal. A área máxima da moradia não deverá ser superior a 60,00m², para projetos de novas edificações.

Para casos de utilização do Programa Planta Popular que também sejam aptos a utilizar a ATHIS, as atividades prestadas pela assistência técnica deverão considerar apenas aquelas relativas ao acompanhamento da obra.

Recursos e fontes de financiamento: Programa Moradia Digna; Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Governo Federal; Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP; Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/SP; Agentes de Assistência Técnica (Arquitetos, Engenheiros); SEMAE; CETESB (se necessário); Associações de Engenharia/Arquitetura; Universidades, dentre outros.

Público alvo: Famílias previamente cadastradas no programa habitacional do município, com renda de até três salários mínimos e que não tenham sido beneficiadas por outros programas de provisão habitacional, cuja prioridade será dada a:

- Famílias cuja vulnerabilidade social é agravada por catástrofes e calamidades;
- Famílias em vulnerabilidade social, candidatas a ATHIS e cuja moradia se encontra em condição de extrema precariedade;
- Famílias cuja residência apresente inadequações edilícias, que residam em áreas consolidáveis;
- Famílias reassentadas, com hipossuficiência econômica que impossibilite a aquisição de materiais de construção;
- Famílias cuja residência apresente risco estrutural, acompanhado de laudo expedido pela Defesa Civil Municipal, não podendo a residência estar localizada em área de risco.



Locais de atuação: Todo o território urbano, com exceção dos locais que possuem contestação quanto à propriedade da área e dos que possuam condicionantes locais impeçam a regularização ou áreas de risco não solucionáveis por meio de obras.

3.2.2.3. Cartão Apoio Construção

Com vistas a apoiar a edificação de novas moradias para famílias de baixa renda, propõe-se a criação do Programa “Cartão Apoio Construção”, o qual concederá subsídio pecuniário no valor de R\$ 10.000 para auxiliar na compra de materiais de construção para novas unidades habitacionais⁴.

O programa tem como objetivo auxiliar no provimento de moradia digna com foco nas famílias em situação de vulnerabilidade social que precisam ou precisaram nos últimos quatro anos ser removidas e/ou reassentadas em virtude de residirem em áreas de risco ou porque tiveram sua moradia destruída e/ou afetada por desastres naturais.

Fica atrelado à concessão do "Cartão Apoio Construção" a execução dos serviços de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), visando acompanhamento para a concepção e execução das obras. A entrega do cartão será formalizada em caráter pessoal, em nome do responsável familiar, sendo a família beneficiada vedada de acessar benefício da mesma natureza em período menor que 10 anos.

Visando evitar o mal uso dos recursos, a concessão dos valores somente pode ser feita após o beneficiado ter concluído as obras de fundação de toda a residência, e o fechamento completo de pelo menos um dos cômodos. A comprovação das obras citadas será feita pelo profissional técnico que acompanha a obra, que fará relatório fotográfico comprovando a finalização das obras e o encaminhará à Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária. Após análise e verificação da conclusão das obras pela secretaria, o benefício será liberado.

A regulamentação deste programa depende de Lei específica.

Recursos e fontes de financiamento: Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e demais fontes de repasses do Município, Estado, União ou demais órgãos nacionais e/ou internacionais.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

⁴ Destaca-se que atualmente está em tramitação na Câmara dos Deputados Federal o Projeto de Lei nº 2.668/2023, que cria o Programa Cartão Habitar Melhor, que tem por finalidade a concessão de subvenção econômica para a aquisição de materiais de construção.



Público alvo: Famílias que precisam ou precisaram nos últimos quatro anos ser removidas e/ou reassentadas em virtude de residirem em áreas de risco ou cuja moradia foi afetada por desastres naturais, estando as mesmas previamente cadastradas no programa habitacional, com renda de até três salários mínimos e que não tenham sido beneficiadas por outros programas de provisão habitacional, cuja prioridade será dada a:

- Famílias reassentadas, com hipossuficiência econômica que impossibilite a aquisição de materiais de construção;
- Famílias cuja residência apresente risco estrutural, acompanhado de laudo expedido pela Defesa Civil Municipal, não podendo a residência estar localizada em área de risco;
- Famílias cuja vulnerabilidade social é agravada por catástrofes e calamidades;
- Famílias em vulnerabilidade social, candidatas a ATHIS e cuja moradia se encontra em condição de extrema precariedade;
- Famílias cuja residência apresente inadequações edilícias, que residam em áreas consolidáveis.

Locais de atuação: Todo o território urbano, com exceção dos locais que possuem contestação quanto à propriedade da área e dos que possuam condicionantes locais impeçam a regularização ou áreas de risco não solucionáveis por meio de obras.

3.2.3. Promoção de moradia sem a aquisição do imóvel pelo beneficiário

Para além da produção de novas unidades habitacionais, a facilitação do acesso à moradia social também pode ser feita por meio de programas que não transfiram a propriedade do imóvel ao beneficiário.

3.2.3.1. Programa de Locação Social

A Locação Social consiste na oferta de UHs, em imóveis públicos, com aluguel total ou parcialmente subsidiado, objetivando a permanência das famílias de baixa renda em bairros servidos de infraestrutura e oferta de emprego. Além disso, tal programa evita, a longo prazo, que os recursos empregados para a viabilização das UHs sejam perdidos em caso de incorporação destes imóveis ao mercado imobiliário privado. Para tal, o município deverá consolidar um banco de imóveis públicos, adquirindo ou construído novas UHs, que serão geridos pela Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária - SMHSRF, encaminhando as famílias aptas de acordo com a demanda existente.



Este programa pode ser utilizado tanto como solução definitiva para a família beneficiada, quanto como caráter provisório, visando dar rápida solução de moradia às famílias que se encontrem em situação habitacional crítica, e que posteriormente poderão ser encaminhadas para outras soluções habitacionais.

A regulamentação deste programa deverá ser feita por meio de Lei Específica.

Recursos e fontes de financiamento: Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV; Programa de Aceleração do Crescimento – PAC; Programa Moradia Digna; Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (articulado com o MCMV); Fundo de Desenvolvimento Social – FDS (articulado com o MCMV); Casa Paulista (CCI e Preço Social); Provisão de Moradias, em parceria com Municípios (CDHU/GESP); Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; Recursos de Órgãos Internacionais, dentre outros.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Governo Estadual; Caixa Econômica Federal; Governo Federal; Agentes financeiros e entidades privadas do setor habitacional

Público alvo: Moradores de assentamentos precários, loteamentos clandestinos ou irregulares ou outras situações críticas, cuja prioridade será dada a:

- Famílias residentes em áreas de risco;
- Famílias residentes em áreas insalubres;
- Famílias socialmente mais vulneráveis;
- Famílias que possuam menores rendimentos mensais;
- Famílias com idosos, pessoas portadoras de deficiência ou chefiadas por mulheres.

Locais de atuação: 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, conforme estabelece o Plano Diretor Municipal (LC nº150/2019), salvo os locais incluídos nessas macrozonas forem caracterizados como ZEIS, cuja prioridade deverá ser dada as áreas demarcadas como ZEIS 2.



3.2.3.2. Serviço de Moradia Social

Propõe-se que a provisão de habitação digna também possa ser feita por meio de equipamento de moradia voltado à população idosa, a qual demanda cuidados especiais que muitas vezes não são supridos por famílias de baixa renda ou em vulnerabilidade social.

Neste sentido destaca-se a existência do Programa Vida Longa, da CDHU, que implanta equipamento comunitário de moradia assistida e gratuita com oferta de serviço socioassistencial de acolhimento. O Programa utiliza tipologia de unidades autônomas com itens de segurança e acessibilidade, e áreas comuns que garantem a socialização dos moradores e o desenvolvimento de demais atividades previstas para esta população. Para participar do programa, o município deverá doar o terreno e indicar os beneficiários, além de gerir e fazer a manutenção após a conclusão das obras. O investimento feito pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação para construção do empreendimento é a fundo perdido.

Recursos e fontes de financiamento: Programa Vida Longa, em parceria com Municípios (CDHU/GESP); Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; Recursos de Órgãos Internacionais, dentre outros.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU; Governo Estadual; Agentes financeiros e entidades privadas do setor habitacional.

Público alvo: Idosos moradores de assentamentos precários, loteamentos clandestinos ou irregulares ou outras situações críticas, cuja prioridade será dada a:

- Idosos residentes em áreas de risco;
- Idosos residentes em áreas insalubres;
- Idosos socialmente mais vulneráveis; e
- Idosos que possuam menores rendimentos mensais.

Locais de atuação: 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, conforme estabelece o Plano Diretor Municipal (LC nº150/2019), salvo os locais incluídos nessas macrozonas forem caracterizados como ZEIS, cuja prioridade deverá ser dada as áreas demarcadas como ZEIS 2.



3.3. Melhoria da Unidade Habitacional

O objetivo desta linha programática é viabilizar o acesso a serviços de assistência técnica para reforma e ampliação de unidades habitacionais que apresentam baixa qualidade técnica e arquitetônica, como problemas de estabilidade construtiva e/ou de insalubridade. A melhoria da unidade habitacional visa garantir boas condições de habitabilidade e salubridade, uso adequado de materiais e técnicas construtivas, valorização arquitetônica e inserção urbana adequada, não sendo necessário um novo lote ou a construção/reabilitação de uma moradia.

