

Habitação

Subsídios à elaboração do PDUI

Relatório Preliminar

Dezembro de 2015



SELO
DE
AUTENTICIDADE

PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO DA RMSP

Subsídios à elaboração do PDUI - HABITAÇÃO

RELATÓRIO PRELIMINAR
Dezembro de 2015

SUMÁRIO

1. Introdução.....	2
2. Caracterização Sub-regional	2
3. Assentamentos precários	5
4. Áreas de Risco	9
5. Regularização Fundiária.....	10
6. Planos Locais de Habitação de Interesse Social	16
7. Habitação e Meio Ambiente.....	17
8. Empreendimentos Licenciados pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – Graprohab.....	19
9. Alterações no Uso Residencial entre 2002 – 2010	32
10. Oferta habitacional.....	33
11. Recomendações para a ação habitacional	37
Mapa 1 – Assentamentos precários na RMSP	39
Mapa 2 – Áreas de Risco na RMSP.....	40
Mapa 3 – Necessidade de Regularização Fundiária na RMSP.....	41
Mapa 4 – Zonas Especiais de Interesse Social da RMSP	42
Mapa 5 – Assentamentos Precários em APMs e Unidades de Conservação Ambiental	43
Mapa 6 – Empreendimentos Graprohab 2007-2015.....	44
Mapa 7 – Alterações Uso Residencial (2002- 2010) e Graprohab	45
Mapa 8 – Oferta Habitacional na RMSP	46
Equipe Técnica	47



1. Introdução

A questão da moradia tem grande importância para o desenvolvimento urbano sustentável da RMSP principalmente no que concerne à definição de áreas adequadas para a implantação de empreendimentos habitacionais voltados para os segmentos populacionais de menor renda. A requalificação de áreas degradadas, irregulares e de risco, representadas pelas ocupações nos espaços ambientalmente protegidos e também pelas favelas e cortiços inseridos na mancha urbana central, é preocupação e objetivo das políticas de habitação.

Municípios que se inserem numa mesma região metropolitana fazem parte da mesma dinâmica econômica e se organizam em função disso: diferentes centralidades, diferentes especializações (municípios dormitórios e municípios empregadores), comércio e serviços especializados, por exemplo. Embora cada municipalidade seja um ente federativo independente (com suas respectivas responsabilidades), os eventos econômicos e sociais são comuns e transversais. As dificuldades, portanto, residem na coordenação horizontal de ações entre diferentes entes federativos de uma mesma esfera para que haja integração e complementaridade nas políticas urbanas de forma a se obter maior eficácia e eficiência. A esfera que possui, a rigor, maior legitimidade e instrumental na promoção dessa articulação é o Estado. As estimativas das necessidades habitacionais apontadas pelo Plano Estadual de Habitação (PEH) elaborado pela Secretaria de Estado da Habitação, em 2011, mostram que a RMSP reúne cerca da metade dos domicílios do Estado de São Paulo (47,8%), concentrando 52,7% do total do déficit habitacional do Estado e 53,9% do total dos domicílios inadequados. Neste sentido, o Plano estabeleceu as linhas de atuação para o horizonte 2012-2023, incorporadas no PPA 2012-2015. São elas:

1. Recuperação urbana (57% das necessidades habitacionais)
2. Provisão de Moradias (12% das necessidades habitacionais)
3. Requalificação urbana (31% das necessidades habitacionais)
4. Regularização fundiária
5. Assistência técnica e desenvolvimento institucional dos municípios

Essas linhas de atuação nortearam as bases para o Plano Metropolitano de Desenvolvimento Habitacional desenvolvido pela Emplasa em 2014¹. As diretrizes de política habitacional nas quais o trabalho se fundamenta, são, portanto, as que constam em dois planos que incidem diretamente sobre esta região: Plano Estadual de Habitação e o Plano de Ação da Macrometrópole Paulista – PAM 2013-2040, elaborado pela Emplasa com o objetivo de articular e viabilizar as propostas das diversas secretarias setoriais, corroborados pelo PPA 2016-2019, que trata da Urbanização Inclusiva.

No PAM, a questão habitacional na Macrometrópole Paulista (MMP) é tratada como um dos seus vetores sistêmicos, valendo ressaltar que, citando o volume 4 – Carteira de Projetos do PAM, “Os princípios orientadores da política de desenvolvimento habitacional no Estado são convergentes com as estratégias do PAM e reforçam a transversalidade e territorialidade de ação do governo, vinculando-se diretamente ao eixo estratégico de Coesão Territorial e Urbanização Inclusiva.”²

Visando ao melhor atendimento da população, a temática habitacional dentro do PDUI deve ser entendida como uma construção, composta de vários elementos interligados, de forma a correlacionar as funções públicas de interesse comum com ações regionais articuladas e com a participação de todos os envolvidos – poder público, agentes promotores, movimentos organizados de moradia e iniciativa privada. Esta é a principal preocupação e desafio, não se resumindo apenas ao número de unidades habitacionais a ser produzido, mas também à melhoria das condições ambientais, urbanas e sociais dos municípios integrantes da RMSP.

2. Caracterização Sub-regional

A Região Metropolitana de São Paulo é subdividida em cinco sub-regiões: Norte, Leste, Sudeste, Sudoeste e Oeste com o Município de São Paulo fazendo parte de todas elas (sub-região Centro). As características de uso e ocupação do solo de cada uma delas são apresentadas a seguir.

¹ Bases para a elaboração do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Habitacional (PMDH), Emplasa, 2014. Projeto contratado pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo e desenvolvido pela Emplasa no período de 2012 a 2014, tendo como objetivo principal identificar áreas prioritárias e eixos territoriais estratégicos para ação integrada de habitação e desenvolvimento urbano. O PMDH é complementado pelo Sistema de Informações Habitacionais e de Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo (SIHAB SP), instrumento operacional da política de habitação, constituído por dois sistemas de cadastro (Beneficiados e Demanda) e dois sistemas georreferenciados (SIHAB Município e SIHAB Metrópole).

² Plano de Ação da Macrometrópole Paulista 2013-2040, Emplasa, 2014.

Sub-região Norte:

Municípios: Caieiras, Cajamar, Francisco Morato, Franco da Rocha e Mairiporã.

O processo de uso e ocupação urbana nos 5 municípios dessa sub-região encontrou os seguintes condicionantes:

- topografia elevada, com relevo fortemente acidentado. As formações serranas da Cantareira, Japi e Pedra Vermelha orientaram o traçado dos principais eixos viários, dificultando a urbanização;
- estrutura fundiária marcada pela presença de grandes glebas em mãos de poucos proprietários, tais como as áreas da Cia Melhoramentos (Cajamar), áreas de propriedade da União em processo de litígio (Caieiras), Fazenda Juquery (Franco da Rocha);
- restrições ambientais representadas pela Área de Proteção Ambiental (APA) de Cajamar e a proteção aos mananciais em Mairiporã.

A sub-região Norte da RMSP, com função essencialmente dormitório, é o eixo com dinâmica demográfica mais elevada em termos relativos, caracterizando-se pelo assentamento de segmentos de baixa renda em loteamentos de baixo padrão onde predominam as autoconstruções. A maior pressão e concentração demográfica da sub-região encontra-se ao longo das áreas servidas pela ferrovia, prolongando a urbanização do município de São Paulo, e localizando-se em Franco da Rocha e Francisco Morato.

Mairiporã, na porção leste da sub-região, tem sua expansão urbana condicionada pelas restrições impostas pela legislação de proteção aos mananciais que cobre 80% do município, pela presença da rodovia Fernão Dias e também pela topografia acidentada da Serra da Cantareira. Isto levou a um processo de ocupação descontínua onde se destaca a expansão de loteamentos de baixa renda ao longo da rodovia Fernão Dias e a expansão de loteamentos de renda média e alta em áreas da Serra da Cantareira.

Caieiras e Cajamar apresentam taxas elevadas de crescimento demográfico, destacando-se o crescimento dos distritos de Polvilho e Jordanésia em área de influência do eixo Anhanguera/Bandeirantes. Caieiras, Franco da Rocha e Francisco Morato estruturam-se ao longo da antiga Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, atual Linha 7 da CPTM, e da antiga Estrada Velha de Campinas, enquanto a ocupação de Cajamar ocorre sob a influência da rodovia Anhanguera.

Sub-região Leste

Municípios: Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquetuba, Mogi das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano.

A principal característica da sub-região Leste é sua heterogeneidade quanto ao uso e ocupação do solo, na medida em que possui áreas urbanas consolidadas e em processo de verticalização, áreas de produção hortifrutigranjeira, áreas destinadas à reserva de água para o abastecimento público (legislação estadual de proteção aos mananciais) e um importante eixo industrial que secciona a sub-região junto à Via Dutra, iniciando-se no distrito paulistano da Vila Maria e se prolongando até São José dos Campos.

Seus 11 municípios situam-se num dos principais vetores de crescimento da RMSP, áreas dormitório de baixa renda que recebem a expansão do crescimento do município de São Paulo, especialmente em municípios como Ferraz de Vasconcelos, Poá e Itaquaquetuba. O padrão de urbanização que caracteriza esta expansão é de loteamentos precários ocupados por autoconstruções e carentes de serviços e infraestrutura.

Guarulhos, o município mais populoso da RMSP depois de São Paulo, apresenta significativo potencial de adensamento: nas áreas mais centrais por meio de processo de verticalização para segmentos de renda média e expansão urbana em direção leste, especialmente no distrito de Bonsucesso e no Bairro dos Pimentas, estes caracterizados por loteamentos populares e autoconstrução. Além da função industrial, a presença do aeroporto internacional e a expansão de atividades terciárias de perfil moderno e de caráter regional, reforçam Guarulhos, que concentra o 2º maior PIB da RMSP, como polo sub-regional da Metrópole. Arujá vem sofrendo os reflexos do crescimento de Guarulhos e proliferam, no município, loteamentos de padrão médio e alto com lotes variando entre 300 e 1.000 m².

Mogi das Cruzes, outro município com caráter de polo sub-regional, tem verticalização nas áreas centrais e eixos de expansão urbana estendendo-se ao longo das rodovias SP-66 (antiga ligação São Paulo/Rio) e SP-98 (ligação Mogi/Bertioga). O município recebe investimentos em atividades terciárias, porém em escala inferior às apresentadas por Guarulhos. A vizinha Suzano tem áreas de expansão ao norte, no limite com Itaquaquetuba e ao sul, ao longo da SP-31 que faz a ligação com Ribeirão Pires.

Em Santa Isabel grande parcela do território está vinculado a atividades rurais, assim como nos demais municípios da sub-região que não se acham conurbados – Guararema, Biritiba-Mirim e Salesópolis – que possuem uma ocupação de baixa densidade demográfica e estão dentro do perímetro de proteção aos mananciais.

Sub-Região Sudeste

Municípios: Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul.

A presença do complexo industrial automobilístico e metalúrgico ao longo das Rodovias Anchieta e Imigrantes, a alta densidade urbana de São Caetano do Sul, e o elevado grau de urbanização das áreas centrais de São Bernardo do Campo, Santo André, Diadema e Mauá além das áreas protegidas pela legislação para produção de água para o abastecimento metropolitano, ao sul da sub-região Sudeste, marcam sua heterogeneidade.

A sub-região Sudeste apresenta urbanização consolidada com pouca disponibilidade de áreas para expansão, em razão das limitações de caráter ambiental, embora grande parcela das áreas protegidas já se encontre comprometida por ocupação inadequada e irregular, como em Santo André, São Bernardo do Campo e Diadema.

