Agosto de 2022

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE LOUVEIRA

SEMINÁRIO TEMÁTICO 3:

Habitação e regularização fundiária

APRESENTAÇÃO

A primeira etapa de elaboração do Plano Diretor Participativo de Louveira consistiu em um Diagnóstico do município, abordando os temas relevantes para a organização do território municipal.

Esse diagnóstico foi resumido segundo os seguintes temas, para apresentação em seminários temáticos:

- Seminário 1: Meio Ambiente e Saneamento
  Data: 01/08/2022, das 18:30 às 21:00 - Salão da Secretaria da Cultura
- Seminário 2: Desenvolvimento Econômico, Mobilidade, Uso e Ocupação do Solo/legislação
  Data: 10/08/2022, das 18:30 às 21:00 - Salão da Secretaria da Cultura
- **Seminário 3: Habitação e Regularização Fundiária**
  Data: 13/08/2022, das 08:30 às 13:00 - Salão do Colégio Pequenos Brilhantes

O objetivo dos seminários é apresentar e discutir o diagnóstico com a população. A participação social é fundamental para a construção de um Plano Diretor que responda aos desafios do município.

Para cada seminário, foi preparado um documento resumo contendo os principais pontos sobre seus respectivos temas.

Este terceiro documento apresenta os temas do terceiro seminário. Aborda a questão da habitação, pontuando os empreendimentos habitacionais de interesse social construídos em Louveira nas últimas décadas, bem como os assentamentos precários existentes no município.

Por fim, trata da regularização fundiária, destacando os aspectos das legislações federal, estadual e municipal que se referem ao tema.

1. HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), concluído em 2014, estimou o déficit habitacional de Louveira da seguinte forma:

- Déficit quantitativo (nº de novas unidades a construir) - 1.262 unidades habitacionais;
- Déficit qualitativo (nº de unidades inadequadas que demandam reforma) – 2.056 domicílios.

O déficit quantitativo engloba a coabitação familiar (mais de uma família numa mesma casa), o adensamento excessivo em domicílio alugado, o ônus excessivo com aluguel (quando o valor do aluguel compromete grande parte da renda familiar), os domicílios em área de risco e os domicílios rústicos.

Além do déficit quantitativo, a demanda futura para o período 2015-2030 foi estimada em 1.547 unidades habitacionais.

Todas as estimativas de 2014 serão verificadas e atualizadas no processo de revisão do Plano de Habitação, que se encontra em andamento.

Assentamentos precários

O PLHIS identificou os seguintes tipos de assentamentos precários: ocupação, loteamento clandestino, loteamento irregular e um loteamento regular que ocupa parte de uma área de preservação permanente (APP). No total, segundo o PLHIS, havia 20 assentamentos precários no município em 2014.

A consultoria, juntamente com a Prefeitura, atualizou essas informações, verificando que entre 2014 e 2022: 6 núcleos foram urbanizados e/ou regularizados; outros 6 estão em processo de regularização; e 8 não receberam intervenções do poder público.