3.3.1. Provisão da Obra de Melhoria Habitacional

O objetivo deste programa é melhorar a qualidade de vida das famílias residentes em áreas cujas habitações encontram-se parcialmente inadequadas quanto aos seus aspectos físico-estruturais ou com adensamento excessivo prescindindo ampliação.

Diferentemente do programa indicado no **item 3.3.2**, que dá insumos para que a família realize a melhoria do seu imóvel, este programa visa realizar obras em moradias de famílias aptas a participarem do programa.

Neste sentido, destaca-se a possibilidade de utilização do Programa Viver Melhor, da CDHU, que realiza melhorias e adequações em unidades habitacionais já construídas em assentamentos e núcleos urbanos do Estado de São Paulo (não se aplicando a unidades habitacionais isoladas), acompanhadas de serviços de assistência técnica e de conservação viária.

Em caso de extinção do Programa Viver Melhor, o município poderá assumir a execução das obras de melhoria habitacional com aporte de recursos do Município, Estado, União ou demais órgãos nacionais e/ou internacionais. Para tal, deve-se realizar a regulamentação através de Lei específica.

Recursos e fontes de financiamento: Programa Viver Melhor (CDHU/GESP); Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; Órgãos Internacionais, e outras fontes de repasses e financiamento.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

Público alvo: Famílias previamente cadastradas no programa habitacional do município, com renda de até três salários mínimos e que não tenham sido beneficiadas por outros programas de provisão habitacional, cuja prioridade será dada a:



- Famílias cuja vulnerabilidade social é agravada por catástrofes e calamidades;
- Famílias em vulnerabilidade social, candidatas a ATHIS e cuja moradia se encontra em condição de extrema precariedade;
- Famílias cuja residência apresente inadequações edilícias, que residam em áreas consolidáveis;
- Famílias reassentadas, com hipossuficiência econômica que impossibilite a aquisição de materiais de construção;
- Famílias cuja residência apresente risco estrutural, acompanhado de laudo expedido pela Defesa Civil Municipal, não podendo a residência estar localizada em área de risco.

Locais de atuação: Todo o território urbano, com exceção dos locais que possuam condicionantes locais impeçam a regularização ou áreas de risco não solucionáveis por meio de obras.

3.3.2. Autopromoção assistida para melhorias habitacionais

Aquelas famílias que dispõem de terrenos em áreas dotadas de infraestrutura, cujas habitações encontram-se parcialmente inadequadas quanto aos seus aspectos físico-estruturais ou com adensamento excessivo prescindindo ampliação, poderão ser atendidas por este programa.

Diferentemente do programa indicado anteriormente no **item 3.3.1**, este tem por objetivo oferecer aos domicílios nessas condições, material de construção e assistência técnica para que a moradia seja concluída, reformada e/ou ampliada, considerando as condições ideais de habitabilidade e salubridade, o uso adequado dos materiais e técnicas construtivas e a adequação do projeto arquitetônico, respeitadas as necessidades de cada família.

3.3.2.1. Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS)

Propõe-se a efetivação do Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS, que tem por objetivo oferecer às famílias de baixa renda, de forma gratuita, os serviços dos profissionais da área de arquitetura, urbanismo e engenharia trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra de edificação, reforma, ampliação ou regularização.

São aptas a participar do programa as famílias com renda de até três salários mínimos que residam em áreas urbanas, não possuem outro imóvel no município, e cujo lote deve estar de acordo com zoneamento municipal. A área máxima da moradia não deverá ser superior a 90,00m², para projetos em edificações pré-existentes.



Para casos de utilização do Programa Planta Popular que também sejam aptos a utilizar a ATHIS, as atividades prestadas pela assistência técnica deverão considerar apenas aquelas relativas ao acompanhamento da obra.

Recursos e fontes de financiamento: Programa Moradia Digna; Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS; Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes; Governo Federal; Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP; Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA/SP; Agentes de Assistência Técnica (Arquitetos, Engenheiros); SEMAE; CETESB (se necessário); Associações de Engenharia/Arquitetura; Universidades, dentre outros.

Público alvo: Famílias previamente cadastradas no programa habitacional do município, com renda de até três salários mínimos e que não tenham sido beneficiadas por outros programas de provisão habitacional, cuja prioridade será dada a:

- Famílias cuja vulnerabilidade social é agravada por catástrofes e calamidades;
- Famílias em vulnerabilidade social, candidatas a ATHIS e cuja moradia se encontra em condição de extrema precariedade;
- Famílias cuja residência apresente inadequações edilícias, que residam em áreas consolidáveis;
- Famílias reassentadas, com hipossuficiência econômica que impossibilite a aquisição de materiais de construção;
- Famílias cuja residência apresente risco estrutural, acompanhado de laudo expedido pela Defesa Civil Municipal, não podendo a residência estar localizada em área de risco.

Locais de atuação: Todo o território urbano, com exceção dos locais que possuem contestação quanto à propriedade da área e dos que possuam condicionantes locais impeçam a regularização ou áreas de risco não solucionáveis por meio de obras.

3.3.2.2. Cartão Apoio Construção

Com vistas a contribuir nas melhorias habitacionais, propõe-se a criação do Programa “Cartão Apoio Construção”, o qual concederá subsídio pecuniário no valor de R\$ 5.000 para a compra de materiais de construção para reforma da moradia, com foco na melhoria de condições de habitabilidade, de salubridade, de acessibilidade e de dignidade da moradia.



O programa tem o objetivo apoiar as famílias na execução de melhorias físicas de moradias precárias, com foco na melhoria de condições de habitabilidade, de salubridade e de acessibilidade, situadas exclusivamente em áreas que se encontram em processo de regularização fundiária classificadas como REURB-S. Ademais, somente serão admitidos imóveis exclusivamente residenciais com até 2 (dois) pavimentos, incluindo o térreo, e área total construída não superior a 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), edificados em terreno com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Fica atrelado à concessão do "Cartão Apoio Construção" a execução dos serviços de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), visando acompanhamento para a concepção e execução das obras. As doações serão formalizadas em caráter pessoal, em nome do responsável familiar, sendo a família beneficiada vedada de acessar benefício da mesma natureza em período menor que quatro anos.

A regulamentação deste programa depende de Lei específica.

Recursos e fontes de financiamento: Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS e demais fontes de repasses do Município, Estado, União ou demais órgãos nacionais e/ou internacionais.

Agentes envolvidos: Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

Público alvo: Famílias com renda de até três salários mínimos que moram em domicílios precários, situados em áreas que se encontram em processo de regularização fundiária – REURB-S, em local apto a ser regularizado, cuja prioridade será dada a:

- Famílias reassentadas, com hipossuficiência econômica que impossibilite a aquisição de materiais de construção;
- Famílias cuja residência apresente risco estrutural, acompanhado de laudo expedido pela Defesa Civil Municipal, não podendo a residência estar localizada em área de risco;
- Famílias cuja vulnerabilidade social é agravada por catástrofes e calamidades;
- Famílias em vulnerabilidade social, candidatas a ATHIS e cuja moradia se encontra em condição de extrema precariedade;
- Famílias cuja residência apresente inadequações edilícias, que residam em áreas consolidáveis.



Locais de atuação: Áreas em processo de regularização fundiária, cujo núcleo foi classificado como REURB-S, com exceção dos locais que possuam condicionantes que impeçam a regularização ou áreas de risco não solucionáveis por meio de obras.

3.4. Fortalecimento da Gestão Pública em Habitação

Esta linha programática tem por objetivo fortalecer a gestão municipal em habitação, com vistas a viabilizar e/ou ampliar os programas e ações pretendidas nas demais linhas programáticas, superando as limitações institucionais. Para tal, estão sendo propostos programas auxiliares e mudanças normativas e institucionais complementares para a ampliar a capacidade do Poder Público Municipal na promoção das condições necessárias à implementação de um modelo de política habitacional que se deseja democrático, descentralizado e transparente, com vistas a cumprir as metas estipuladas neste plano.

3.4.1. Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB)

A instituição e implantação do Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB) visa estruturar o planejamento do setor habitacional na esfera municipal, articulado com os Sistemas Nacional e Estadual de Habitação de Interesse Social, e com outras instâncias municipais, facilitando a gestão e a tomada de decisão, desenvolvendo, dessa forma, modalidades de ação compartilhadas. Propõe-se que o SIHAB seja constituído por:

- Banco de Terras e Imóveis Públicos disponíveis para a construção de habitação de interesse social;
- Informações atualizadas sobre os processos de regularização fundiária (localização, status, quantitativo de famílias, principais ações realizadas e a serem realizadas, Plano de Urbanização, etc.);
- Informações atualizadas sobre os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS);
- Cadastro dos imóveis vagos do município, com as informações cabíveis para verificar a possibilidade da sua utilização para Programas de HIS;
- Cadastro dos beneficiários das políticas habitacionais.