Os municípios de Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul têm recebido investimentos significativos em atividades terciárias, especialmente em áreas e edificações associadas à atividade industrial que estão sendo abandonadas e se acham ociosas, podendo ser recicladas para outros usos.

Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra têm os respectivos territórios totalmente contidos dentro dos limites da área de proteção aos mananciais, e como tal enfrentam restrições legais ao seu processo de urbanização.

Sub-região Sudoeste

Municípios: Cotia, Embu das Artes, Embu-Guaçu, Itapeverica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taboão da Serra, e Vargem Grande Paulista.

A sub-região Sudoeste é composta por 8 municípios sendo que a maior parte do seu território está dentro dos limites da Lei de Proteção aos Mananciais restringindo seu crescimento urbano que está associado, principalmente, à rodovia Régis Bittencourt, ligação dos estados de São Paulo e Paraná.

Esta sub-região tem função predominantemente dormitório, com ocupação por extratos de baixa renda. As áreas com maior pressão demográfica situam-se a leste dos municípios de Embu das Artes e Itapeverica da Serra, em áreas contíguas ao município de São Paulo (distrito de Campo Limpo), caracterizando-se por padrões urbanísticos precários, onde se destaca a autoconstrução, em loteamentos carentes de infraestrutura e serviços urbanos. O eixo de expansão urbana avança para o sul invadindo áreas de proteção aos mananciais nos municípios de Itapeverica da Serra (Crespim) e Embu-Guaçu (Cipó) ao longo da Estrada do M'Boi Mirim (SP-214) que liga Embu-Guaçu a São Paulo.

A atividade econômica concentra-se em Taboão da Serra, sub-centro de expressão na sub-região e também ao longo da rodovia Régis Bittencourt, onde estão indústrias, várias delas em processo de desativação ou de mudança para uso de comércio e serviços (empreendimentos terciários de grande porte).

A maioria de seus municípios caracteriza-se por apresentar um pequeno núcleo urbano, com predomínio de população de baixa e média renda e o restante de sua área com ocupação rarefeita por chácaras de lazer. A exceção fica por conta de Taboão da Serra e Embu das Artes, municípios de pouca extensão territorial, mas com expressiva ocupação.

Sub-região Oeste:

Municípios: Barueri, Carapicuíba, Itapevi, Jandira, Osasco, Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba.

A sub-região Oeste, cortada pelas importantes rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares, é o eixo urbano mais adensado a oeste da RMSP, sendo uma das sub-regiões de maior dinamismo. Composta por 7 municípios apresenta uma estrutura urbana diversificada, com áreas consolidadas e eixos de expansão urbana que seguem em três direções, com distintos perfis de ocupação:

- ao norte, nos municípios de Santana do Parnaíba e Pirapora do Bom Jesus com ocupação pelo segmento de renda média e alta, principalmente em Barueri e Santana do Parnaíba;
- a leste, nos municípios de Carapicuíba, Jandira e Itapevi com a expansão dos empreendimentos de renda média, concentrados em Jandira e Itapevi;
- ao longo do eixo Raposo Tavares, com a instalação de atividades terciárias e loteamentos para as rendas média e alta.

As áreas de urbanização consolidada em Osasco e Barueri tendem a adensar-se por processo de verticalização voltado aos segmentos de renda média. Osasco tem função de polo sub-regional, com atividades econômicas diversificadas em seu território, em especial, do setor terciário.

A tendência da sub-região Oeste é de ser um dos eixos preferenciais para investimentos terciários e de crescimento urbano futuro. A maioria dos municípios da sub-região apresentou, no último decênio, taxas de crescimento demográfico superiores às da RMSP, exceto os municípios de Carapicuíba e Osasco, destacando-se os municípios de Santana de Parnaíba e Pirapora do Bom Jesus.

Sub-região Centro

Município de São Paulo

Com cerca de 12 milhões de habitantes é a maior cidade da América do Sul abrigando 5,9% da população brasileira e contribuindo com 62% do PIB metropolitano e 11,9% do PIB nacional.

No processo de uso e ocupação urbana a cidade cedeu espaço do setor industrial para as atividades de comércio e serviços, tornando-se importante centro mundial de serviços corporativos e financeiros, sede de inúmeras empresas nacionais e multinacionais e importante polo de turismo de negócios, sendo que recebeu, em 2010, 11,7 milhões de visitantes que vieram a negócio e a lazer, e realiza cerca de 90 mil eventos por ano.

É importante centro universitário de pesquisas e desenvolvimento científico e tecnológico para os setores de educação, saúde, energia, recursos naturais, construção civil, meio ambiente entre outros.

A malha viária paulistana é composta por cerca de 17 mil km de ruas por onde circulam cerca de 4,5 milhões de veículos diariamente de um total de 8 milhões cadastrados em 2015. O Metrô transporta 4,7 milhões de passageiros por dia.

É desejável a revitalização e reurbanização de áreas com altas vantagens de acessibilidade a empregos, infraestrutura e serviços urbanos, contemplando o estímulo ao uso residencial em associação com outras atividades promotoras do desenvolvimento urbano.

Por outro lado, as áreas com forte pressão demográfica situam-se em compartimentos carentes de infraestrutura e serviços urbanos e em áreas protegidas por legislações ambientais. Esta constatação requer políticas urbanas capazes de inverter a tendência vigente.

3. Assentamentos precários

A RMSP apresenta a maior concentração de problemas habitacionais do Estado. Para a caracterização das suas necessidades habitacionais foram utilizados os assentamentos precários identificados e mapeados pelo Centro de Estudos da Metrópole / Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (CEM/Cebrap) em 2013, envolvendo as diversas situações de precariedade habitacional existentes, como favelas, loteamentos clandestinos e/ou irregulares e cortiços. O estudo do CEM, baseado no Censo IBGE 2010, considera os setores especiais, subnormais, caracterizados por precariedade habitacional e de infraestrutura, alta densidade populacional e ocupação de terrenos alheios. A esses setores subnormais são agregados os setores precários, não especiais, similares aos subnormais. O resultado dessa soma são os chamados "assentamentos precários".

Os assentamentos precários na RMSP reúnem 782.262 domicílios, o que representa 12,8% do total de domicílios particulares permanentes (IBGE, 2010) e cerca de 2,8 milhões de pessoas.

Como pode ser observado no Mapa 1, os assentamentos precários/favelas envolvem a mancha urbana central, definindo claramente um anel, delimitado ao norte pelo Sistema Cantareira e ao sul pelas represas Billings e Guarapiranga, áreas ambientalmente protegidas e com importante função de produção de água para o abastecimento da região. No Mapa, existem duas fontes de informação sobre assentamentos precários: o levantamento por setor censitário do CEM/CEBRAP e a identificação por fotointerpretação realizada pela Emplasa em 2010.

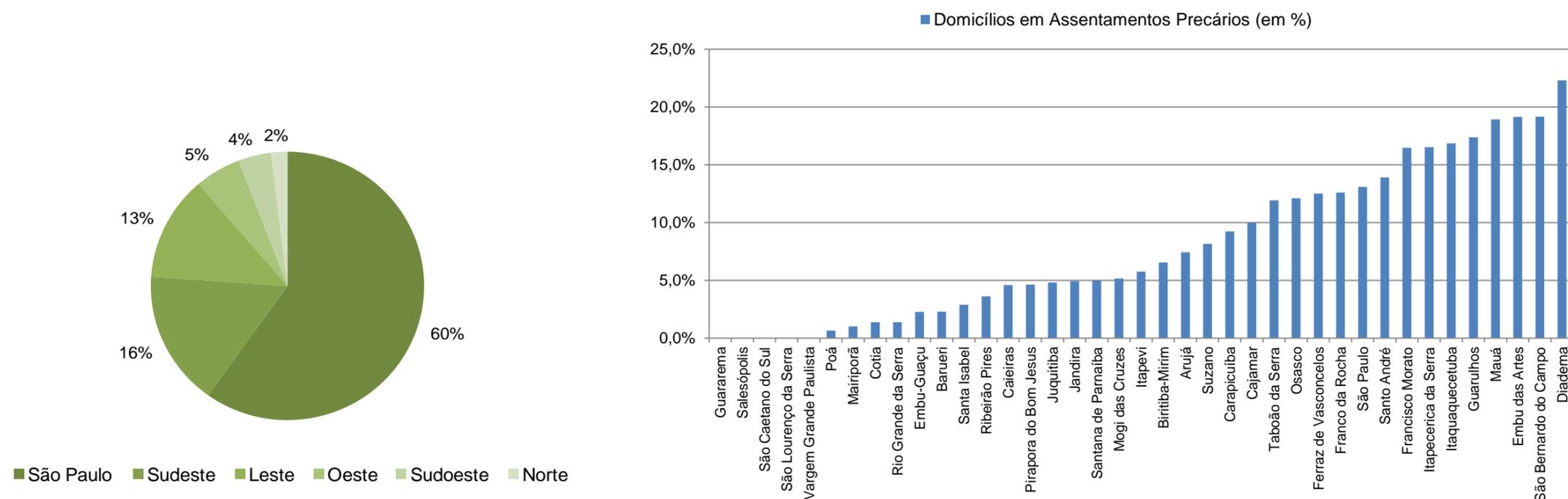
A Tabela 1 apresenta, por sub-região e por município, os dados unificados de domicílios em assentamentos precários, em áreas de risco e em processo de regularização fundiária pelos programas Cidade Legal e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU).

Tabela 1. Necessidades Habitacionais na RMSP (por sub-região)