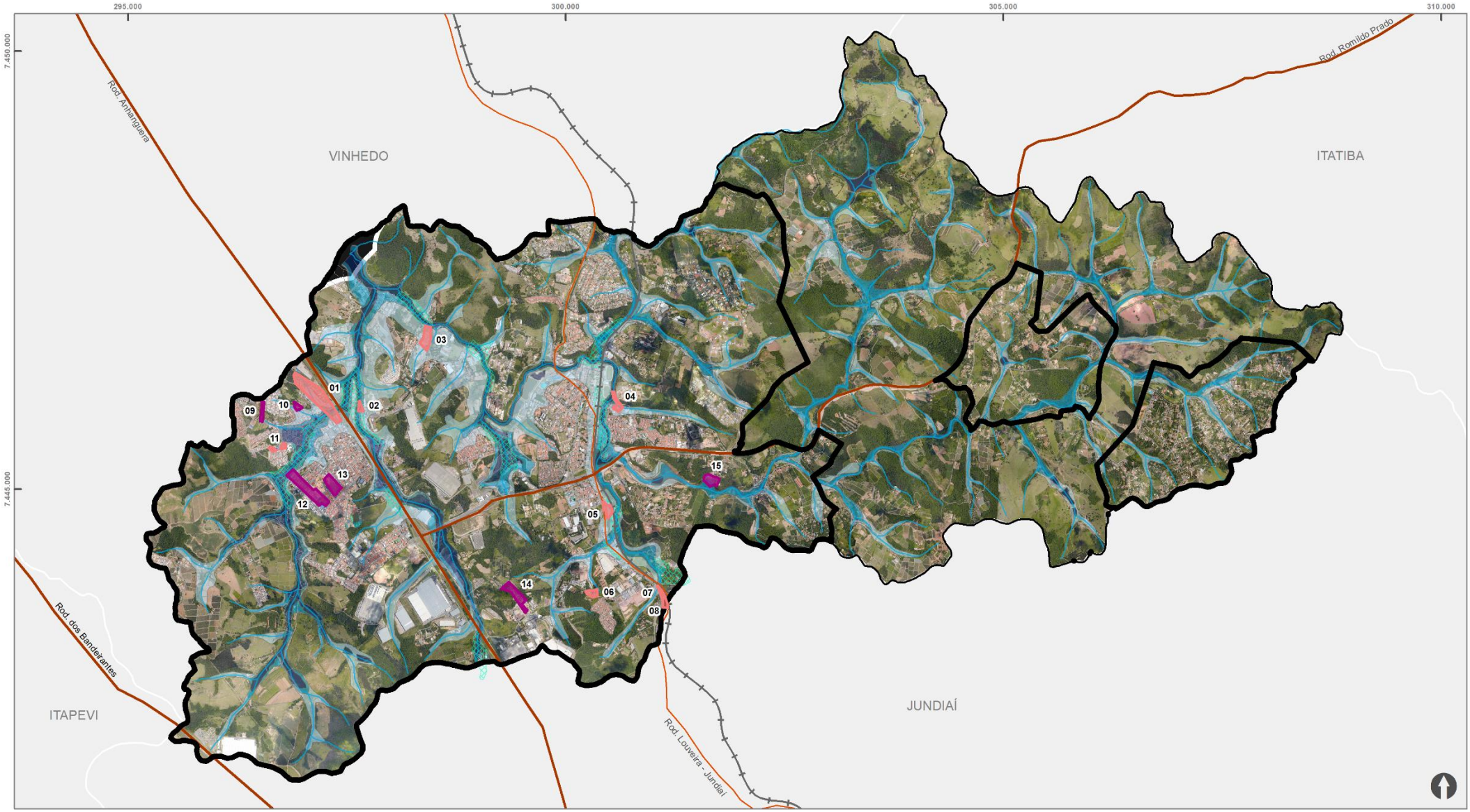
Assentamentos identificados pelo PLHIS (2014)			Situação atual (2022)
Assentamento		Tipo	
1	Jardim Belo Horizonte	Loteamento irregular	Regularizado
2	Jardim Vista Alegre I	Loteamento clandestino	Regularizado
3	Vila da Conquista	Loteamento clandestino	Regularizado
4	Jardim Colinas de Bela Vista	Loteamento clandestino	Regularizado
5	Osmar Câmara da Cruz	Loteamento irregular	Regularizado
6	Travessa da Rua Luiz Gonzaga	Loteamento clandestino parcialmente em APP	Regularizado (APP – Córrego canalizado)
1	Wanderley Muniz	Loteamento clandestino	Consolidado, em processo de regularização
2	Jardim Diamante	Loteamento parcialmente clandestino	Consolidado, em processo de regularização