3.4.1.1. Cadastro Municipal de Habitação

O Cadastro Municipal de Habitação é o banco de dados a ser utilizado como base para a seleção de famílias a serem contempladas em programas habitacionais, cujos requisitos para inscrição devem incluir:

- Possuir mais de 18 (dezoito) anos de idade ou ser emancipado;



- Não deve ser proprietário e nem possuir financiamento de imóvel em qualquer parte do território nacional;
- Não ser nem possuir membros do núcleo familiar beneficiados em qualquer outro programa habitacional de interesse social, em qualquer parte do território nacional, exceto em programas habitacionais de atendimento temporário, emergencial ou de autopromoção assistida para melhorias habitacionais realizadas pelo Poder Público;
- Residir comprovadamente na cidade de Mogi das Cruzes, comprovadamente, há no mínimo 2 (dois) anos.

Com bases no diagnóstico realizado, propõem-se melhorias que visam eliminar lacunas e/ou ambiguidades que dificultam a sua utilização, sendo elas:

- Adoção de campos no formato múltipla escolha, evitando que erros de escrita dificultem a análise das famílias cadastradas, tais como:
 - “Bairro”, em que famílias residentes em Botujurú estão cadastradas com bairro de moradia “Botuju”, “Butujuro” ou “Butujuru”;
 - “Renda”, que precisa de resposta escrita, em campo de múltipla escolha, com a renda sendo baseada em números de salários mínimos ou em faixa salarial;
- Possibilitar que o campo “programas sociais” permita a indicação de mais de um programa;
- Excluir do cadastro, ou evitar o cadastro, as famílias que possuam mais de imóvel no município, tornando o banco de dados mais objetivo e focado na população a que se destinam os programas habitacionais.

Ademais, deve-se incentivar a constante atualização dos dados das famílias cadastradas, obrigatoriamente, a cada dois anos ou sempre que houver alterações de dados, situação financeira ou do grupo familiar. Além disso, conforme disposto no Decreto Municipal nº 21.130/2022, a prefeitura deve promover a divulgação e a fiscalização do cadastro para que apenas uma pessoa da família⁵ preencha o Cadastro Municipal de Habitação, o qual vinculará os demais membros (cônjuge/ convivente/ companheiro, dependentes, etc), não sendo permitida, em hipótese alguma o cadastro individual dos membros de uma mesma família, sob pena de exclusão de todos os cadastros.

3.4.2. Marcos regulatórios

Nesta seção serão os apresentados as sugestões de mudança em marcos regulatórios que impactam nas questões habitacionais de Mogi das Cruzes, sendo eles:

⁵ Para os fins do cadastro, é considerada família o núcleo coexistencial, estável, público onde haja interdependência material e afetiva, integrada pelos pais casados ou em união estável, ou de um deles e pelos descendentes e ainda pelos dependentes consanguíneos e afetivos.



- Lei Complementar nº 150/2019 – Plano Diretor de Mogi das Cruzes; e
- Decreto nº 21.130/2022 – Cadastro Municipal de Habitação.

3.4.2.1. Lei Complementar nº 150/2019 – Plano Diretor de Mogi das Cruzes

O Plano Diretor de Mogi das Cruzes (LC nº 150/2019) é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana em escala municipal, cujos instrumentos urbanísticos nele expressos apresentam impactos na dinâmica habitacional. Assim, quando da revisão do Plano Diretor (prevista para 2029) sugere-se que sejam feitas atualizações quanto ao estabelecimento das Zonas Especiais de Interesse Social, no funcionamento da Cota de Solidariedade e na destinação de recursos captados pela Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Cota de Solidariedade

A Cota de Solidariedade consiste no instrumento que 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 não computável e não incluída no cálculo de aferição do coeficiente de aproveitamento.

Atualmente o uso deste instrumento é opcional, sendo sugerido que na próxima revisão do Plano Diretor passe a ser obrigatório. Assim, os empreendimentos privados devem 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 três salários mínimos. Alternativamente o empreendedor também poderá:

- Produzir HIS 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.

Recursos captados pela Outorga Onerosa do Direito de Construir

Por fim, propõe-se que a próxima revisão do PDM de Mogi das Cruzes altere parte da destinação dada aos recursos captados pela utilização do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do



Direito de Construir, que atualmente são endereçados integralmente ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável (FMDUS). Neste contexto, sugere-se que 30% dos recursos auferidos com a OODC sejam encaminhados para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), ampliando as receitas destinadas à Política Habitacional de Mogi das Cruzes.

3.4.2.2. Decreto nº 21.130/2022 – Cadastro Municipal de Habitação

Conforme instituído pelo Decreto nº 21.130/2022, o Cadastro Municipal de Habitação atualmente é destinado àqueles que desejem ser selecionados para aquisição de unidades habitacionais de quaisquer Programas e/ou Empreendimentos de Habitação de Interesse Social. Para tal, é necessário que a família cumpra os requisitos:

- Comprovar residência em Mogi das Cruzes por no mínimo 2 anos;
- Não ser proprietária ou possuidora de outro imóvel; e
- Não ter sido beneficiada por outro Programa Habitacional.

Entretanto, sugere-se que seja modificado o objetivo do cadastro, não sendo direcionado apenas para a seleção de famílias para a provisão habitacional. Entende-se que os filtros dos programas de provisão habitacional são suficientes para evitar que uma mesma família seja selecionada mais uma vez, e que impedir o cadastro de famílias que já tenham sido beneficiadas por algum Programa de Habitação de Interesse Social impede também que a mesma participe de programas de melhoria habitacional, tal como o “Cartão Apoio Construção”, que pode ser acessado mais de uma vez por uma mesma família.

Deste modo, o Cadastro Municipal de Habitação pode ser utilizado para selecionar famílias aptas a participarem de programas de melhoria habitacional, e não apenas de provisão habitacional, além de constituir como um instrumento de planejamento para fins de mensuração e especialização da demanda.

3.4.3. Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária

A Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária é a pasta municipal que possui como atribuição formular, implantar e gerenciar programas e projetos de acesso à HIS, o planejamento operacional, coordenação, execução e avaliação das políticas públicas municipais relativas à habitação e regularização fundiária, e a proposição e coordenação de projetos de construção, de ampliação e de melhorias habitacionais para famílias de baixa renda.

No que tange à gestão e administração da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária, propõe-se a permanência da **Secretaria Adjunta** e da **Assessoria de Gabinete**, e a criação do **Departamento Administrativo**, responsável por lidar com as atividades relacionadas



à gestão, organização e coordenação dos recursos e processos internos, sendo composto pelas seguintes divisões:

- **Divisão Administrativa**, com o objetivo de controlar o expediente e gerir a frota, atendimento, espaço físico e os insumos disponíveis;
- **Divisão de Gestão de Pessoas e Atividades**, com o objetivo de gerir os recursos humanos e organizar os eventos correlatos da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária;
- **Divisão de Orçamento/Finanças e Contratos**, com o objetivo de gerir contratos e convênios, além de realizar a execução orçamentária e financeira do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Em relação ao **Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social** e ao **Conselho Municipal de Interesse Social e Regularização Fundiária – COHAB**, os mesmos ficam mantidos como órgãos de vínculo de natureza especial à Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária.

Visando ampliar a efetividade da secretaria, que atualmente concentra funções diversas sobre uma mesma equipe, propõe-se a criação da **Coordenadoria de Planejamento Habitacional**, de segundo nível hierárquico, subordinada diretamente à Secretaria, com o objetivo de ser o órgão responsável por formular planos e programas, agregando funções de planejamento que atualmente estão dispersas entre os demais departamentos da secretaria. Assim, a Coordenadoria de Planejamento Habitacional teria as seguintes responsabilidades:

- Coordenar a elaboração e implementação das diretrizes da política municipal habitacional de interesse social no Município, em consonância com a política de governo;
- Gerir o processo de planejamento, gestão, formulação, monitoramento e avaliação das ações e programas da política municipal de habitação de interesse social;
- Promover o processo permanente de atualização das diretrizes e marcos regulatórios da política municipal de habitação de interesse social;
- Desenvolver programas, em parceria com a comunidade e cooperativas habitacionais, visando a produção de moradias populares, através de novas alternativas de construção;
- Promover o planejamento e monitoramento dos contratos e convênios ligados aos programas habitacionais e a integração aos instrumentos de planejamento municipal;
- Promover a compatibilização da política municipal de habitação de interesse social às políticas setoriais e participar do processo de formulação de políticas e planos municipais, metropolitanos, estaduais e federais;
- Gerir e coordenar o desenvolvimento dos projetos de intervenção integrada, em articulação com os demais departamentos da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária e outras instâncias municipais, metropolitanas, estaduais e federais, além de agentes privados e organizações da sociedade civil;
- Gerir as ações de captação de recursos para as ações e programas da política municipal de habitação de interesse social;
- Coordenar e manter atualizado o Sistema de Informações Habitacionais (SIHAB);



- Promover pesquisas, convênios e parcerias para subsidiar o planejamento, formulação, implementação, monitoramento e avaliação das ações e programas habitacionais.