RMSP		Assentamentos Precários			Áreas de Risco			Regularização Fundiária	
Sub-região	Município	Domicílios Particulares Permanentes (IBGE, 2010)	Domicílios em Assentamentos Precários (CEM/Cebrap)	Domicílios em Assentamentos Precários (em %)	Nº de áreas de risco	Domicílios em áreas de risco	Domicílios em Áreas de Risco / Total Dom. Município	Domicílios para Regularização Fundiária	% Dom. / Total de Domicílios do Município
Centro	São Paulo	3.574.286	468.023	13,1%	1.321	-	-	322.819	9,0%
	Total da Sub-região	3.574.286	468.023	13,1%	1.321	-	-	322.819	9,0%
Norte	Caieiras	25.411	1.167	4,6%	21	-	-	7.218	28,4%
	Cajamar	19.269	1.926	10,0%	35	-	-	4.491	23,3%
	Francisco Morato	43.941	7.236	16,5%	21	-	-	1.764	4,0%
	Franco da Rocha	36.267	4.569	12,6%	-	-	-	6.011	16,6%
	Mairiporã	23.211	237	1,0%	-	-	-	2.914	12,6%
	Total da Sub-região	148.099	15.135	10,20%	77	-	-	22.398	15,10%
Leste	Arujá	21.436	1.593	7,4%	-	-	-	2.997	14,0%
	Biritiba Mirim	8.400	550	6,5%	-	-	-	-	-
	Ferraz de Vasconcelos	48.383	6.047	12,5%	-	-	-	8.934	18,5%
	Guararema	7.759	0	0,0%	-	-	-	-	-
	Guarulhos	360.540	62.678	17,4%	90	2.233	0,6%	4.806	1,3%
	Itaquaquecetuba	89.670	15.115	16,9%	81	904	1,0%	47.267	52,7%
	Mogi das Cruzes	116.418	6.010	5,2%	-	-	-	22.341	19,2%
	Poá	30.570	197	0,6%	39	-	-	5.728	18,7%
	Salesópolis	4.680	0	0,0%	6	-	-	-	-
	Santa Isabel	15.299	443	2,9%	-	-	-	3.189	20,8%
	Suzano	74.764	6.103	8,2%	89	1.204	1,6%	16.909	22,6%
Total da Sub-região	777.919	98.736	12,7%	305	4.341	0,6%	112.171	14,4%	
Sudeste	Diadema	117.344	26.181	22,3%	111	-	-	10.403	8,9%
	Mauá	125.348	23.711	18,9%	45	-	-	34.457	27,5%
	Ribeirão Pires	33.844	1.225	3,6%	-	-	-	1.972	5,8%
	Rio Grande da Serra	13.191	183	1,4%	66	-	-	-	-
	Santo André	215.617	29.990	13,9%	-	-	-	36.454	16,9%
	São Bernardo do Campo	239.174	45.846	19,2%	217	1.753	0,7%	82.655	34,6%
	São Caetano do Sul	50.492	0	0,0%	-	-	-	-	-
	Total da Sub-região	795.010	127.136	16,0%	439	1.753	0,2%	165.941	20,9%
Sudoeste	Cotia	59.038	809	1,4%	56	2.787	4,7%	9.918	16,8%
	Embu das Artes	68.225	13.058	19,1%	59	1.232	1,8%	2.109	3,1%
	Embu-Guaçu	18.117	410	2,3%	-	-	-	14	0,1%
	Itapeverica da Serra	42.789	7.071	16,5%	66	419	1,0%	10.670	24,9%
	Juquitiba	8.803	424	4,8%	-	-	-	-	-
	São Lourenço da Serra	4.296	0	0,0%	-	-	-	-	-
	Taboão da Serra	72.314	8.628	11,9%	144	9.693	13,4%	14.285	19,8%
	Vargem Grande Paulista	12.541	0	0,0%	-	-	-	-	-
	Total da Sub-região	286.123	30.400	10,6%	325	14.131	4,9%	36.996	12,9%
Oeste	Barueri	71.790	1.643	2,3%	-	-	-	12.958	18,0%
	Carapicuíba	108.592	10.027	9,2%	-	-	-	9.520	8,8%
	Itapeví	57.604	3.323	5,8%	149	5.351	9,3%	12.041	20,9%
	Jandira	32.536	1.602	4,9%	41	-	-	19.927	61,2%
	Osasco	201.894	24.457	12,1%	174	28.547	14,1%	13.817	6,8%
	Pirapora do Bom Jesus	4.384	203	4,6%	-	-	-	-	-
	Santana de Parnaíba	31.610	1.577	5,0%	-	-	-	10.737	34,0%
	Total da Sub-região	508.410	42.832	8,40%	364	33.898	6,7%	79.000	15,50%
TOTAL da RMSP		6.089.847	782.262	12,8%	2.831	54.123	1,0%	739.325	12,4%

Fonte: Assentamentos Precários: CEM CEBRAP, 2013, com base em Censo do IBGE de 2010. Áreas de Risco: PMRR - Ministério das Cidades, 2004-2010; IG, 2004-2006; IPT, 2006-2010. As áreas de risco estão em processo de atualização pela equipe DGP/UIE. Regularização Fundiária: Programa Cidade Legal (SH), 2014 e Programa de Regularização Fundiária da CDHU, 2014.

Gráficos 1 e 2 – Participação das Sub-Regiões no Total de Domicílios em Assentamentos Precários da RMSP e Domicílios em Assentamentos Precários por Município



Fonte: CEM/ CEBRAP, 2013 com base no Censo do IBGE 2010.

O município de São Paulo apresenta o maior percentual (60%) de domicílios em assentamentos precários em relação ao total da RMSP. São 468.023 domicílios identificados. Já a sub-região Sudeste com cerca de 127 mil domicílios é a segunda maior participação em relação ao total da RMSP. (Gráfico 1)

Entre os 9 municípios do Estado de São Paulo com mais de 500 mil habitantes, 5 localizam-se na RMSP: São Paulo, Guarulhos, São Bernardo do Campo, Santo André e Osasco³, fazendo parte das sub-regiões Centro, Sudeste e Oeste, respectivamente. As maiores densidades regionais são encontradas nestes municípios, com destaque para a sub-região Centro, que corresponde ao município de São Paulo, onde também se concentra grande parte dos domicílios em assentamentos precários - mais de 468 mil -, o que corresponde a cerca de 13% dos domicílios particulares permanentes do município (Gráfico 3). A localização desses setores precários coincide em grande parte com as áreas em processo de regularização já mapeadas, predominantemente na periferia da cidade, envolvendo as áreas urbanas mais qualificadas e tendo como limites norte-sul a Serra da Cantareira e as represas Billings e Guarapiranga. (Mapa 1)

A sub-região Sudeste aparece em primeiro lugar considerando o total dos domicílios em assentamentos precários na RMSP – observa-se que 16% dos domicílios da sub-região estão nesta situação (Gráfico 1). O elevado grau de urbanização das áreas centrais de São Bernardo do Campo, Santo André, Diadema e Mauá, devido à presença do parque industrial automobilístico e metalúrgico aí instalado, fez com que a sub-região sempre atraísse uma grande quantidade de moradores, o que resultou numa expansão acelerada e desordenada ocupando, em geral, áreas protegidas pela legislação ambiental e inadequadas à urbanização.

Na sub-região Centro (município de São Paulo), em segundo lugar, a distribuição dos assentamentos precários se dá da seguinte forma:

- na porção norte do município de São Paulo destacam-se os distritos de Perus, Jaraguá, Brasilândia, Cachoeirinha, Tremembé, Pirituba e São Domingos, formando uma faixa de precariedade nas bordas da Serra da Cantareira no sentido Osasco-Guarulhos, onde se observam tanto núcleos como conjuntos habitacionais nas manchas de setores precários.
- ao longo de eixos viários, como a marginal do rio Tietê, estão vários conjuntos habitacionais nas proximidades de assentamentos precários (Jaguaré, Vila Maria, Limão).
- na porção sul do município de São Paulo as ocorrências são maiores, ressaltando-se o expressivo contingente de precariedade e núcleos habitacionais na região das represas Billings e Guarapiranga, representado pelos distritos de Grajaú, Jardim Ângela, Jardim São Luís, Cidade Ademar, Capão Redondo, Vila Andrade, Campo Limpo, Pedreira e Cidade Dutra.

³ Os outros 4 são: Campinas, Ribeirão Preto, Sorocaba e São José dos Campos.

- no sentido leste-oeste, verifica-se que os setores precários estão nos limites de São Paulo com os municípios vizinhos, com grande sobreposição de núcleos e conjuntos habitacionais, especialmente à leste – distritos de São Rafael, Iguatemi, Cidade Tiradentes, Guaianases, Itaim Paulista – e nas áreas de várzeas do rio Tietê, como Pantanal (Jardim Helena) e União Vila Nova (Vila Jacuí).

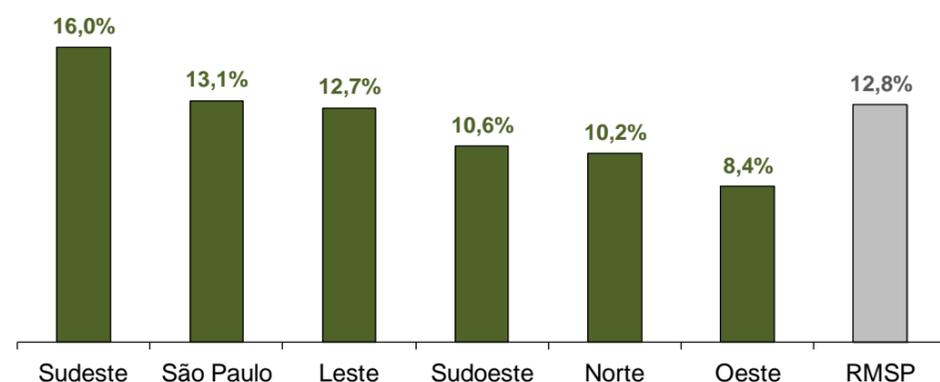
Nos 11 municípios da sub-região Leste, a terceira em relação ao total de assentamentos precários na RMSP, a ocupação é mais diversificada possuindo áreas urbanas consolidadas e em processo de verticalização, produção hortifrutigranjeira e áreas destinadas à reserva de água para abastecimento público. As ocupações mais consolidadas estão ao longo do traçado das antigas Estrada Velha do Rio-São Paulo e RFFSA, abrangendo os municípios de Guarulhos, Itaquaquecetuba, Ferraz de Vasconcelos e Poá.

A sub-região Oeste apresenta os municípios com taxas de crescimento demográfico superiores às da RMSP, caso de Santana do Parnaíba e Pirapora do Bom Jesus. O entorno das rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares consolida-se como o eixo urbano mais adensado da porção oeste. A precariedade habitacional desponta principalmente em Osasco e Carapicuíba, onde a presença dos núcleos e conjuntos em regularização também é expressiva. Em Jandira e Barueri observam-se grande número de núcleos, lembrando que nestes municípios existem também significativas porções territoriais de alto padrão, sendo a sub-região com o menor percentual de domicílios em assentamentos precários (8,4% e cerca de 43 mil domicílios).

A sub-região Sudoeste tem grande parte da sua área dentro dos limites da Lei de Proteção aos Mananciais, o que restringe o crescimento urbano. Nos municípios de Taboão da Serra, Embu das Artes e Itapeverica da Serra há um contingente importante de precariedade.

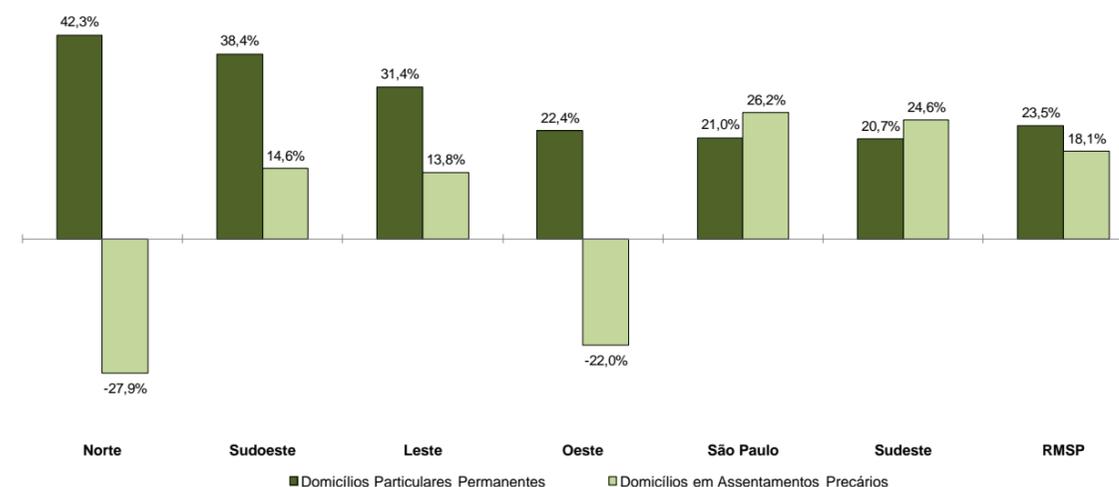
A sub-região Norte apresenta relevo fortemente acidentado em função das formações serranas da Cantareira, Japi e Pedra Vermelha, o que condicionou a implantação do sistema viário e da ocupação urbana. Esta sub-região não apresenta grandes contingentes demográficos sendo também aquela onde é menor o número de domicílios em assentamentos precários, a maior parte deles em Francisco Morato e Franco da Rocha, municípios mais populosos na sub-região.

Gráfico 3 – Domicílios em Assentamentos Precários em relação ao total de domicílios (%)



Fonte: CEM/Cebrap, 2013, com base no Censo do IBGE 2010.