Assentamentos identificados pelo PLHIS (2014)			Situação atual (2022)
Assentamento		Tipo	
3	Jardim Esmeralda	Loteamento irregular	Consolidado, em processo de regularização
4	Rua Bento Pereira Dutra	Loteamento clandestino parcialmente em APP	Consolidado, em processo de regularização
5	Arlete C. Dinofre (Jardim Vista Alegre II e III)	Loteamento clandestino	Consolidado, em processo de regularização
6	Jardim Nova América – Rua Ecológica	Loteamento regular parcialmente em APP	Prevista a regularização ou remoção da área em APP
1	Jardim São Francisco	Loteamento irregular com área de risco	Não regularizado
2	Moacir Dinofre	Loteamento clandestino parcialmente em APP	Não regularizado
3	Faixa Azul	Loteamento clandestino parcialmente em APP	Não regularizado
4	Travessa da Rua Luiz Gonzaga	Loteamento clandestino	Não regularizado
5	Rua Primo Zanella	Loteamento clandestino	Não regularizado
6	Estrada Armanda Moraes Dutra (Granja)	Loteamento irregular	Não regularizado
7	Leitão (FEPASA)	Ocupação	Não regularizado
8	Condomínio Damasceno	Loteamento irregular	Não regularizado

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

O loteamento Tito Lívio (que não constava entre os assentamentos precários identificados no PLHIS), classificado pela Prefeitura como clandestino, também deve ser considerado como assentamento precário. Desde 2021 encontra-se em processo de regularização fundiária.

O PLHIS também identificou outros assentamentos precários que, atualmente, a Prefeitura não classifica dessa forma. São eles: os conjuntos habitacionais Popular III e Popular IV, que demandam apenas a finalização do processo de titulação (os moradores possuem contrato de compra e venda e não a escritura dos imóveis); dois núcleos de casas cedidas Sítio do Divino e Sítio Carbonari; e uma faixa de casas ao longo da Estrada Pau-a-Pique.



Municípios Limítrofes

Limite Municipal

Perímetro Urbano

Cursos D'Água

Risco de Alagamento

Suscetibilidade à Inundação

Alta

Media

Baixa

Assentamentos Precários não regularizados

01 Jardim São Francisco
02 Moacir Dinofre
03 Faixa Azul
04 Travessa da Rua Luiz Gonzaga
05 Primo Zanella
06 Armanda Moraes Dutra (Granja)
07 Leitão (Fepasa)
08 Damasceno

Assentamentos Precários em Processo de Regularização

09 Loteamento Wanderley Muniz
10 Jardim Diamante
11 Arlete C. Dinofre (Jardim Vista Alegre II e III)
12 Jardim Esmeralda
13 Tito Lívio Meireles
14 Bento Pereira Dutra
15 Jardim Nova América II

Irserção do Município de Louveira no Estado de SP

MAPA 01

Assentamentos Precários não regularizados e em processo de regulariação

Fonte: Pref. Mun. de Louveira + IPT + DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022

0 0,5 1 2 Km

PREFEITURA DE LOUVEIRA

Produção habitacional de interesse social

Desde a década de 1970, foram produzidos em Louveira 10 empreendimentos habitacionais de interesse social, que atenderam a 1.337 famílias. No princípio, eram projetos de lotes urbanizados, depois começaram a ser implantados conjuntos de casas e, recentemente, um conjunto de apartamentos.

Empreendimentos de habitação de interesse social produzidos em Louveira

Projeto	Ano	Recurso	Tipo	Nº de Unidades	Subtotal
21 de março – COHAB	1976	Municipal	Lote urbanizado	71	747 (56%)
Sagrado Coração de Jesus - CDHU	1992	CDHU		157	
Loteamento Popular I – Parque Brasil	1999	Municipal		145	
Loteamento Popular II – Parque dos Estados	2000	Municipal		225	
Terra da Uva	2001	Municipal + União		19	
Terra da Uva	2001	Municipal		65	
Jardim Amazonas	2003	Municipal		65	
Conjunto Hab. Popular III - Vassoural	2012	Municipal	Casa	221	412 (31%)
Conjunto Hab. Popular IV – Mirante Santo Antônio	2018	Municipal		191	
Residencial Diamante - CDHU	2021	CDHU	Apartamento	178	178 (13%)
TOTAL					**1.337 (100%)**