A Coordenadoria de Planejamento Habitacional será composta pelas seguintes divisões:

- **Divisão de Planejamento**, com o objetivo de realizar o planejamento estratégico e orçamentário para o Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA), além de realizar a elaboração de planos e participar de colegiados;
- **Divisão de Gestão e Acompanhamento de Programas e Contratos**, com o objetivo de acompanhar e gerir os programas estratégicos, captar recursos para as ações e programas da política municipal de habitação de interesse social, fornecer relatórios de resultados e gerir contratos de prestação de serviços técnicos.

Nesta coordenadoria estão subordinados o (i) **Departamento de Habitação de Interesse Social** (i), **Departamento de Regularização Fundiária** (ii) e **Departamento de Trabalho Técnico Social** (iii), sobre os quais se estabelecem:

- Alteração da denominação do Departamento de Habitação Social, passando a se intitular **Departamento de Habitação de Interesse Social**, composto pelas:
 - **Divisão de Estudos e Projetos**, com o objetivo de propor estudos territoriais, projetos para provisão de novas unidades habitacionais, prospecção de novos projetos, planos para urbanização de favelas (no âmbito da REURB-S) e projetos para o Programa Planta da Casa Popular;
 - **Divisão de Apoio e Acompanhamento de HIS**, com objetivo de apoiar tecnicamente e administrativamente os trâmites dos processos de licenciamento municipal dos projetos de HIS, públicos e privados.
- Manutenção do **Departamento de Regularização Fundiária**, o qual terá as seguintes alterações:
 - Cisão da Divisão de REURB em **Divisão de REURB-S**, responsável pela elaboração e acompanhamento dos processos de regularização fundiária de caráter social, e **Divisão de REURB-E**, responsável pelo acompanhamento e aprovação dos processos de regularização fundiária específicos.
 - Criação da **Divisão de Regularização de Próprios**, responsável pelos procedimentos de titulação de imóveis públicos municipais;
 - Alteração da denominação da Divisão de Aprovação Ambiental, passando a intitular-se **Divisão de Análise Ambiental**, tendo como atribuição solicitar e acompanhar o licenciamento ambiental e urbanístico dos projetos regularização fundiária de áreas em ZEIS 1 ou classificadas de interesse social ou, ainda, de interesse específico;

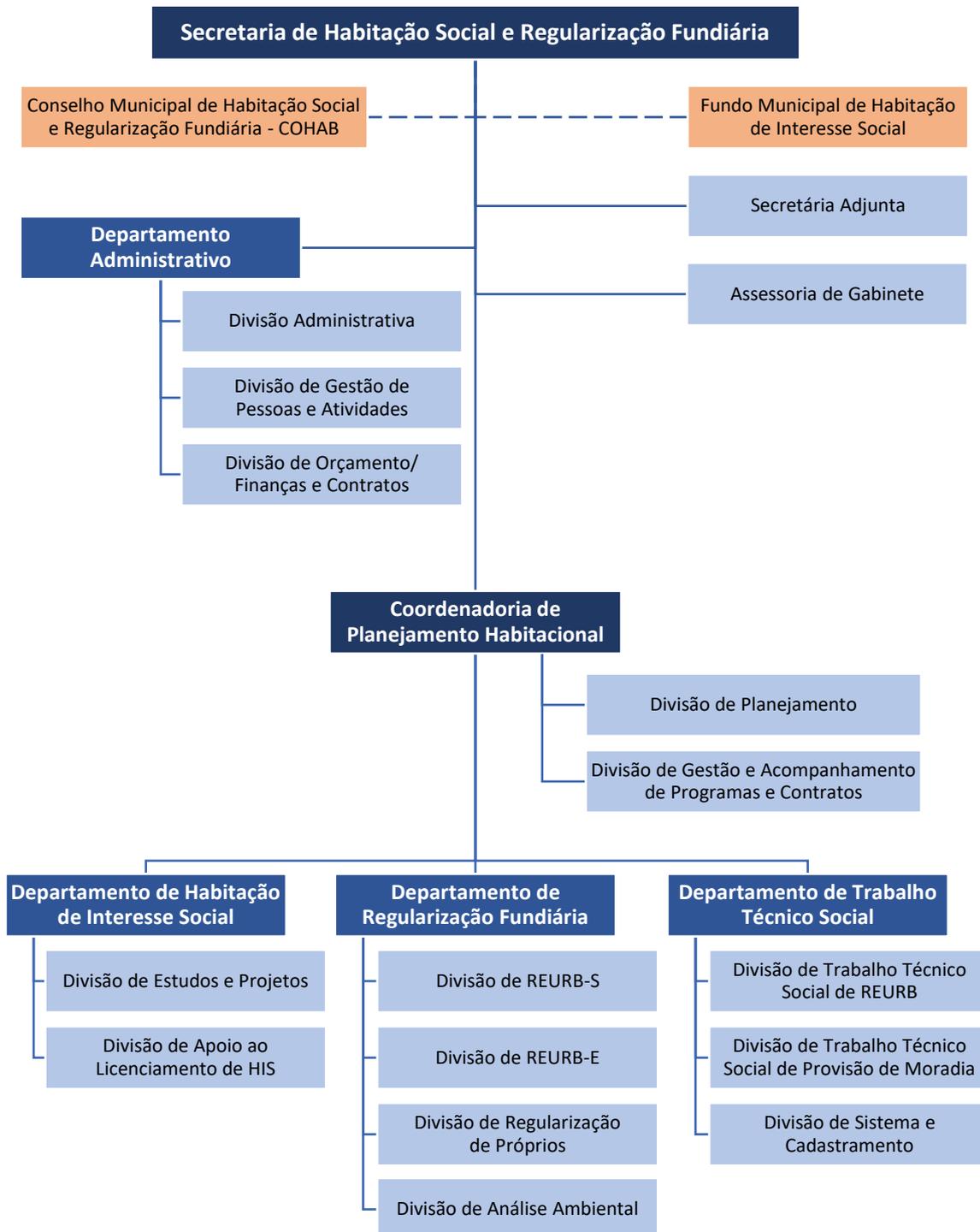


- Exclusão da Divisão de Mapeamento e Fiscalização, uma vez que o setor competente de fiscalização não se encontra nesta secretaria;
- Criação do **Departamento de Trabalho Técnico Social**, com objetivo planejar, coordenar, estabelecer diretrizes e operacionalizar o trabalho social no âmbito das ações e programas da Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, com as seguintes divisões:
 - **Divisão de Trabalho Técnico Social de REURB**, voltada ao trabalho social no âmbito das ações e programas de regularização fundiária e urbanística;
 - **Divisão de Trabalho Técnico Social de Provisão de Moradias**, voltada ao trabalho social no âmbito das ações e programas de provisão habitacional existentes no município; e
 - **Divisão de Sistema e Cadastramento**, responsável pelo banco de dados habitacional, realizando o cadastramento e gestão de beneficiários dos programas de REURB-S e provisão habitacional.

Neste contexto, a **Figura 3.4.3-1** ilustra a posposta de atualização da estrutura administrativa da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária.



Figura 3.4.3-1: Proposta de atualização da estrutura administrativa da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária



Elaboração: Geo Brasilis, 2024.

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. METAS DE ATENDIMENTO

O Sistema Nacional de Habitação recomenda que as metas propostas no PMHIS devam ser de três tipos: normativas, institucionais e de atendimento para a provisão, adequação e urbanização. Neste contexto, considerando as linhas programáticas detalhadas no capítulo anterior, serão apresentadas a seguir as metas de **natureza normativa, institucional e de atendimento para a provisão, adequação e urbanização (físicas e financeiras)**, a serem perseguidas pela Política Municipal de Habitação de Interesse Social de Mogi das Cruzes, no período entre 2024-2034.

4.1. Metas normativas e institucionais

As metas normativas apontam para a necessidade de revisão do Plano Diretor vigente, bem como da elaboração de leis específicas para a viabilização das propostas indicadas por este PMHIS, com destaque para a regulamentação dos procedimentos de regularização fundiária e do programa da ATHIS no município.

Do ponto de vista institucional, espera-se que no período entre 2024-2034 seja implantado o SIHAB, consolidando as informações e os dados relativos à temática habitacional no município, incluindo os ajustes indicados no Cadastro Habitacional. Almeja-se que o FMHIS se transforme num instrumento relevante, capaz de receber transferências de recursos dos outros níveis de governo e se torne receptor de parte dos recursos obtidos pela aplicação dos instrumentos urbanísticos regulamentados pelo Plano Diretor. Tais metas visam ampliar a capacidade de gestão da habitação de interesse social no município, o que deve englobar o gerenciamento dos aspectos relativos à produção de HIS, público e privada, em Mogi das Cruzes.

As metas serão estabelecidas para três períodos temporais: o curtíssimo prazo (CC) compreende o período final até o ano de 2025, o curto prazo (C) compreende o período até o final da próxima gestão, no ano de 2028. As metas de médio prazo (M) devem ser implementadas no período de 2029 ao final de 2031. As de longo prazo (L) devem ser implementadas nos demais períodos até ao final de 2034.