Gráfico 4 – Domicílios Particulares e Assentamentos Precários – Variação 2000-2010



Fonte: CEM/Cebrap, 2013, com base no Censo do IBGE 2010.

O Gráfico 4 mostra a variação identificada entre os anos 2000 e 2010 nos totais dos domicílios particulares permanentes (IBGE, 2010) e dos assentamentos precários identificados pelo CEM/Cebrap, por sub-região da RMSP.

As sub-regiões Norte e Oeste apresentaram variações negativas em relação à quantidade de habitações em assentamentos precários, 27,9% e 22% respectivamente. As razões desse decréscimo devem ser melhor analisadas, mas de imediato se pode observar que justamente na região Norte houve maior oferta de habitações do Programa Minha Casa Minha Vida (59%), especialmente nas faixas 1 e 2 de renda, além de habitações novas produzidas pela CDHU em Francisco Morato e Franco da Rocha. Simultaneamente, foi a sub-região onde os domicílios particulares permanentes tiveram maior acréscimo (42,3%). Na região Oeste, a maior oferta de unidades habitacionais se deu na faixa 2, que somada à oferta da faixa 1, atinge 42% do total investido. Nesta sub-região tem-se também o menor percentual de assentamentos precários como mostra a Tabela 1 (8,4%).

4. Áreas de Risco

A expansão urbana da RMSP sobre as áreas de maior declividade assim como a ocupação dos fundos de vale e sua consequente impermeabilização, propiciaram a localização das principais ocorrências de áreas de risco por escorregamento das encostas e alagamentos ou inundações dos vales, no seu território. O crescimento urbano desordenado, a ausência ou mesmo a precariedade das infraestruturas e o adensamento populacional em moradias de baixo padrão construtivo, têm contribuído para o aumento significativo do registro de ocorrências dos escorregamentos e inundações em áreas urbanas – a RMSP concentra 2.831 áreas de risco⁴, com pelo menos 54.123 domicílios nesta situação, conforme a Tabela 1. Dos 39 municípios da RMSP, em 20 podem ser observadas áreas de risco. No município de São Paulo está o maior número dessas áreas, com 1.321 ocorrências, seguindo por São Bernardo do Campo e Osasco com 217 e 174 ocorrências, respectivamente.

Em relação ao número de domicílios em área de risco, Osasco apresenta a maior quantidade, 28.547 ocorrências, e o maior percentual em relação ao total de domicílios por município, 14%. Em segundo lugar está Taboão da Serra, com 9.639 domicílios em áreas de risco, representando 13% do total de domicílios do município. E, em terceiro lugar, Itapevi, com 5.351 domicílios, representando 9% do total do município. Essas concentrações estão espacializadas no Mapa 2, ressaltando-se que nem todos os municípios apresentaram dados sobre o número de domicílios em áreas de risco.

Vale observar que as informações sobre área de risco do banco de dados da Emplasa estão sendo atualizadas, portanto as análises serão revistas no decorrer do desenvolvimento do PDUI.

⁴ Informações do Programa Municipal de Redução de Risco (PMRR, Ministério das Cidades, 2004/2010), bem como do Instituto Geológico (IG, 2004/2006) e Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT, 2006/2010), observando-se que, para a cidade de São Paulo, não existe informação sobre total de domicílios destas fontes (somente para 10 dos 39 municípios foi possível identificar dados de domicílios em áreas de risco).



5. Regularização Fundiária

Dos 31 municípios da Região Metropolitana de São Paulo que compõem o recorte territorial adotado pela metodologia do estudo de áreas para regularização fundiária no PMDH (2014) – aqueles com mais de 50.000 hab.⁵ – apenas três deles não estão conveniados ao Programa Cidade Legal: Embu-Guaçu, Guarulhos e São Caetano do Sul, e este último não registra conjuntos a serem regularizados pela CDHU.

Como pode ser verificado na Tabela 2, nos 30 municípios restantes encontram-se mais de 3 mil núcleos e conjuntos habitacionais em processo de regularização fundiária, tanto pelo Programa Cidade Legal como pelo Programa de Regularização Fundiária da CDHU, envolvendo um total estimado de **739 mil domicílios**, (13,2% da RMSP) o que corresponde, considerando o índice de 3,2 hab./unidade⁶ a 2.100.444 habitantes envolvidos no processo de titulação de propriedade da terra pelo Programa Cidade Legal (representa 11% da população da RMSP em 2010), ou seja, há um número maior de habitantes em processo de regularização fundiária na RMSP do que o número total de população de qualquer outro município do Estado, com exceção da sua capital, São Paulo.

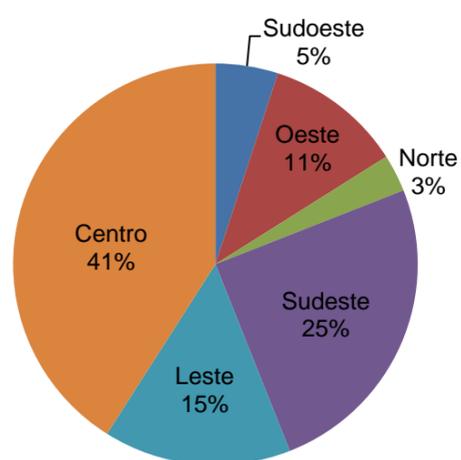
Ainda em relação ao número total de domicílios em processo de regularização na RMSP, 89,7% pertencem aos núcleos (588.813) e 10,3% aos conjuntos habitacionais da CDHU, conveniados ao Programa Cidade Legal.

Considerando o total de cerca de 5,5 milhões de domicílios particulares permanentes da RMSP, mais da metade (64%) estão localizados no Município de São Paulo, sendo que destes, 7,5% estão inseridos no Programa Cidade Legal, o que corresponde a mais de 260 mil domicílios.

A segunda maior sub-região em quantidade de domicílios conveniados com o Programa Cidade Legal é a Sudeste (25%), em grande parte devido à presença de São Bernardo do Campo e Santo André, municípios com mais de 500 mil habitantes e com elevado número de domicílios conveniados distribuídos em 796 núcleos e conjuntos habitacionais.

A sub-região Leste, com 7 dos seus 11 municípios inseridos no Programa Cidade Legal, tem 98.192 domicílios conveniados, o que representa 15% do total de domicílios do Programa Cidade Legal na RMSP, conforme pode ser observado no Gráfico 5.

Gráfico 5. RMSP: Programa Cidade Legal – distribuição percentual de domicílios em núcleos e conjuntos habitacionais em relação ao total de domicílios a serem regularizados na RMSP, por sub-região.



Fonte: IBGE, 2010; Secretaria Estadual da Habitação, maio, 2014.
Elaboração Emplasa, 2014.

⁵ Este recorte metodológico baseia-se no estudo desenvolvido pelo CEM (2013), do qual se pode perceber a concentração de características negativas no que tange a precariedade e necessidades habitacionais nesses municípios e foi adotado no projeto bases para elaboração do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Habitacional (PMDH) para as análises sobre os núcleos a serem regularizados pelo Programa Cidade Legal.

⁶ FSeade. Necessidades Habitacionais no Estado de São Paulo: Subsídios para o Plano Estadual de Habitação 2010-2023. 2010. (p. 24).

O Mapa 3 apresenta a distribuição dos núcleos e conjuntos habitacionais a serem regularizados na RMSP. O destaque é o município de São Paulo, onde se concentram cerca de 320 mil domicílios a serem regularizados. A maior parte dos domicílios em processo de regularização encontra-se na periferia, tendo como limites a Serra da Cantareira, ao norte, e as Represas Billings e Guarapiranga, ao sul. A região do ABC registra uma expressiva parcela de domicílios a serem regularizados, ressaltando-se São Bernardo do Campo, Santo André, Diadema e Mauá, ocupando, em geral, áreas protegidas pela legislação ambiental e inadequadas à urbanização. Na região leste, concentram-se núcleos em Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes, Ferraz de Vasconcelos e Poá; e, na região oeste, em Jandira, Osasco, Barueri e Itapevi. Vale destacar a coincidência da localização de loteamentos de alto padrão em vários destes municípios.

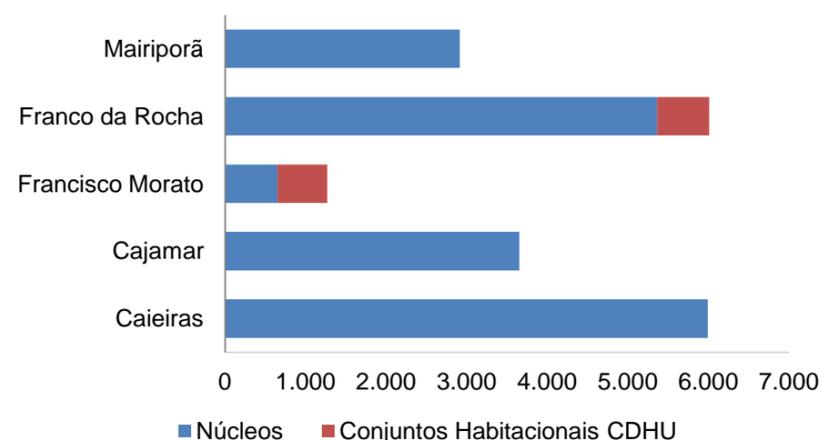
A distribuição dos domicílios a serem regularizados por sub-região está detalhada a seguir.

Sub-região Norte

Todos os 5 municípios da sub-região Norte (Cajamar, Caieiras, Franco da Rocha, Francisco Morato e Mairiporã) estão incluídos no Programa Cidade Legal, com cerca de 20 mil domicílios, o que representa apenas 3% em relação ao total da RMSP. Essa baixa adesão, no entanto, é condizente com a participação demográfica da sub-região no total da população da região metropolitana.

Destacam-se os municípios de Caieiras e Franco da Rocha, com 5.990 e 6.011 domicílios nessa situação, respectivamente. Nos demais municípios o número de núcleos conveniados são os menores da RMSP. Além disso, nota-se a presença de 1.266 domicílios pertencentes a empreendimentos da CDHU localizados em Francisco Morato e Franco da Rocha, os municípios mais populosos e que concentram os assentamentos precários na sub-região, observando-se sobreposição de alguns assentamentos com núcleos habitacionais a serem regularizados, especialmente em Franco da Rocha.

Gráfico 6. RMSP: Programa Cidade Legal – número de domicílios em núcleos e conjuntos habitacionais a serem regularizados na Sub-região Norte.



Fonte: IBGE, 2010; Secretaria Estadual da Habitação, maio, 2014.
Elaboração: Emplasa, 2014.

Sub-região Leste

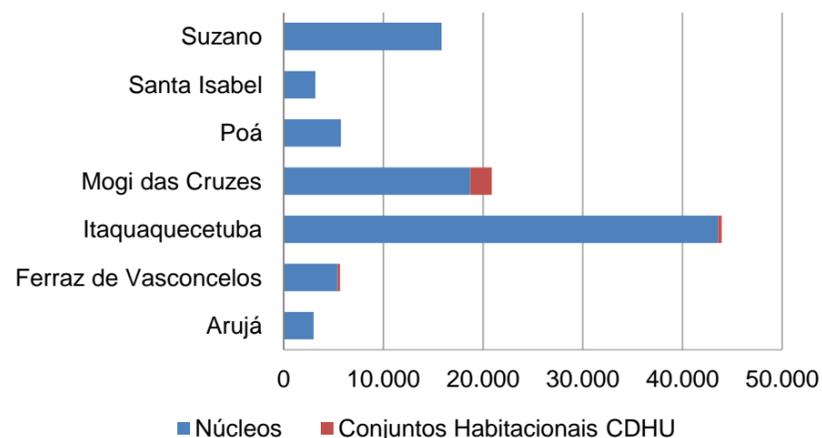
Dos 11 municípios que compõem a sub-região Leste, responsável por 16% dos convênios da RMSP, quatro não estão incluídos na análise:

- os municípios de Biritiba-Mirim, Guararema e Salesópolis, por terem menos de 50 mil habitantes e
- Guarulhos, o maior município da sub-região e o segundo maior do Estado com mais de 1,2 milhão de habitantes, que não está conveniado ao Programa Cidade Legal.