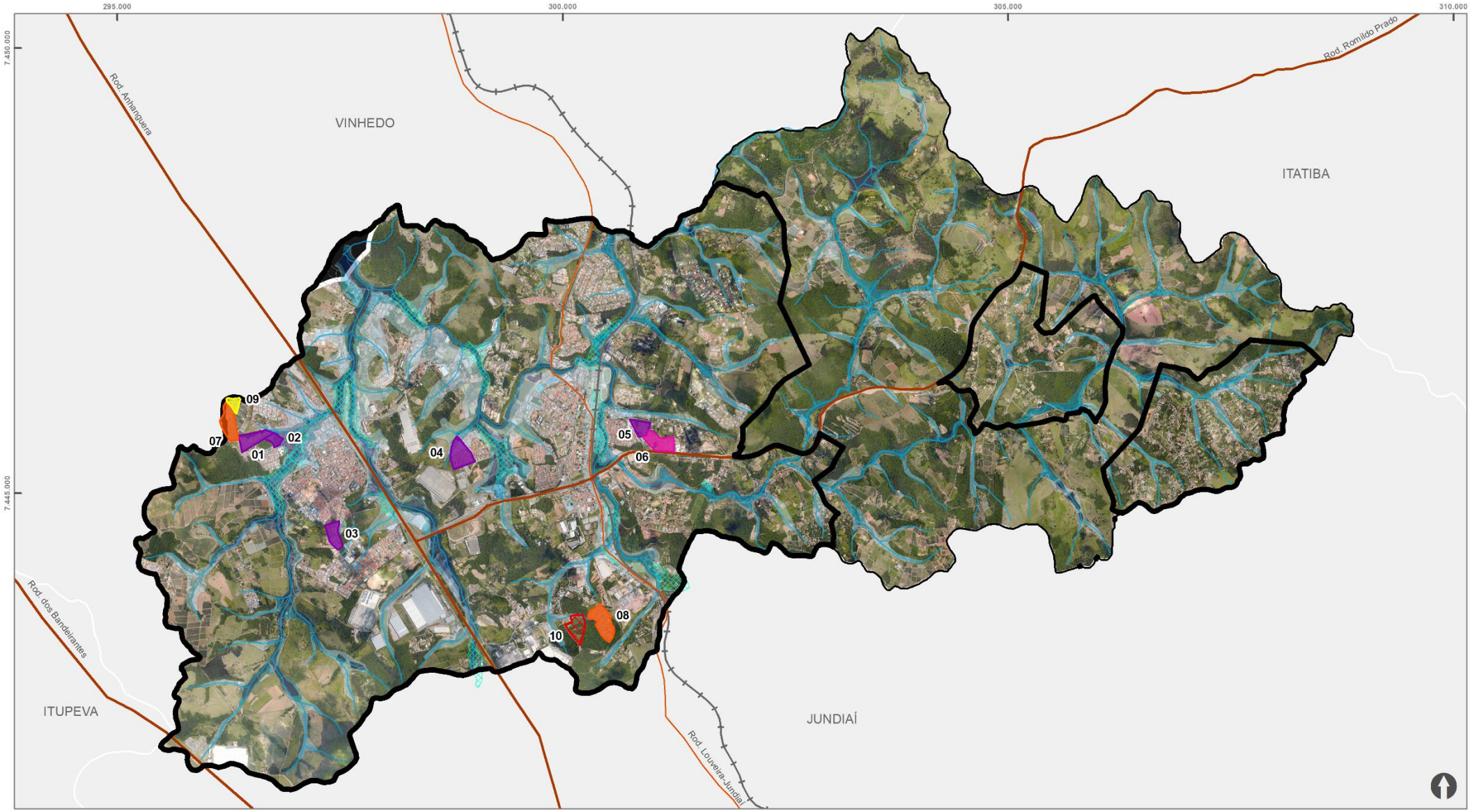
Fonte: Prefeitura Municipal de Louveira, 2022.

Mais da metade das unidades habitacionais produzidas até o momento são do tipo lote urbanizado.

Com relação à localização, quase metade das unidades habitacionais produzidas (49,58%) estão no bairro Santo Antônio.