Quadro 4.1-1: Metas normativas e institucionais do PMHIS 2024-2034 de Mogi das Cruzes

Meta	Prazo de execução
Instituição da Lei Municipal de Regularização Fundiária	Curtíssimo prazo
Instituição da Lei Municipal que regulamenta o Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social	Curto prazo
Instituição de Lei Municipal que regulamente o Programa Cartão Apoio Construção	Médio prazo



Meta	Prazo de execução
Instituição de Lei Municipal que regulamente o Programa Lote Urbanizado (Parcelamento do Solo HIS)	Curto prazo
Revisão do Plano Diretor de Mogi das Cruzes, incluindo a obrigatoriedade do uso da Cota de Solidariedade e ajustes na destinação do recurso da OODC	Médio prazo
Implantação do SIHAB, com os ajustes no Cadastro Habitacional	Curto prazo
Efetivo funcionamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS)	Curto prazo
Regulamentação da nova estrutura administrativa da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária	Curto prazo
Conselho Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária fortalecido e capacitado sobre os conteúdos do PMHIS no que se refere a sua operacionalização e ao monitoramento os programas, ações e metas estabelecidas	Curto prazo
Aumento da capacidade de fiscalização de obras no município, com impacto na adequação dos recursos humanos e equipamentos, com intuito de coibir o parcelamento irregular do solo	Curto prazo
Instituição de Lei Municipal que regulamente o Programa de Locação Social	Longo Prazo

Elaboração: Geo Brasilis, 2024.

4.2. Metas físicas e financeiras

A elaboração de metas físicas e financeiras para o atendimento das necessidades habitacionais de Mogi das Cruzes estrutura-se a partir da simulação de cenários, considerando o déficit atual e futuro, assim como o histórico recente de investimento em habitação dos três entes federativos no município. Neste contexto, considera-se que os desafios a serem enfrentados são variados e pressupõem ações específicas e combinadas, sendo que o aspecto mais importante da Política Habitacional é a diversidade de metas e ações.

Destaca-se que o alcance das metas propostas está condicionado à evolução da política habitacional como um todo, para além da questão financeira. Nesse sentido, o aumento de investimento financeiro em habitação deve estar sempre acompanhado ao aprimoramento institucional da estrutura administrativa da prefeitura, ampliando sua capacidade de gestão.

Neste contexto, o **Quadro 4.2-1** apresenta os custos unitários de implementação das soluções propostas nas linhas programáticas, o que posteriormente possibilitará a projeção dos custos



finais das metas fixadas pelo PMHIS, expressos em quantidades e valores necessários à consecução dos objetivos definidos.

Quadro 4.2.2-2: Custos unitários adotadas para a projeção das metas

Linha programática	Programa/subprograma	Produto/serviço	Valor unitário por UH	Fonte ou referência
Integração Urbana de Assent. Precários	Regularização urbanística	Urbanização Simples	R\$ 38.000,00	Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, 2024
		Urbanização Complexa	R\$ 60.000,00	Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, 2024
	Regularização Fundiária	Regularização Fundiária de Interesse Social	R\$ 2.300,00	Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, 2024
Provisão Moradia	Provisão de Moradias Prontas	Unidade Habitacional	Faixa 1: R\$162.000,00	Faixa 1: PMCMV Portaria Ministério das Cidades nº 725/2023
			Faixa 1,5 Mogiana: R\$240.000,00(*)	Faixa 1,5 Mogiana: Lei Municipal nº 8.037/2023
	Provisão de Lotes Urbanizados	Lote de 125m ²	R\$ 37.000,00 + R\$ 62.500 (terreno) = R\$ 99.500,00	Caixa Econômica Federal R\$500,00/m ² de terreno
	Programa Cartão Apoio Construção	Auxílio para aquisição de materiais de construção	R\$ 10.000,00	-
	Programa Planta Popular	Custos do programa	Custos administrativos	-
	ATHIS	Custos do programa	R\$2.118,00 (1,5 s.m) ou R\$4.236,00 (3,0 s.m) quando localizado em APRM (**)	Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária
Melhoria da Unidade Habitacional	Provisão da Obra de Melhoria Habitacional	Obra de melhoria habitacional	R\$ 20.000,00	Programa Viver Melhor (CDHU, 2022)
	Cartão Apoio Construção	Auxílio para aquisição de materiais de construção	R\$ 5.000	-
	ATHIS	Custos do programa	R\$ 2.118,00 ou R\$ 4.236,00 quando localizado em APRM (**)	Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária, 2024

(*) Valor base de imóvel a ser construído em Mogi das Cruzes para estar apto a receber incentivos fiscais, conforme Lei Municipal nº 8.037/2023.

(**) Valores que serão pagos aos profissionais conforme justificativa da proposta de criação do Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social.

Elaboração: Geo Brasilis, 2024.



4.2.1. Déficit quantitativo (cenários)

Com objetivo de calcular o déficit habitacional futuro de Mogi das Cruzes, com vistas a dimensionar programas adequados para o atendimento das necessidades habitacionais do município (em especial daqueles voltadas a provisão de HIS), propõe-se a **elaborados três cenários** apoiados na aplicação da Taxa Geométrica Anual de Crescimento (TGCA) dos domicílios⁶, considerando a projeção do déficit habitacional para 2023, apresentada no Produto 2 da atualização do PMHIS.

A partir desta abordagem, serão consideradas três hipóteses para construção dos cenários, a serem projetados para 2034⁷:

- Situação pessimista, onde não foram previstos programas e investimentos voltados a habitação de interesse social;
- Situação conservadora, com a manutenção da dinâmica de investimentos e produção de novas unidades de HIS do período entre 2008 e 2023
- Situação desejável, com a redução de 80% do déficit projetado para 2034, compreendendo que a eliminação do déficit habitacional se constitui como um cenário utópico e de difícil alcance para a gestão pública

Os cenários devem ser vistos como tentativas de lançar hipóteses sobre algumas dinâmicas que poderão incidir sobre o universo de ação do PMHIS no curso do seu ciclo de implementação e revisão. Trata-se, portanto, de um ensaio expedito sobre a história do futuro neste assunto, ou, melhor ainda, de um esboço sobre fronteiras das possibilidades do que pode vir a ocorrer nos próximos anos e influenciar as decisões que terão que ser tomadas no curso da implementação do Plano.

CENÁRIO 1

A situação pessimista reflete a evolução do déficit habitacional, considerando que o PMHIS não seria implementado e que não haveria investimentos no setor de habitação no período de 10 anos. Neste cenário, em 2034 haveria um déficit de 20.364 moradias.

⁶ Conforme projeta a Fundação Seade entre 2025 e 2035, sendo o equivalente a 1,39% a.a. Esta proposta segue a estrutura metodológica do Produto 2, porém sem os dados do Cadúnico.

⁷ Considerando que as estratégias do PMHIS considerando o horizonte de planejamento de 10 anos, cobrindo o período 2024-2034.



Quadro 4.2.1-1: Estimativa do déficit habitacional quantitativo de Mogi das Cruzes (2024-2034) pela TGAC dos domicílios (2025-2035)

Ano	Déficit habitacional (quantitativo)
2024	17.738
2025	17.985
2026	18.235
2027	18.488
2028	18.745
2029	19.006
2030	19.270
2031	19.538
2032	19.810
2033	20.085
2034	20.364

Fonte: Seade, 2024. Elaboração: Geo Brasilis, 2024.

CENÁRIO 2

No cenário conservador considerou-se a mesma quantidade de unidades de habitação de interesse social produzidas nos últimos 15 anos, considerando exclusivamente o atendimento a população de baixa renda. Nesta situação, o déficit habitacional de 2024 reduziria 24% quando comparado ao Cenário 1, chegando a 15.360 UHIS.

Quadro 4.2.1-3: Estimativa do déficit habitacional quantitativo de Mogi das Cruzes (2034) considerando a continuidade da produção de UHIS

Estimativa Déficit habitacional (quantitativo) para 2034 – Cenário 1	Produção de UHIS (2008-2023)	Estimativa Déficit habitacional (quantitativo) para 2034 – Cenário 2
20.364	5.504	15.360

Fonte: Prefeitura de Mogi das Cruzes, 2023. Elaboração: Geo Brasilis, 2024.

CENÁRIO 3

No cenário desejável aponta para uma redução de 80% da estimativa do déficit projetado no Cenário 1, sendo necessária a provisão de 16.291 unidades habitacionais de interesse social em Mogi das Cruzes. Este cenário, apesar de se configurar como a melhor situação para o município, não intenta equacionar o problema do déficit habitacional, uma vez que o mesmo continuará expressivo, chegando a 4.073.



Quadro 4.2.1-3: Comparativo das estimativas Estimativa do déficit habitacional quantitativo de Mogi das Cruzes (2034), considerando três cenários

Projeção 2023	Estimativa 2034		
	Cenário 1	Cenário 2	Cenário 3
17.495	20.364	15.360	4.073

Elaboração: Geo Brasilis, 2024.

4.2.2. Meta 1: Realizar a regularização fundiária de, no mínimo, 30% dos imóveis de classificados como de interesse social situados em núcleos urbanos informais até 2034

OBJETIVO: Diminuir a quantidade de imóveis de interesse social que apresentam irregularidade fundiária.

Como ponto de partida, considera-se o ano de 2023, quando foram identificadas 23.120 unidades habitacionais, classificadas como de interesse social e situadas em núcleos urbanos informais, as quais consideram aquelas que ainda estão em processo de regularização e as que estão em espera.