Dessa forma, o município com a maior quantidade de domicílios conveniados, nesta sub-região, é Itaquaquecetuba – onde estão mais de 41% dos domicílios, distribuídos em 180 núcleos e 1 conjunto habitacional da CDHU.

Os municípios de Mogi das Cruzes e Suzano também possuem grande quantidade de domicílios conveniados ao Programa Cidade Legal, destacando-se que estão em Mogi das Cruzes 6 conjuntos habitacionais da CDHU, que correspondem a 2.160 domicílios.

Gráfico 7. RMSP: Programa Cidade Legal – número de domicílios em núcleos e conjuntos habitacionais a serem regularizados na sub-região Leste.



Fonte: IBGE, 2010; Secretaria Estadual da Habitação, maio, 2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

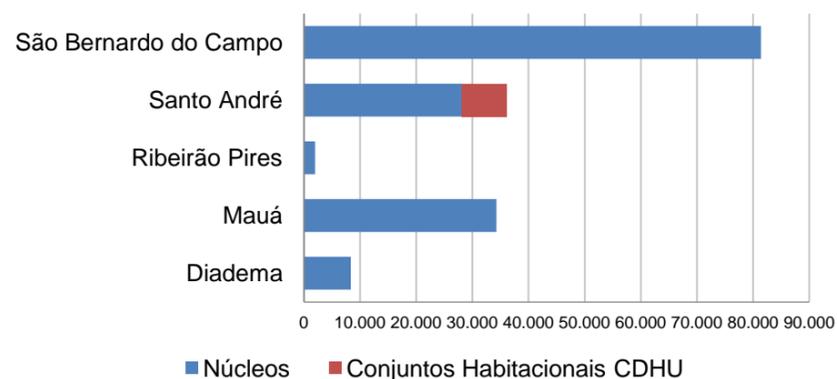
Sub-região Sudeste

Além da capital, destacam-se também em número de núcleos e conjuntos habitacionais conveniados no Programa Cidade Legal, 5 dos municípios do ABCD na sub-região Sudeste da RMSP – Diadema, São Bernardo do Campo, Santo André, Mauá e Ribeirão Pires. O mais representativo é São Bernardo do Campo que possui 81.380 domicílios em 272 núcleos conveniados ao Programa, chegando à metade dos mais de 162 mil domicílios nessa situação na sub-região Sudeste.

Outros municípios com grande número de domicílios conveniados são Mauá e Santo André, cada um com mais de 30 mil domicílios estimados. Em Santo André mais de um quarto desses domicílios estão em conjuntos habitacionais da CDHU conveniados com o Programa Cidade Legal. Especialmente, os núcleos e empreendimentos da CDHU estão localizados na região fronteira da mancha urbana na RMSP. Cabe observar que em relação aos conjuntos da CDHU, a responsabilidade pela regularização é da Companhia estadual e não dos municípios.

Deve-se destacar que dois municípios pertencentes à sub-região não estão incluídos na análise: Rio Grande da Serra possui menos que 50 mil habitantes e São Caetano do Sul que não está conveniado ao Programa Cidade Legal.

Gráfico 8. RMSP: Programa Cidade Legal – número de domicílios em núcleos e conjuntos habitacionais a serem regularizados na Sub-região Sudeste.



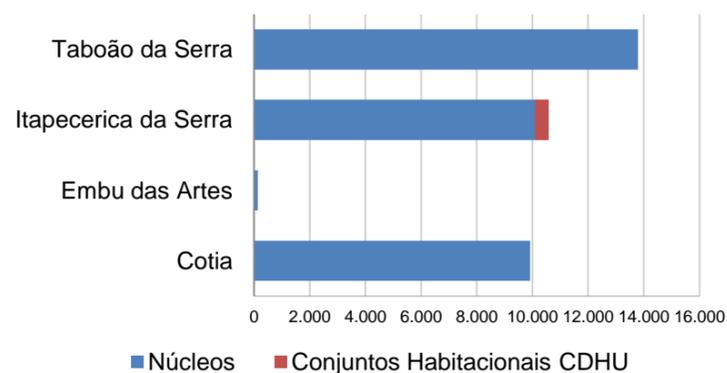
Fonte: IBGE, 2010; Secretaria Estadual da Habitação, maio, 2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Sub-região Sudoeste

Na sub-região Sudoeste, os municípios de Vargem Grande Paulista, Juquitiba e São Lourenço da Serra têm menos de 50 mil habitantes e, portanto, não foram incluídos na análise. Além deles, o município de Embu-Guaçu não está conveniado com o Programa Cidade Legal.

Dentre os quatro municípios restantes, Taboão da Serra é o que possui o maior número estimado de domicílios conveniados, chegando a quase 14 mil, o que corresponde a 40% do total da sub-região. Por outro lado, Embu das Artes possui um número ínfimo de domicílios estimados: apenas 131, divididos em 3 núcleos – sendo o município com a menor participação no total da RMSP (0,02%).

Gráfico 9. RMSP: Programa Cidade Legal – número de domicílios em núcleos e conjuntos habitacionais a serem regularizados na Sub-região Sudoeste.



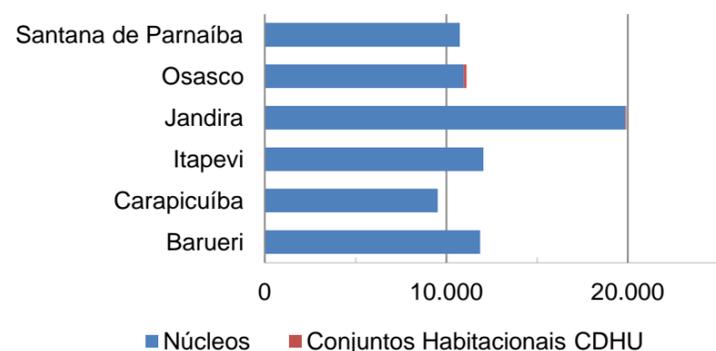
Fonte: IBGE, 2010; Secretaria Estadual da Habitação, maio, 2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Sub-região Oeste

A sub-região Oeste é a quarta maior em número de domicílios conveniados a serem regularizados, correspondendo a 11,5% do total da RMSP. Apesar de conter os populosos municípios de Osasco e Carapicuíba, é Jandira o município com maior número de domicílios à espera da regularização. Dos cerca de 78 mil domicílios inseridos no Programa Cidade Legal na sub-região, 26% estão localizados nos 78 núcleos e no conjunto habitacional conveniado de Jandira.

O número de domicílios conveniados nos outros 5 municípios (Barueri, Carapicuíba, Itapevi, Osasco e Santana de Parnaíba), é distribuído de forma homogênea: entre 9,5 mil e 12 mil domicílios em cada um deles. Pirapora do Bom Jesus é o único município da sub-região que não entra na análise, por ter menos de 10 mil habitantes.

Gráfico 10. RMSP: Programa Cidade Legal – número de domicílios em núcleos e conjuntos habitacionais a serem regularizados na Sub-região Oeste.



Fonte: IBGE, 2010; Secretaria Estadual da Habitação, maio, 2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Sub-região Centro – Município de São Paulo

O mapeamento do Programa Cidade Legal na sub-região Centro, que compreende o município de São Paulo, foi feito com informações atualizadas pela sua Secretaria de Habitação SEHAB,⁷ já utilizando a renda estipulada no Novo Plano Diretor como corte para a baixa renda (até 6 salários mínimos por família). O total de 1.056 núcleos conveniados apresenta a seguinte distribuição:

- 847 núcleos que englobam loteamentos particulares (parcelamento do solo);
- 53 áreas que englobam conjuntos do Programa 3R (empreendimentos habitacionais implantados pelo município como Singapura e mutirões);
- 118 áreas que englobam conjuntos da COHAB (empreendimentos habitacionais);
- 34 áreas que englobam conjuntos habitacionais da CDHU inseridos em programa próprio de regularização fundiária de empreendimentos;
- 4 áreas que englobam conjuntos habitacionais da CDHU que não foram incluídos no programa.

Para chegar a esse total de núcleos mapeados, substituindo a lista anteriormente enviada ao Programa Cidade Legal contendo aproximadamente 4.000 núcleos, foram excluídas pela SEHAB:

1. Áreas Públicas – uma vez que não há necessidade de incluir as favelas no Programa já que a regularização, nesse caso, é feita por concessão;
2. Áreas Particulares;
3. Loteamento com processos encerrados;
4. Loteamentos com processos prescritos;
5. Loteamentos com implantação anterior a 1979, pois a regularização será feita pelo art. 71 da lei 11.977/09.

Seguindo a tendência em relação aos números que envolvem o município de São Paulo quando tratamos da questão habitacional, a capital paulistana concentra, de longe, o maior número de núcleos e conjuntos conveniados com quase 40% da RMSP e, conseqüentemente, o maior número de unidades habitacionais envolvidas. Cerca de 7,4% dos domicílios particulares permanentes do município de São Paulo estão em processo de regularização, chegando a uma população estimada de 639.643 habitantes atendidos pelo Programa.

⁷ Segundo a SEHAB/PMSP, as informações atualizadas serão formalmente encaminhadas para o gestor do Programa Cidade Legal via ofício, solicitando a exclusão da lista anterior e a inclusão dessa nova lista. Novas inclusões continuarão a ser feitas por meio de ofício (diretamente com o Programa Cidade Legal), mediante convênio.



Tabela 2. RMSP: Programa Cidade Legal, Programa de Regularização Fundiária CDHU e Assentamentos Precários