Quanto à fonte de recursos, predominam os projetos financiados pela Prefeitura.

O município de Louveira conta com o Cadastro de Interesse em Moradia (CIM), no qual os interessados em obter habitação se inscrevem, espontaneamente, desde sua criação, em 2014. Em 2021 havia 5.445 cidadãos cadastrados. Desse total, 5.084 ainda não tinham sido contemplados com moradia. Um novo cadastro (100% digital) foi iniciado no dia 09 de junho de 2022. Seus dados serão analisados no PLHIS que já está em elaboração.



Municípios Limítrofes

Limite Municipal

Perímetro Urbano

Cursos D'Água

Risco de Alagamento

Suscetibilidade à Inundação

Alta

Media

Baixa

Lotes urbanizados (Municipal)

1. Jardim Amazonas (2003)
2. Terra da Uva (2001)
3. Popular I - Parque Brasil (1999)
4. Popular II - Parque dos Estados (2000)
5. 21 de Março (COHAB) (1976)

Lotes urbanizados (CDHU)

6. Sagrado Coração de Jesus (1992)

Casas (Municipal)

7. Popular IV – Mirante Santo Antônio (2018)
8. Popular III - Vassoural (2013)

Apartamentos (CDHU)

9. Residencial Diamante (2021)

Empreendimentos futuros (Apartamentos - Municipal)

10. Popular VI (Bairro da Estiva)

Irserção do Município de Louveira no Estado de SP

MAPA 02

Conjuntos Habitacionais de Interesse Social

Fonte: Pref. Mun. de Louveira + IPT + DEMACAMP
Sistema de Coordenadas: SIRGAS 2000/UTM zone 23S
Projeção: Transverse Mercator
Unidade: Metros
Elaboração: DEMACAMP - 2022

0 0,5 1 2 Km

PREFEITURA DE LOUVEIRA

Regularização fundiária

Compete à Fundação Municipal de Habitação de Louveira (FUMHAB), criada pela Lei 2054/2009, a competência para promover a regularização fundiária no município.

A FUMHAB contribuiu para o aperfeiçoamento da legislação de regularização fundiária no município, em especial para:

- a criação do Grupo Executivo de Regularização Fundiária (GERF), que tem como objetivo promover a regularização urbanística, jurídica, ambiental e viária dos núcleos urbanos informais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado (Decreto 5.664/2021);
- a aprovação da Lei nº 2.734/2021, que autoriza a Prefeitura de Louveira a realizar a procedimentos de regularização fundiária de forma conjunta com o Município de Vinhedo, possibilitando que os municípios encaminhem solução para problemas de divisas, de forma cooperativa;
- a regulamentação da classificação de núcleo urbano informal de baixa renda para fins de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), estabelecendo critérios para enquadramento e os procedimentos de regularização (Decreto 5.848/2021).

De acordo com o Decreto 5.848/2021, é requisito para caracterização do núcleo urbano informal na modalidade de REURB-S, que seus beneficiários sejam predominantemente classificados como de baixa renda (renda familiar igual ou inferior a 5 salários-mínimos vigentes no país). Após a caracterização socioeconômica do núcleo urbano informal como REURB-S, a Prefeitura expedirá um Decreto Municipal estabelecendo resumidamente o perímetro e a selagem da área.

A regularização fundiária deve atender à legislação federal.

Além das disposições do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2011), cabe destacar as seguintes as leis federais que dispõem sobre regularização fundiária: a Lei 11.977/2009, que traçou as regras gerais de regularização do parcelamento do solo urbano, reforçando a competência municipal para promover e aprovar procedimentos de regularização em seu território; a Lei 12.424/2011, que complementou a Lei 11.977/2009; a Lei 13.465/2017, que introduziu novos instrumentos de Regularização Fundiária Urbana (REURB).

No âmbito estadual, a criação do Programa Estadual de Regularização Fundiária Urbana - Cidade Legal (Decreto nº 52.052/2007), vinculado à Secretaria de Habitação do Estado, é uma importante iniciativa de apoio aos Municípios para o desenvolvimento das ações no âmbito da regularização fundiária.