Para tal, será necessário aumentar o ritmo de regularizações de 261,06 UHs ao ano (considerando núcleos e conjuntos habitacionais) para 693,6 UHs ao ano, possibilitando que sejam regularizados pelo menos 6.936 imóveis nos próximos 10 anos, o que representa 30% das UHs com irregularidade fundiária em 2023.

Quadro 4.2.2-1: Meta de regularização fundiária em Mogi das Cruzes

Programa/ subprograma	Ritmo atual (2008/2023) de unidades regularizadas ao ano	Ritmo Proposto (2024/2034) de unidades regularizadas ao ano	Produção até 2034	Custo estimado ao ano	Custo total estimado
Regularização fundiária	261,06 UHs	693,6 UHs	6.936 UHs	R\$1.595.280,00	R\$ 15.952.800,00

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

4.2.3. Meta 2: Realizar a regularização urbanística de, no mínimo, 15% dos imóveis de classificados como de interesse social situados em núcleos urbanos informais até 2034

OBJETIVO: Promover intervenções físicas nos assentamentos a fim de sanar as inadequações urbanísticas e possibilitar a consolidação e a permanência de quem ali reside.

A regularização urbanística conta com duas modalidades que procuram responder a formas distintas de atuar nos assentamentos precários, sendo eles:



- Urbanização Complexa, que envolve a necessidade e possibilidade de integração com outras ações, por meio de Plano de Urbanização, o que abarca a participação de outros agentes, para além dos executores da política habitacional, trazendo maior complexidade para as intervenções;
- Urbanização Simples, que engloba pequenas obras de melhorias nos assentamentos de forma mais ágil e sem a necessidade de grande dispêndio de recursos, de forma a promover a qualificação gradual do assentamento.

Como ponto de partida, considera-se os dados de março de 2024, quando foram identificadas 21.227 unidades habitacionais inseridas em 71 núcleos que demandam algum nível de intervenção de urbanização, podendo ser simples ou complexa, somados aqueles que ainda estão com obras em andamento, e aqueles que ainda estão em espera.

Para tal, será necessário aumentar o ritmo de obras de regularização urbanística, que nos últimos anos atingiram 147,73 UHs/ano (considerando regularizações fundiárias realizadas em núcleos informais), com objetivo de melhorar a infraestrutura de 3.184 UHs até 2023, impactando 15% das moradias localizadas em núcleos com algum nível de precariedade urbana.

Para esta meta, adotou-se como proposta que seriam impactadas igualmente o mesmo número de moradias que precisam de regularizações urbanísticas simples e complexas.

Por fim, cumpre destacar que o principal agente promotor é o município, que desenvolverá ou contratará projetos e obras, organizará a demanda e administrará os recursos.

Quadro 4.2.3-1: Meta de regularização fundiária em Mogi das Cruzes

Programa/ subprograma	Ritmo atual (2008/2023) de unidades atingidas por melhorias urbanas ao ano	Ritmo Proposto (2024/2034) de unidades atingidas por melhorias urbanas ao ano	Produção até 2034	Custo estimado ao ano	Custo total estimado
Regularização urbanística simples	147,73 UHs	159,20 UHs	1.592	R\$ 6.049.600,00	R\$ 60.496.000,00
Regularização urbanística complexa		159,20 UHs	1.592	R\$ 9.552.000,00	R\$ 95.520.000,00
TOTAL	147,73 UHs	318,40 UHs	3.184	R\$ 15.601.600,00	R\$ 156.016.000,00

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.



4.2.4. Meta 3: Reduzir em 80% o déficit habitacional até o ano de 2034

OBJETIVO: Diminuir o déficit habitacional estimado em 20.364 UHs para 4.073 UHs até o ano de 2034, representando assim uma redução de 80% no déficit, conforme **Cenário 3**, apresentado na **seção 4.2.1**.

Para tal será necessário impulsionar a produção habitacional no município, seja por meio da (i) promoção de novas unidades habitacionais, promovidos pelo poder público, pela iniciativa privada ou em parceria com entidades, para atendimento de famílias de baixa renda, em caráter definitivo, por intermédio do acesso à propriedade, seja por meio da (ii) autogestão, cujo principal agente promotor é o próprio morador que, articulado com agentes de assistência técnica e com a prefeitura, poderá desenvolver ou contratar projetos e obras, organizar a demanda e administrar os recursos financeiros.

Neste sentido, apresenta-se a seguir hipóteses de atendimento fundamentadas na combinação dos programas e subprogramas apresentados na linha programática “Provisão de Moradia”.

Para o detalhamento desta meta serão consideradas as premissas de atendimento que a Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária delineou, no âmbito do Programa Mogi Meu Lar e da Minuta de Lei da ATHIS, sendo elas **Quadro 4.2.4-1**:

- Previsão de implantação de 1.000 UHs dedicadas para a FAIXA 1 pelo PMCMV, as quais tomarão por base o valor unitário de UH de R\$162.000,00;
- Previsão de 12.000 UH para a FAIXA 1,5 Mogiana, tomando por base o valor unitário de UH de R\$ 240.000,00; e
- Previsão de atendimento de 75 UHs ao ano para o Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), com 1/3 dos atendimentos estando em APRM, o qual tem custo unitário de 3 salários mínimos, ante aos 1,5 salários mínimos pagos para as atividades exercidas em imóveis situados fora de APRM.

Outro fator a se considerar é necessidade de utilização da ATHIS para a provisão de atendimento do Cartão Apoio Construção, limitado a 75 UHs ao ano.



Quadro 4.2.4-1: Metas para a provisão habitacional

Programa/ subprograma		Ritmo atual (2008/2023) de unidades entregues ao ano	Ritmo Proposto (2024/2034) de unidades entregues ao ano	Produção até 2034	Custo estimado ao ano	Custo total estimado
Provisão de moradias prontas		366,96 UHs (CDHU e PMCMV Faixa 1)	100 UHs (PMCMV Faixa 1)	1.000 UH	R\$ 16.200.000,00 (***)	R\$ 162.000.000,00 (***)
			1.200 UH Faixa 1,5 Mogiana / PMCMV Faixa 2)	12.000 UHs	R\$ 288.000.000,00 (***)	R\$ 2.880.000.000,00 (***)
Provisão de lotes urbanizados		-	114 UH	1.141 UH	R\$ 13.930.000,00	R\$ 113.529.500,00
Promoção de novas UHs por autogestão: Planta Popular, ATHIS e Cartão Apoio Construção	Planta Popular	38,2UHs	140 UHs	1.400 UHs	(**)	(**)
	ATHIS	-	75 UHs	750 UHs	R\$ 211.800,00	R\$ 2.118.000,00
	Cartão Apoio Construção	-			R\$ 750.000,00	R\$ 7.500.000,00
TOTAL		366,96 UHs	1.221,8 UHs	16.291 UHs	R\$ 319.091.800,00	R\$ 3.165.147.500,00

(*) Valores arredondados.

(**) Os custos são apenas operacionais para a Secretaria Municipal de Habitação Social e Regularização Fundiária.

(***) Considerando o valor final do imóvel, com subsídios e recursos dos Governos Federal e Estadual.

Elaboração: Geo Brasilis, 2023.

4.2.5. Meta 4: Realizar melhorias habitacionais em 25% dos imóveis com inadequação

OBJETIVO: Promover a melhoria ou ampliação das unidades habitacionais, de forma a eliminar situações insalubres e inseguras, envolve os domicílios que apresentam precariedade construtiva – como falta de ventilação, umidade excessiva, falta de impermeabilização, utilização de materiais inadequados para construção; ausência de salubridade e higiene.

Para tal é necessário combinar um conjunto de ações que visam garantir padrões construtivos satisfatórios para as moradias, considerando aspectos de segurança e salubridade, desde a estrutura das edificações até as boas condições de conforto ambiental, atuando em duas frentes: aquelas promovidas pelo poder público (com destaque para o Programa Viver Melhor da CDHU), e aquelas promovidas pelo próprio morador, acompanhadas pelo serviço de assistência técnica e com subsídio do Cartão Apoio Construção.

Esta meta visa atingir os imóveis com **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”⁸. O **Quadro 4.2.5-1** apresenta o déficit qualitativo de Mogi das Cruzes, considerando os dados censitários de 2022, disponibilizados em 23 de fevereiro de 2024, enquanto que o **Quadro 4.2.5-2** mostra a meta proposta para melhoria habitacional para 2034.

Quadro 4.2.5-1: Déficit qualitativo de Mogi das Cruzes, referente ao ano de 2022

Componente		Total	% total de domicílios particulares permanentes urbanos
Inadequação de domicílios urbanos (pelo menos um componente)	Esgotamento Sanitário - Não Possui Ligação com a Rede Geral (Fossa Rudimentar, Vala, Rio, Lago, Córrego, Mar, Outra Forma)	17.983	11,33%
	Esgotamento Sanitário - Não Tinham Banheiro ou Sanitário		
	Destino do Lixo – Queimado, Enterrado, Jogado em Terreno Baldio, Outro		
	Não Tinham Água Canalizada		

Fonte: Censo IBGE, 2022. Elaboração: Geo Brasilis, 2024.