Informações Municipais				Programa Cidade Legal					Conjuntos Habitacionais CDHU		Total geral
				Conjuntos Habitacionais CDHU		Núcleos		Total Geral	nº Conjuntos CDHU	nº Domicílios	
Sub-Região	Município	Domicílios Particulares	Domicílios em Assentamento Precário Cem/Cebrap	nº de Conjuntos	nº de Domicílios	nº de Núcleos	nº de Domicílios	nº de Domicílios			
	Cotia	59.038	809	0	0	57	9.918	9.918	-	-	9.918
	Itapecerica da Serra	42.789	7.071	3	463	65	10.126	10.589	1	81	10.670
	Embu-Guaçu	18.117	410			Não conveniado			1	14	14
	Embu das Artes	68.225	13.058	0	0	3	131	131	2	1.978	2.109
Sudoeste	Taboão da Serra	72.314	8.628	0	0	79	13.789	13.789	1	496	14.285
Sudoeste	Subtotal	260.483	29.976	3	463	204	33.964	34.427	5	2.569	36.996
	Osasco	201.894	24.457	1	160	36	10.957	11.117	7	2.700	13.817
	Carapicuíba	108.592	10.027	0	0	54	9.520	9.520	-	-	9.520
	Jandira	32.536	1.602	1	45	78	19.882	19.927	-	-	19.927
	Barueri	71.790	1.643	0	0	84	11.870	11.870	1	1.088	12.958
	Itapeví	57.604	3.323	0	0	74	12.041	12.041	-	-	12.041
Oeste	Santana de Parnaíba	31.610	1.577	0	0	75	10.737	10.737	-	-	10.737
Oeste	Subtotal	504.026	42.629	2	205	401	75.007	75.212	8	3.788	79.000
	Cajamar	19.269	1.926	0	0	23	3.655	3.655	1	836	4.491
	Caieiras	25.411	1.167	0	0	18	5.990	5.990	1	1.228	7.218
	Franco da Rocha	36.267	4.569	3	648	44	5.363	6.011	-	-	6.011
	Francisco Morato	43.941	7.236	2	618	1	650	1.268	2	496	1.764
Norte	Mairiporã	23.211	237	0	0	20	2.914	2.914	-	-	2.914
Norte	Subtotal	148.099	15.135	5	1.266	106	18.572	19.838	4	2.560	22.398
	Diadema	117.344	26.181	0	0	97	8.359	8.359	2	2.044	10.403
	Mauá	125.348	23.711	0	0	235	34.297	34.297	2	160	34.457
	Ribeirão Pires	33.844	1.225	0	0	34	1.972	1.972	-	-	1.972
	Santo André	215.617	29.990	10	8.058	148	28.136	36.194	2	260	36.454
Sudeste	São Bernardo do Campo	239.174	45.846	0	0	272	81.380	81.380	4	1.275	82.655
Sudeste	Subtotal	731.327	126.953	10	8.058	786	154.144	162.202	10	3.739	165.941
	Arujá	21.436	1.593	0	0	17	2.997	2.997	-	-	2.997
	Ferraz de Vasconcelos	48.383	6.047	1	250	60	5.415	5.665	2	3.269	8.934
	Guarulhos	360.540	62.678			Não conveniado			8	4.806	4.806
	Itaquaquecetuba	89.670	15.115	1	386	180	43.537	43.923	8	3.344	47.267
	Mogi das Cruzes	116.418	6.010	6	2.160	74	18.701	20.861	5	1.480	22.341
	Poá	30.570	197	0	0	52	5.728	5.728	-	-	5.728
	Santa Isabel	15.299	443	0	0	17	3.189	3.189	-	-	3.189
Leste	Suzano	74.764	6.103	0	0	66	15.829	15.829	3	1.080	16.909
Leste	Subtotal	757.080	98.186	8	2.796	466	95.396	98.192	26	13.979	112.171
Centro	São Paulo	3.574.286	468.023	175	54.788	847	211.730	266.518	80	56.301	322.819
Total	30 municípios	5.975.301	780.902	203	67.576	2.810	588.813	656.389	133	82.936	739.325

Fonte: Secretaria Estadual da habitação e CDHU, 2014; CEM CEBRAP, 2013; IBGE, 2010; SEHAB Prefeitura Municipal de São Paulo, 2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

6. Planos Locais de Habitação de Interesse Social

A análise dos Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS tem grande importância na formulação das políticas habitacionais na medida em que explicita as necessidades e desejos dos municípios e que, necessariamente, devem ser observados. Na RMSP, composta de 39 municípios, 22 municípios apresentaram seus PLHIS, considerando a data da realização dos estudos da Emplasa (2013)⁸. Os programas mais citados foram "Provisão" e "Regularização Fundiária". Também foram apontados como necessários a intervenção por meio dos programas "Melhorias", "Urbanização", "Desenvolvimento Institucional" e "Instrumentos de Políticas Urbanas".

Dentro dos instrumentos de Políticas Urbanas recomendados pelos PLHIS inserem-se as Zonas Especiais de Interesse Social, que podem ser visualizadas no Mapa 4.

Cruzando-se as necessidades apontadas nos PLHIS com a oferta de programas por parte do Estado, obteve-se os resultados apresentados no Quadro 1 abaixo. As ações propostas em vermelho significam que o município sugere essa ação como necessária, mas ainda não aconteceu a ação por parte do Estado ou mesmo, não caberia ao Estado esse papel como no caso de uso e ocupação do solo. A ação na cor verde significa a coincidência na proposição do município e a ação efetiva do Estado. A ação em amarelo significa que o município não apresentou a necessidade de acordo com o PLHIS ou não elaborou PLHIS, mas o Estado interveio. Os itens "X" em vermelho representam municípios que apresentaram o PLHIS após os estudos realizados pela Emplasa em 2013, e serão objetos de análise no decorrer do desenvolvimento do PDUJ.

Tabela 3 - RMSP – Proposições para Habitação nos PLHIS e Atuação do Estado

Municípios	Casa Paulista	Provisão	Melhorias	Desenvol. Institucional	Regularização Fundiária	Cidade Legal	Instrumentos de Pol. Urbanas	Urbanização	C/PLHIS, mas s/Proposta de Ação	S/PLHIS
Arujá										
Barueri										X
Biritiba-Mirim										
Caieiras										
Cajamar										
Carapicuíba										
Cotia										X
Diadema										
Embu das Artes										
Embu-Guaçu										
Ferraz de Vasconcelos										X
Francisco Morato										X
Franco da Rocha										X
Guararema										X
Guarulhos										
Itapecerica da Serra										
Itapevi										
Itaquaquecetuba										X
Jandira										X
Juquitiba										X
Mairiporã										X
Mauá										
Mogi das Cruzes										
Osasco										X
Pirapora do Bom Jesus										X
Poá										X
Ribeirão Pires									X	
Rio Grande da Serra										X
Salesópolis										X
Santa Isabel										X
Santana de Parnaíba										
Santo André										
São Bernardo do Campo										
São Caetano do Sul										X
São Lourenço da Serra										
São Paulo										
Suzano										
Taboão da Serra										
Vargem Grande Paulista										X

Fonte: Planos Locais de Habitação dos Municípios da RMSP, 2006 a 2012.

⁸ Em estudo recente em andamento (2015), a Emplasa identificou 30 municípios da RMSP com Planos Locais de Habitação (PLHIS).

7. Habitação e Meio Ambiente

A tendência histórica de crescimento da RMSP, caracterizada por um processo de constante expansão da mancha urbanizada com a incorporação de novas áreas ao tecido urbano, tem encontrado sérias restrições representadas por barreiras ambientais, espaços protegidos pela legislação e que são fundamentais para a manutenção da qualidade de vida da RM, exercendo importantes funções na regulação do clima, na preservação das matas, na conservação dos mananciais, na produção de recursos hídricos. São elas:

- áreas de proteção aos mananciais nas porções sul, sudoeste, sudeste e norte da RMSP;
- áreas de proteção ambiental (APAs) nos municípios de Cajamar, Pirapora do Bom Jesus, Santa Isabel, Juquitiba e na várzea do rio Tietê;
- parques e reservas naturais, tais como a Serra do Mar (ao sul), Serra da Cantareira (ao norte), Serra do Itapeti (a leste), Morro Grande (a sudoeste) e outros.

Estas restrições não conseguiram conter o crescimento, conforme a legislação ambiental pretendia, mas representaram obstáculos à expansão da “cidade legal” e, conseqüentemente, à instalação das redes de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos etc., resultando em ocupações irregulares e precárias, como pode ser observado no Mapa 5 - Assentamentos Precários em APMs e Unidades de Conservação Ambiental.

As áreas mais adequadas disponíveis para urbanização, tal como definido nos planos e diretrizes urbanísticas desde a década de 1970, permanecem situadas nos eixos leste e oeste da RMSP. As áreas de maior pressão demográfica, no entanto, estão nas áreas de urbanização intermediárias da RMSP, especialmente nos eixos nordeste, oeste, sudeste e sul, associadas às limitações impostas pela própria distância aos centros de emprego, com inexistência ou insuficiência de oferta de equipamentos e serviços urbanos, em especial dos serviços de transporte e saneamento.

A proteção aos mananciais deverá estar aliada ao desenvolvimento socioeconômico através da implementação da gestão integrada que envolve, além dos setores e instâncias governamentais, os agentes da sociedade civil e setor produtivo. Existem mecanismos de compensação financeira para os municípios mais atingidos pelas restrições. Até o momento existem quatro Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais na RMSP com legislação específica aprovadas: APRM Guarapiranga, APRM Billings, APRM Juquery/Cabuçu e APRM Alto Tietê Cabeceiras. Para as demais sub-bacias, está em elaboração o Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental (PDPA) integrado, que fará o diagnóstico para a elaboração de suas leis específicas, bem como permitirá a revisão das leis já aprovadas.

A tabela 4 a seguir apresenta a classificação dos 25 municípios da RMSP que estão no perímetro da Área de Proteção aos Mananciais em relação à percentagem do seu território ocupado. Apresenta, também, o total dos moradores e os domicílios em assentamentos precários, conforme a estimativa do Centro de Estudos da Metrópole (CEM). A Tabela 5 indica os assentamentos precários que estão em Unidades de Conservação Ambiental.

Por fim, no Mapa 5 é possível verificar a localização dos assentamentos precários na RMSP e as sobreposições com as áreas de proteção aos mananciais e as unidades de conservação.

Tabela 4: Classificação dos municípios, inseridos na Área de Proteção aos Mananciais, com total de número de domicílios e moradores em assentamentos precários.

Municípios	Área Total (km ²)	Área em APM (km ²)	% em APM	Domicílios em Assentamentos Precários	Moradores em Assentamentos Precários
Franco da Rocha	133,33	6,70	5,02		
Poá	17,48	1,00	5,72		
Caieiras	96,85	18,90	19,52		
Mauá	61,95	12,40	20,02	2.204	7.922
Diadema	30,76	7,20	23,41	3.852	13.771
Guarulhos	317,85	92,40	29,07		
São Paulo	1.523,20	550,50	36,14	103.345	368.636
Cotia	324,71	128,60	39,70		
Ferraz de Vasconcelos	29,57	12,30	41,59	611	2.195
Mogi das Cruzes	713,30	348,50	48,86	583	2.120
Arujá	96,27	48,70	50,59	1.373	5.060
S. Bernardo do Campo	408,92	212,90	52,06	14.188	50.599
Santo André	174,39	95,80	54,93	2.237	8.095
Embu das Artes	70,35	40,70	57,85	3.344	12.900
Suzano	205,28	132,50	64,55	627	2.345
Mairiporã	321,02	258,60	80,56	237	938
Santa Isabel	363,26	296,80	81,71	443	1.598
Biritiba-Mirim	318,22	284,00	89,25	550	2.148
Salesópolis	423,55	417,10	98,48		
Embu-Guaçu	154,98	154,98	100,00	410	1.508
Itapecerica da Serra	150,74	150,74	100,00	7.071	25.638
Juquitiba	522,27	522,27	100,00	424	1.522
Ribeirão Pires	99,65	99,65	100,00	1.225	4.497
Rio Grande da Serra	36,24	36,24	100,00	183	669
São Lourenço da Serra	186,97	186,97	100,00		
TOTAL	6.781,11	4.116,45		142.907	512.161

Localização dos Municípios em Relação aos Limites da APM

- Até 50% do território em APM
- De 50% a 99% em APM
- 100% em APM

Fonte: IBGE, 2010; CEM, 2013. Elaboração: Emplasa, 2015

Tabela 5: Moradores e número de domicílios em assentamentos precários nas Unidades de Conservação da RMSP

MUNICÍPIO	USO SUSTENTÁVEL		PROTEÇÃO INTEGRAL		PROTEÇÃO ESPECIAL	
	Nº domicílios	Nº moradores	Nº domicílios	Nº moradores	Nº domicílios	Nº moradores
Arujá	874	3.194	-	-	-	-
Barueri	88	318	-	-	-	-
Biritiba Mirim	249	954	-	-	-	-
Caieiras	-	-	184	572	-	-
Cajamar	1.926	6.784	-	-	-	-
Carapicuíba	1.051	3.766	-	-	-	-
Guarulhos	1.772	6.557	221	817	-	-
Itaquaquecetuba	1.703	6.228	-	-	-	-
Juquitiba	87	280	-	-	-	-
Mairiporã	237	938	-	-	-	-
Mogi das Cruzes	174	737	-	-	-	-
Osasco	382	1.424	28	97	-	-
Santa Isabel	443	1.598	-	-	-	-
Santana de Parnaíba	35	154	-	-	-	-
Santo André	1.320	4.901	-	-	2.140	7.469
São Bernardo do Campo	-	-	-	-	211	646
São Paulo	20.263	72.982	1.571	5.536	556	2.026
Suzano	523	1.928	-	-	-	-
TOTAL	31.127	112.743	2.004	7.022	2.907	10.141

Fonte: IBGE, 2010; CEM, 2013; Instituto Florestal, 2011. Elaboração: Emplasa, 2015



8. Empreendimentos Licenciados pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – Graprohab

O Graprohab foi instituído pela Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo (Decreto Estadual nº 33.499, de 10 de julho de 1991 reformulado pelo Decreto Estadual nº 52.053 em 13 de agosto de 2007), com o intuito de centralizar, agilizar e organizar o processo de anuência prévia de projetos de loteamentos, núcleos habitacionais e condomínios, racionalizando os procedimentos administrativos de licenciamento do Estado em um “balcão único”, onde fosse possível haver troca de informações entre os órgãos, centralizando suas deliberações.