Quadro 4.2.5-2: Meta de domicílios atendidos pelos programas de melhoria habitacional

Programa/ subprograma	Ritmo atual (2021*/2023) melhorias entregues, por UH	Ritmo Proposto (2024/2034) de unidades entregues ao ano	Melhorias habitacionais até 2034, por UH	Custo estimado ao ano	Custo total estimado
Provisão de Obra de Melhoria Habitacional	256 UHs Programa Viver Melhor	375 UHs	3.750 UHs	R\$ 5.000.000,00	R\$ 50.000.000,00
Autopromoção assistida: ATHIS e Cartão Apoio Construção	ATHIS (**)	-	75 UHs	R\$ 211.800,00	R\$ 2.118.000,00
	Cartão Apoio Construção	-		R\$ 375.000,00	R\$ 3.750.000,00
TOTAL	256 UHs	450 UHs	4.500 UHs	R\$ 5.586.800,00	R\$ 55.868.000,00

(*) O Programa Viver Melhor foi lançado pelo Governo do Estado de São Paulo em julho de 2021.

(**) A previsão de utilização da ATHIS é compartilhada com a Meta 1

Elaboração: Geo Brasilis, 2024.

⁸ FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021a.



5. MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DAS AÇÕES

O desenvolvimento de uma cultura de avaliação permite criar condições reais para que o PMHIS seja um instrumento eficiente e eficaz no processo de alocação-execução do gasto, baseado em critérios de desempenho e resultados dos programas. Para que essa cultura possa ser consolidada é importante incorporar a componente gerencial à avaliação governamental.

Neste contexto, o **Quadro 5-1** consolida as metas apresentadas no **item 4.2** deste relatório, possibilitando a aferição periódica de resultados, permitindo dar maior transparência à ação governamental além de facilitar o controle das ações. Estas ações atuam diretamente no enfrentamento das necessidades habitacionais identificadas, devendo ser combinadas com o atendimento das metas normativas e institucionais, as quais buscam potencializar e qualificar as ações da política habitacional de Mogi das Cruzes.

Além disso, propõe-se o estabelecimento de indicadores que se pautam em padrões de referência reconhecidos e que propiciem o acompanhamento das metas estabelecidas por este PMHIS, os quais estão expostos **no Quadro 5-2**, compostos por:

- Déficit Habitacional Total;
- Coeficiente de Participação dos Investimentos em HIS no PPA; e
- Índice de capacitação de pessoal.

Cumpra-se destacar que o acompanhamento sistemático da implementação das metas e ações deverá apontar também as dificuldades e os entraves encontrados para viabilização das mesmas, inclusive para o alcance das metas definidas. A avaliação deverá subsidiar reajustes e adequações que se fizerem necessárias para atingir os objetivos deste PMHIS, garantindo a diversidade do atendimento habitacional e a articulação entre as políticas habitacional, urbana, econômica e social.



Quadro 5-1: Consolidação das metas para monitoramento e avaliação das ações

Linha Programática	Meta	Total de famílias atendidas	Atingimento da meta (%)	Fonte	Frequência	Pressupostos
Integração Urbana de Assentamentos Precários	Meta 1: Realizar a regularização fundiária de, no mínimo, 30% dos imóveis de classificados como de interesse social situados em núcleos urbanos informais até 2034	6.936	Nº de imóveis regularizados/ Nº de imóveis irregulares	Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária/ Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes	Anual, com data fixada para 31/12.	PMHIS 2024-2034 aprovado SIHAB implantado Disponibilidade de recursos humanos e financeiros Fluxo regular de informações entre os três níveis de governo.
	Meta 2: Realizar a regularização urbanística de, no mínimo, 15% dos imóveis de classificados como de interesse social situados em núcleos urbanos informais até 2034	3.184	Nº de imóveis com regularização urbanística finalizada/ Nº de imóveis irregulares	Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária/ Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes	Anual, com data fixada para 31/12.	
Produção e Aquisição de Habitação	Meta 3: Reduzir em 80% o déficit habitacional até o ano de 2034	16.291	Nº de unidades habitacionais entregues (moradias prontas e/ou lotes urbanizados) + Nº de Planta Popular	Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária - Programa Mogi Meu Lar / Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes / Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV (Governo Federal); Casa	Anual, com data fixada para 31/12.	



Linha Programática	Meta	Total de famílias atendidas	Atingimento da meta (%)	Fonte	Frequência	Pressupostos
			com solicitação de habite-se + Nº de ATHIS com solicitação de habite-se	Paulista (CDHU/Governo do Estado de São Paulo).		
Melhoria da Unidade Habitacional	Realizar melhorias habitacionais em 25% dos imóveis com inadequação edilícia	4.500	Nº de moradias com melhorias efetuadas	Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária/ Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes / Programa Viver Melhor (CDHU/Governo do Estado de São Paulo)	Anual, com data fixada para 31/12.	

Elaboração: Geo Brasilis, 2024.



Quadro 5-2: Indicadores habitacionais

Indicador	Justificativa e objetivo	Método de aferição	Fonte	Periodicidade e/ou data de referência
Déficit Habitacional	Importante instrumento utilizado para a formulação das ações para o enfrentamento das demandas habitacionais e é aplicado para dimensionar os recursos a serem despendidos com o objetivo de permitir o acesso da população de baixa renda à moradia.	O déficit habitacional, conforme definido pela Fundação João Pinheiro, refere-se à necessidade de construção de novas moradias e engloba tanto as moradias precárias, que deveriam ser substituídas quanto a necessidade de incremento do estoque em função da coabitação familiar, do ônus excessivo com aluguel ou da moradia improvisada.	Fundação João Pinheiro; Censo IBGE; Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária/Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes	Adotar a última projeção de déficit habitacional para Mogi das Cruzes (Geo Brasilis, 2023), que é de 17.495 domicílios. O monitoramento e avaliação do déficit podem ser efetuados anualmente. Entretanto, dadas as características estruturais deste indicador, é recomendável que sua aferição se dê a cada quatro anos de tal forma a ser utilizado na elaboração do PPA, como indicador de necessidades de investimentos no setor.
Coefficiente de Participação dos Investimentos em HIS no PPA	A aferição da participação dos recursos investidos em habitação de interesse social mede o êxito da gestão pública , em observância à missão estratégica, de posicionar a área habitacional de interesse social em igualdade com áreas-fim prioritárias (saúde, educação e assistência social).	Comparação entre os investimentos em habitação de interesse social programados pela Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária e todos os investimentos consignados no PPA. Incluem-se os valores de transferências estaduais, federais e de instituições públicas e privadas e de contrapartida em	Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária/Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes	Adotar a periodicidade do PPA.



Indicador	Justificativa e objetivo	Método de aferição	Fonte	Periodicidade e/ou data de referência
		infraestrutura, pessoal e recursos materiais e tecnológicos.		
Índice de capacitação do Pessoal (Percentual que expressa a relação entre a quantidade necessária de pessoal, por função e especialização e quantidade existente de pessoal, por função e especialização)	Tendo em vista a natureza técnica especializada das atividades da Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária, o seu desempenho é afetado tanto pela quantidade como pela qualificação do pessoal nela lotado. O índice ideal é igual a 1 para todas as suas funções específicas.	O Índice de Capacitação leva em conta a necessidade da lotação funcional de pessoal técnico existente e a lotação necessária. A lotação necessária é estabelecida por meio da verificação do desempenho atual de cada setor no cumprimento das suas obrigações na formulação, execução e avaliação de programas e projetos, em termos de prazos e qualidade dos serviços. Os resultados obtidos servirão como referência para o estabelecimento da lotação necessária de pessoal (quantidade e perfil técnico) dos departamentos da secretaria.	Secretaria de Habitação Social e Regularização Fundiária e Secretaria Municipal de Gestão Pública/Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes	Tendo em vista a necessidade da obtenção de padrões de eficiência operacionais, recomenda-se o monitoramento e avaliação mensal deste indicador e adoção imediata de medidas destinadas à verificação do parâmetro recomendado

Fonte: PMHIS 2008-2017. Elaboração: Geo Brasilis, 2024.



6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 10.157, de 10 de junho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 17 jul. 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 30 nov. 2023.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de junho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n º 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 30 nov. 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.