O objeto das análises do Graprohab são os empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo, desmembramentos e condomínios novos, conforme determinado pelo Art. 5º do Decreto Estadual no 52.053/2007:

Artigo 5º- Caberá ao Graprohab analisar e deliberar sobre os seguintes projetos de parcelamento do solo e de núcleos habitacionais urbanos a serem implantados:

1. *Projetos de loteamentos para fins residenciais;*
2. *Projetos de conjuntos habitacionais com abertura ou prolongamento de vias públicas existentes;*
3. *Projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 (dez) lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública;*
4. *Projetos de condomínios residenciais que se enquadram em uma das seguintes situações:*
 - a) *Condomínios horizontais e mistos (horizontais e verticais), com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m²;*
 - b) *Condomínios verticais, com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000,00 m², que não sejam servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias sarjetas, energia e iluminação pública;*
 - c) *Condomínios horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais) localizados em áreas especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m².*

Os empreendimentos habitacionais que não se enquadram no Art. 5º são dispensados da análise do colegiado e, depois de receberem parecer favorável da Secretaria da Habitação em documento próprio, são encaminhados para serem inseridos no mapeamento elaborado pela Emplasa⁹.

A Emplasa é um dos integrantes deste colegiado, junto com outros órgãos setoriais do Estado de São Paulo como Secretaria da Habitação, Cetesb, Sabesp e DAEE. Sua área de abrangência para as análises dos empreendimentos habitacionais, atualmente, são os 133 municípios integrantes das cinco Regiões Metropolitanas do Estado de São Paulo:

- Região Metropolitana de São Paulo, desde a criação do Graprohab em 1991;
- Região Metropolitana da Baixada Santista, a partir de 2003;
- Região Metropolitana de Campinas, a partir de 2003;
- Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, a partir de 1/06/2012;
- Região Metropolitana de Sorocaba – a partir de 1/07/2014.

A Emplasa faz o mapeamento georreferenciado dos empreendimentos habitacionais nas Regiões Metropolitanas Paulistas, encaminhados para a análise. A digitalização e as informações pertinentes a cada empreendimento estão armazenadas no banco de dados corporativo da empresa e são produzidas tendo por base as ortofotos, imagens orbitais e bases cartográficas mais recentes disponíveis na Emplasa.

Essas informações são obtidas através da documentação entregue para análise – dados do empreendimento, memorial descritivo e do projeto urbanístico, tais como: a localização do empreendimento, seu perímetro, nome do município, denominação do empreendimento, área da gleba, número de unidades ou lotes residenciais, endereço da gleba, e o número do certificado de aprovação expedido pelo Graprohab, etc. As informações estão sistematizadas e reunidas em tabelas e gráficos de 2009 a 2014, possibilitando análises e comparações entre os anos pesquisados.

A espacialização desses empreendimentos habitacionais ilustra um cenário da expansão urbana realizada através do parcelamento do solo ou da implantação de grandes empreendimentos habitacionais nos municípios das Regiões Metropolitanas Paulistas e possibilita fazer análises territoriais sobre meio ambiente, uso do solo urbano e eixos de expansão urbana, que servirão de base para os projetos em elaboração na Emplasa.

⁹ Vale ressaltar que o mapeamento desses empreendimentos dispensados é parcial devido à falta da delimitação do empreendimento na planta de localização, fornecida pelos proprietários para a Secretaria da Habitação.

Quanto à localização dos empreendimentos habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo, conforme Mapa 6, a maioria deles se dá na área externa da mancha urbana mais consolidada e nos eixos das rodovias Presidente Dutra, Raposo Tavares e Castelo Branco, concentrando assim os empreendimentos na borda leste e com mais intensidade na borda oeste da RMSP. Observa-se também um agrupamento de empreendimentos em Mogi das Cruzes e na divisa dos municípios de Itaquaquecetuba, Suzano e Mogi das Cruzes.

Nota-se também que a maioria dos condomínios dispensados de análise se localiza no município de São Paulo.

As tabelas a seguir apresentam:

- os condomínios licenciados pelo Graprohab na RMSP, com os totais das áreas dos terrenos e o número de unidades produzidas de 2009 a 2014, por município;
- os loteamentos licenciados pelo Graprohab na RMSP, com os totais das áreas das glebas e o número de lotes produzidos de 2009 a 2014, por município

Tabela 6: Condomínios Licenciados pelo Graprohab na RMSP de 2009 a 2014, por sub-região

Sub-região	Município	2009		2010		2011		2012		2013		2014		TOTAL	
		Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades
Centro	São Paulo	220.382,60	2.185	68.203,12	1.306	102.453,31	1.832	246.010,31	1.976	37.346,71	834	633.977,63	10.315	1.308.373,68	18.448
	Total da Sub-região	220.382,60	2.185	68.203,12	1.306	102.453,31	1.832	246.010,31	1.976	37.346,71	834	633.977,63	10.315	1.308.373,68	18.448
Norte	Caieiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Cajamar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Francisco Morato	-	-	-	-	-	-	81.957,45	352	27.338,00	308	100.412,26	876	209.707,71	1.536
	Franco da Rocha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Mairiporã	-	-	-	-	25.564,00	12	-	-	-	-	79.471,96	1.100	105.035,96	1.112
	Total da Sub-região	-	-	-	-	25.564,00	12	81.957,45	352	27.338,00	308	179.884,22	1.976	314.743,67	2.648
Leste	Arujá	102.697,58	209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.697,58	209
	Biritiba Mirim	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ferraz de Vasconcelos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Guararema	-	-	-	-	-	-	37.471,87	824	-	-	-	-	37.471,87	824
	Guarulhos	123.349,39	1.348	-	-	192.794,28	2.620	-	-	34.371,37	720	77.481,98	556	427.997,02	5.244
	Itaquaquecetuba	95.077,00	452	72.634,80	3	-	-	-	-	25.019,35	336	133.206,23	2.116	325.937,38	2.907
	Mogi das Cruzes	-	-	36.581,61	636	194.695,29	2.688	139.251,97	1.314	-	-	-	-	370.528,87	4.638
	Poá	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Salesópolis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Santa Isabel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Suzano	-	-	-	-	47.364,81	378	46.369,23	360	-	-	-	-	93.734,04	738
Total da Sub-região	321.123,97	2.009	109.216,41	639	434.854,38	5.686	223.093,07	2.498	59.390,72	1.056	210.688,21	2.672	1.358.366,76	14.560	
Sudeste	Diadema	-	-	16.676,01	342	30.426,36	818	-	-	-	-	-	-	47.102,37	1.160
	Mauá	-	-	107.270,46	420	-	-	-	-	-	-	40.000,00	1.304	147.270,46	1.724
	Ribeirão Pires	115.162,37	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115.162,37	57
	Rio Grande da Serra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Santo André	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	São Bernardo do Campo	-	-	26.774,60	446	190.552,52	1.264	-	-	-	-	10.058,07	300	227.385,19	2.010
	São Caetano do Sul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total da Sub-região	115.162,37	57	150.721,07	1.208	220.978,88	2.082	0,00	0	0,00	0	50.058,07	1.604	536.920,39	4.951	
Sudoeste	Cotia	-	-	27.864,13	308	49.677,90	586	-	-	-	-	47.464,29	669	125.006,32	1.563
	Embu das Artes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278.722,14	225	278.722,14	225
	Embu-Guaçu	-	-	-	-	51.230,00	658	-	-	-	-	59.809,18	760	111.039,18	1.418
	Itapeceira da Serra	39.374,63	17	-	-	-	-	193.600,00	836	-	-	50.000,00	744	282.974,63	1.597
	Juquitiba	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	309.500,00	81	309.500,00	81
	São Lourenço da Serra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taboão da Serra	-	-	-	-	6.888,31	306	-	-	-	-	-	-	6.888,31	306
	Vargem Grande Paulista	-	-	27.500,00	135	-	-	75.188,00	348	21.629,60	244	-	-	124.317,60	727
Total da Sub-região	39.374,63	17	55.364,13	443	107.796,21	1.550	268.788,00	1.184	21.629,60	244	745.495,61	2.479	1.238.448,18	5.917	
Oeste	Barueri	52.072,07	1.104	24.944,97	911	104.242,96	3.150	-	-	-	-	12.618,27	843	193.878,27	6.008
	Carapicuíba	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Itapevi	-	-	-	-	78.143,85	480	-	-	25.575,10	720	-	-	103.718,95	1.200
	Jandira	63.764,00	235	-	-	-	-	-	-	42.679,00	152	-	-	106.443,00	387
	Osasco	-	-	52.916,20	882	10.062,74	193	133.474,56	2.956	-	-	-	-	196.453,50	4.031
	Pirapora do Bom Jesus	-	-	-	-	-	-	40.339,05	400	-	-	-	-	40.339,05	400
	Santana de Parnaíba	-	-	61.571,68	212	-	-	129.165,73	525	-	-	172.177,84	790	362.915,25	1.527
	Total da Sub-região	115.836,07	1.339	139.432,85	2.005	192.449,55	3.823	302.979,34	3.881	68.254,10	872	184.796,11	1.633	1.003.748,02	13.553
TOTAL	811.879,64	5.607	522.937,58	5.601	1.084.096,33	14.985	1.122.828,17	9.891	213.959,13	3.314	2.004.899,85	20.679	5.760.600,70	60.077	

Fonte: SH/Graprohab, 2009/2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Condomínios

Em **2009** o município de São Paulo ficou em primeiro lugar, considerando os 8 municípios que produziram unidades habitacionais em condomínios, totalizando 2.185 unidades (38,97%), das mais de 5.600 unidades produzidas neste ano. Em seguida ficou Guarulhos com 1.348 unidades (24,04%) e Barueri com 1.104 unidades (19,69%). Itapecerica da Serra ficou em último lugar da lista, com 17 unidades (0,30%).

Em **2010**, município de São Paulo continua liderando a lista dos 11 municípios da RMSP com 1.306 unidades (23,33%), mas o número de unidades habitacionais produzidas caiu 40,22% em relação ao ano anterior. Barueri e Osasco tiveram um número de unidades produzidas muito próximo – Barueri com 911 unidades (16,27%) e Osasco com 882 unidades (15,76%). No restante dos municípios a produção de unidades habitacionais ficou abaixo de 636 unidades. O total de unidades produzidas neste ano na RMSP foi de 5.598.