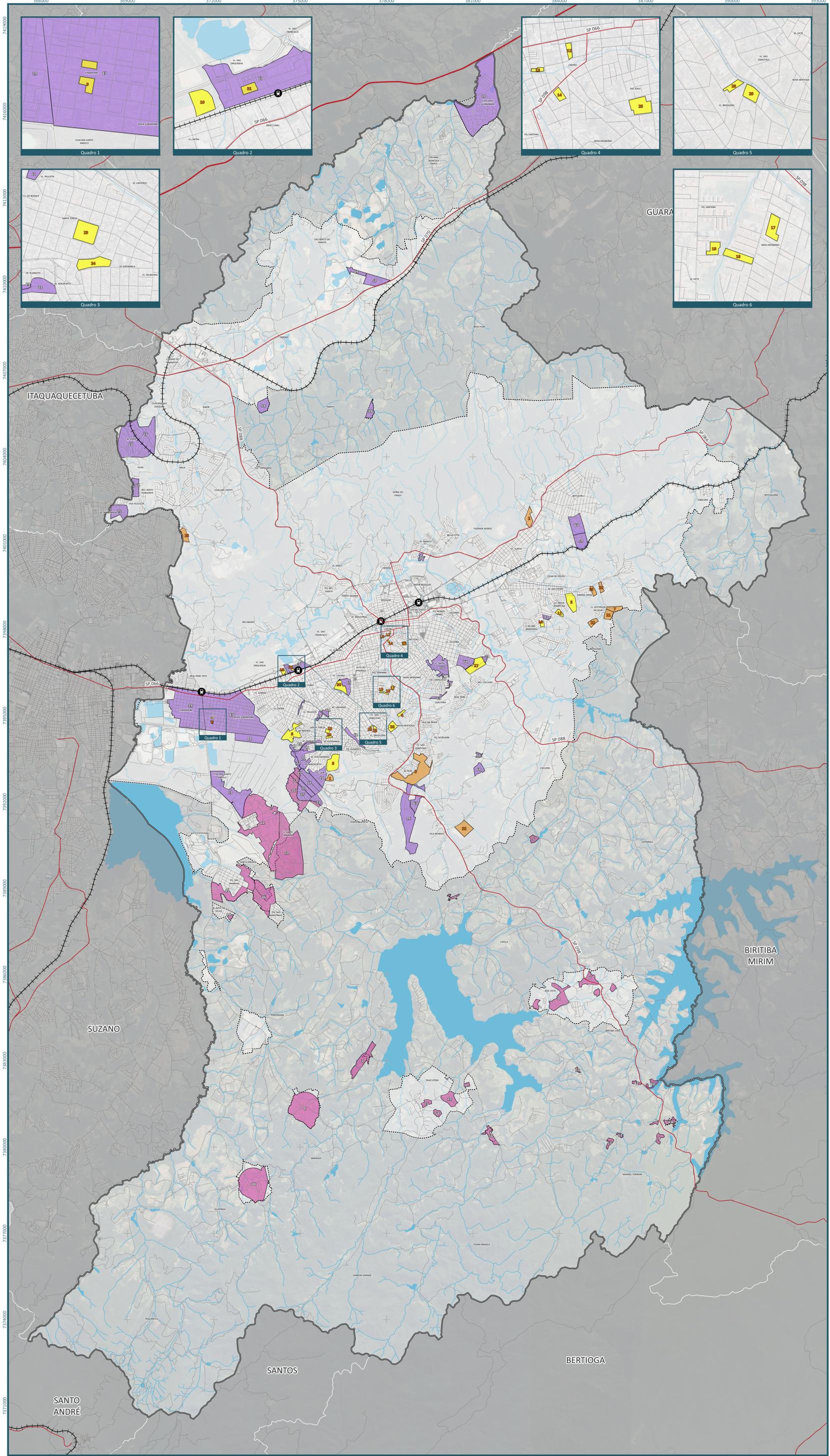
MOGI DAS CRUZES. Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019. Institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes. Mogi das Cruzes, SP: **Diário Oficial do Município**, 2019.



7. ANEXOS

Anexo I – Mapa Zonas Especiais de Interesse Social

Anexo II – Minuta de Regularização Fundiária



Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

- Limite Municipal
- Perímetro urbano
- Hidrografia
- Sistema Viário
- Ferrovia
- Rodovia:
 - Estadual
 - Federal

ZEIS 1:

- ZEIS 1A
- ZEIS 1B

ZEIS 2:

- ZEIS 2A
- ZEIS 2B

Item	ZEIS 1	Moradias	Área (m²)
1	Adutora	50	21187,78
2	Bairro dos Pintos	30	24536,58
3	Bairro das Aroeiras	50	301524,49
4	Bairro Santana	35	53124,51
5	Bakira Okamura - Estrada do Nagao	30	56017,87
6	Barroso	200	941629,19
7	Biritiba Ussu	345	250591,68
8	Boa Vista	200	373942,12
9	Chácaras Arapongas	30	32013,74
10	Chácaras Guanabara	600	2146896,26
11	Chácaras Santa Lúcia	150	175649,83
12	Chácaras Santo Ângelo I	1522	1593274,24
13	Chácaras Santo Ângelo II e III	1500	768759,82
14	Cocueira	78	26785,65
15	Domingo Torquato	60	57138,34
16	Fazenda Culabá	350	751105,82
17	Jardim Aeroporto I	700	169620,86
18	Jardim Aeroporto II	600	161241,53
19	Jardim Aeroporto III	150	51715,24
20	Jardim Aeroporto III - Gleba 1	950	223647,14
21	Jardim Aeroporto III - Gleba 2	200	69470,84
22	Jardim Aeroporto III - Gleba 3	100	68240,05
23	Jardim Jussara	19	20488,13
24	Jardim Lyr	440	223854,76
25	Jardim Margarida	1320	245593,07
26	Jardim Nove de Julho	50	21238,99
27	Jardim Platã 1	350	604310,25
28	Jardim Platã 2	350	840682,63
29	Jardim Planalto	154	33481,1
30	Jardim Rodoio	127	37937,32
31	Jardim Santos Dumont - Área Central	100	107200,56
32	Jardim Santos Dumont - Área Central	80	51116,27
33	Jardim Santos Dumont I	250	85966,84
34	Jardim Santos Dumont I	90	29920,83
35	Jardim Santos Dumont II e III	500	176846,99
36	Jardim Santos Dumont II e III	1000	345913,29
37	Jardim São Francisco	28	3619,84
38	Jardim Vieira	300	103206,61
39	Jundiapéba	1000	1404078,86
40	KM 25 - Rod. D Paulo R Loureiro - Mogi Bertiooga	50	59845,59
41	Manoel Ferreira - Itapanhaú	53	51171,45
42	Morro da Rua A	18	25898,11
43	Nova Jundiapéba	2000	2568389,04
44	Nova Jundiapéba - Adutora	150	255271,71
45	Parque das Varinhas	250	641370,27
46	Parque São Martinho	60	570901,91
47	Praça Cerradão	100	23623,01
48	Quatinga	550	950531,81
49	Recanto Céu Azul	65	79978,31
50	Região do Conjunto Santo Ângelo	1200	1734722,25
51	Residencial Novo Horizonte	756	134138,59
52	Rio Grande I	12	22357,31
53	Rio Grande II	10	46212,8
54	Rua das Flores	30	49845,43
55	São Lázaro	20	15844,11
56	São Sebastião	35	112062,78
57	Sítios Murata	183	229924,6
58	Sítios Recreio Caracol	30	154549,88
59	Sítios São Francisco	100	201748,74
60	Sítios Vila São Paulo	300	275737,46
61	Vila Apolo	50	36541,82
62	Vila Brasileira	250	79838,83
63	Vila Caputera	30	34472,2
64	Vila Cecília	150	36946,82
65	Vila Cléo	221	120108,89
66	Vila dos Correias	40	27097,91
67	Vila Estação	186	171496,39
68	Vila Hilário	50	98948,89
69	Vila Moraes	112	128260,41
70	Vila Natal	116	316023,02
71	Vila Nova Aparecida	117	31963,29
72	Vila Nova União	117	193801,02
73	Vila Paulista	67	19552,42

Item	ZEIS 2	Área (m²)
1	Avenida Japão	45315,25
2	Beija Flor	110684,05
3	Caputera I	550465,48
4	Caputera II	24741,88
5	Cezar de Souza	171506,20
6	Conjunto do Bosque	211074,11
7	Conjunto Jefferson da Silva	80440,32
8	Jardim dos Amarais	202862,81
9	Jundiapéba	28099,92
10	Vila das Orquídeas	21055,24
11	Vila Nova Aparecida	38210,50
12	Centro I	3292,66
13	Centro II	2141,19
14	Centro III	4106,74
15	Granja Anita	42373,83
16	Jardim das Bandeiras	22017,39
17	Mogi Moderno I	10825,87
18	Mogi Moderno II	9357,11
19	Parque Santana	5831,38
20	Rio Acima I	39146,49
21	Rio Acima II	86012,01
22	Rio Acima III	55972,08
23	Santa Tereza I	18991,83
24	Santa Tereza II	13401,96
25	São João	13954,27
26	Serra do Itapeti	93386,00
27	Toyama	187965,16
28	Vila Brasileira I	4707,29
29	Vila Brasileira II	8490,73
30	Vila Cléo	103000,99
31	Vila Estação	5581,16
32	Vila Moraes	190240,29
33	Vila São Sebastião	71496,53



Fonte:
 IBGE, 2019 - escala variável
 IGC, 2017 - escala variável
 DER, 2011 - escala variável
 Google Earth, 2023 - escala variável
 Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, 2023

Sistema de Coordenadas:
 Projeção Universal Transversa de Mercator - UTM
 Datum SIRGAS 2000 Fuso 23 Sul



PROJETO:
 Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Mogi das Cruzes

TÍTULO:
ZEIS

FOLHA:	DATA:	FORMATO:
1	04/07/2024	A1