Em **2011**, quatorze municípios da RMSP dividiram o total da produção de unidades habitacionais com total de 14.985. Barueri apresentou crescimento na produção em relação ao ano anterior, com 3.150 unidades (21,02%) do total. Guarulhos e Mogi das Cruzes produziram um número muito próximo de unidades, Guarulhos com 2.620 (17,48%) e Mogi das Cruzes com 2.688 (17,94%). O município de São Paulo aparece em seguida com 1.832 unidades (12,23%) do total, com um aumento na produção de 40,27% em relação ao ano anterior. São Bernardo do Campo também aumentou significativamente a produção de unidades em comparação a 2010. Mairiporã foi o município que teve menos unidades neste ano, com 12 unidades, o que representa 0,08% do total.

Dez municípios da RMSP, em **2012**, produziram unidades em condomínios no total de 9.891 unidades. Osasco teve um crescimento significativo, 93,47% em relação ao ano anterior, tendo produzido 2.956 unidades (29,89% do total). O município de São Paulo vem em segundo lugar com 1.976 unidades (19,98%). Mogi das Cruzes teve um decréscimo na produção em relação ao ano anterior (51,12%) e teve 1.314 unidades (13,28%). O restante dos municípios ficou com produção abaixo de Itapecerica da Serra, 836 unidades.

Em **2013**, houve um declínio do número de unidades habitacionais de 66,49% em relação ao ano anterior, com total de 3.314 unidades em 8 municípios da RMSP. O município de São Paulo ficou em primeiro lugar com 834 unidades (25,17% do total). Itapevi e Guarulhos tiveram o mesmo número de unidades (720), e os outros municípios apresentaram produção abaixo de 336 unidades.

Em **2014**, foram produzidas 20.679 unidades habitacionais, aumentando significativamente a produção na RMSP em relação ao ano anterior. O município de São Paulo teve o maior crescimento, liderando quatorze municípios, com 49,88% do total de unidades. Itaquaquecetuba aparece em segundo lugar com 10,23% do total e teve um aumento em 529,76% em comparação ao ano anterior. Em terceiro lugar está Mauá com 1.304 unidades (6,31% do total). Juquitiba aparece no final da lista com 81 unidades e 0,39%. Francisco Morato e Barueri ficaram com 4,24% e 4,08% respectivamente, em relação ao total produzido. Santana de Parnaíba, Embu Guaçu e Itapecerica da Serra se aproximaram na quantidade de unidades habitacionais produzidas neste ano – 3,82%, 3,68% e 3,60%, respectivamente.

Conclusão

A Região Metropolitana de São Paulo esteve à frente das outras Regiões Metropolitanas na produção de unidades habitacionais em condomínios nos anos de 2009, 2011, 2012 e 2014, com total de unidades habitacionais produzidas de 60.077.

O município de São Paulo, com 18.448 unidades, teve a maior produção em relação aos outros municípios. Em seguida estão Barueri com um total de 6.008 unidades e Guarulhos, com 5.244 unidades habitacionais.

Ressalta-se que as análises e mapeamento georreferenciado desses condomínios se referem apenas aos que deram entrada para análise pelo colegiado do Graprohab. Além desses condomínios, existem muitos outros na RMSP que solicitaram a dispensa de análise, não sendo possível mapeá-los por falta de informação quanto à sua localização.

Tabela 7: Loteamentos Licenciados pelo Graprohhab na RMSP de 2009 a 2014, por sub-região

Sub-região	Município	2009		2010		2011		2012		2013		2014		TOTAL	
		Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades	Área (m²)	Unidades
Centro	São Paulo	-	-	251.380,81	31	124.728,71	622	48.400,00	51	100.304,80	10	1.379.968,05	138	1.904.782,37	852
	Total da Sub-região	-	-	251.380,81	31	124.728,71	622	48.400,00	51	100.304,80	10	1.379.968,05	138	1.904.782,37	852
Norte	Caieiras	334.829,72	702	331.910,73	862	-	-	383.453,86	1.057	-	-	-	-	1.050.194,31	2.621
	Cajamar	173.973,92	506	15.138,27	52	-	-	-	-	130.367,14	231	51.990,80	64	371.470,13	853
	Francisco Morato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Franco da Rocha	39.582,78	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.582,78	126
	Mairiporã	-	-	-	-	-	-	-	-	295.392,71	58	-	-	295.392,71	58
	Total da Sub-região	548.386,42	1.334	347.049,00	914	0,00	0	383.453,86	1.057	425.759,85	289	51.990,80	64	1.756.639,93	3.658
Leste	Arujá	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	473.999,60	447	473.999,60	447
	Biritiba Mirim	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ferraz de Vasconcelos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Guararema	242.000,00	99	246.198,48	332	227.778,71	161	541.296,67	230	-	-	-	-	1.257.273,86	822
	Guarulhos	58.067,64	196	-	-	460.161,01	1.091	767.871,76	1.284	188.469,58	9	-	-	1.474.569,99	2.580
	Itaquaquecetuba	-	-	-	-	161.968,28	380	56.277,22	254	85.187,00	70	225.790,70	395	529.223,20	1.099
	Mogi das Cruzes	696.272,13	1.223	329.565,70	452	497.551,98	728	-	-	662.859,41	355	206.939,57	268	2.393.188,79	3.026
	Poá	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Salesópolis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Santa Isabel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	521.457,03	514	521.457,03	514
Suzano	-	-	40.139,43	378	423.827,52	547	116.468,63	221	-	-	114.602,03	260	695.037,61	1.406	
Total da Sub-região	996.339,77	1.518	615.903,61	1.162	1.771.287,50	2.907	1.481.914,28	1.989	936.515,99	434	1.542.788,93	1.884	7.344.750,08	9.894	
Sudeste	Diadema	-	-	25.146,62	248	12.375,00	5	-	-	9.624,94	99	-	-	47.146,56	352
	Mauá	-	-	-	-	-	-	-	-	88.333,91	6	-	-	88.333,91	6
	Ribeirão Pires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rio Grande da Serra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Santo André	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	São Bernardo do Campo	-	-	33.874,90	4	-	-	-	-	-	-	55.266,13	2	89.141,03	6
	São Caetano do Sul	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total da Sub-região	-	-	59.021,52	252	12.375,00	5	0,00	0	97.958,85	105	55.266,13	2	224.621,50	364	
Sudoeste	Cotia	240.395,00	728	-	-	1.430.639,95	3.034	557.235,54	736	-	-	266.134,36	733	2.494.404,85	5.231
	Embu das Artes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Embu-Guaçu	-	-	-	-	-	-	350.121,66	152	-	-	-	-	350.121,66	152
	Itapeverica da Serra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Juquitiba	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	São Lourenço da Serra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Taboão da Serra	-	-	-	-	122.047,00	111	-	-	-	-	-	-	122.047,00	111
Total da Sub-região	240.395,00	728	355.125,76	449	1.646.013,36	3.262	907.357,20	888	377.007,45	350	456.564,30	924	3.982.463,07	6.601	
Oeste	Barueri	394.587,90	1.185	84.371,93	350	-	-	-	-	40.980,56	140	279.546,20	37	799.486,59	1.712
	Carapicuíba	-	-	140.821,68	871	-	-	-	-	-	-	-	-	140.821,68	871
	Itapevi	-	-	-	-	-	-	161.019,57	345	-	-	-	-	161.019,57	345
	Jandira	310.640,51	751	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	310.640,51	751
	Osasco	-	-	230.233,22	23	14.990,34	5	-	-	-	-	99.413,54	940	344.637,10	968
	Pirapora do Bom Jesus	39.275,00	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.275,00	113
	Santana de Parnaíba	1.962.301,74	2194	-	-	824.975,32	1.212	816.166,32	1.510	-	-	296.082,68	257	3.899.526,06	5.173
	Total da Sub-região	2.706.805,15	4.243	455.426,83	1.244	839.965,66	1.217	977.185,89	1.855	40.980,56	140	675.042,42	1.234	5.695.406,51	9.933
TOTAL	4.491.926,34	7.823	2.083.907,53	4.052	4.394.370,23	8.013	3.798.311,23	5.840	1.978.527,50	1.328	4.161.620,63	4.246	20.908.663,46	31.302	

Fonte: SH/Graprohab, 2009/2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Loteamentos

Em **2009**, foram produzidos 7.823 lotes para fins residenciais na RMSP. Santana de Parnaíba ficou em primeiro lugar com 2.194 lotes, o que corresponde a 28,25% do total. Mogi das Cruzes e Barueri ficaram muito próximas na quantidade de lotes: 1.223 e 1.185, aproximadamente 15% cada um. Guararema teve o menor número de lotes produzidos neste ano com 99 lotes, o que corresponde a 1,27% do total.

O total produzido na RMSP em **2010** foi de 4.055 lotes residenciais em 13 municípios. Carapicuíba e Caieiras tiveram um número muito próximo na produção de lotes, Carapicuíba com 871 (21,48%) e Caieiras com 862 (21,26%). Em seguida aparecem Mogi das Cruzes com 452 lotes (11,15%) e Suzano com 378 (9,32% do total). São Bernardo do Campo ficou por último com 4 lotes o que corresponde a 0,10% do total.

Em **2011**, doze municípios produziram o total de 8.013 lotes para fins residenciais, um aumento de 97,61% em relação ao ano anterior. Cotia liderou, com 3.034 lotes (37,86%), em seguida aparecem Santana de Parnaíba com 1.212 lotes (15,13%) e Guarulhos, com 1.091 lotes (13,62% do total).

No ano de **2012**, a produção de lotes na RMSP caiu 27,12% em relação ao ano anterior, com um total de 5.840 lotes residenciais em 10 municípios. Santana de Parnaíba aparece no topo da lista com 1.510 lotes (25,86%), Guarulhos com 1.284 (21,99%) e em seguida Caieiras com 1.057 (18,10% do total). Em último lugar, o município de São Paulo, com 51 lotes (0,87% do total).

Em **2013** apenas 10 municípios da RMSP entraram no Graprohhab para licenciarem empreendimentos habitacionais (loteamentos). O número de lotes produzidos neste ano caiu 77,26% em relação ao ano anterior, com 1.328 lotes residenciais. Mogi das Cruzes e Vargem Grande Paulista tiveram uma produção de lotes muito semelhante, 355 lotes (26,73%) e 350 (26,36%), respectivamente. Cajamar aparece com 231 lotes (17,39%) e Barueri com 140 (10,54% do total). Os municípios que tiveram o menor número de lotes foram São Paulo e Mauá, com respectivamente 10 lotes (0,75%) e 6 lotes (0,45%).

Em **2014**, foram produzidos 4.246 lotes residenciais em 13 municípios da RMSP, um aumento significativo em relação ao ano anterior. Osasco teve uma produção de 940 lotes residenciais (22,14% do total) e ficou no topo da lista dos municípios. Em seguida aparece o município de Cotia (17,26%) e o município de Santa Isabel (12,11%). São Bernardo do Campo ficou em último lugar com 2 lotes residenciais (0,05%).

Conclusão

O parcelamento do solo na RMSP, no período analisado, resultou no total de 31.302 lotes, o que equivale a 26,47% no comparativo entre as regiões metropolitanas. Cotia aparece em primeiro lugar com 5.231 lotes. Em seguida estão Santana de Parnaíba com 5.173 lotes e Mogi das Cruzes com 3.026 lotes.

8.1 Empreendimentos Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida Licenciados pelo Graprohhab na Região Metropolitana de São Paulo de 2009 a 2014

Os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) destacados a seguir constam dos totais já apresentados nas tabelas anteriores.

Condomínios

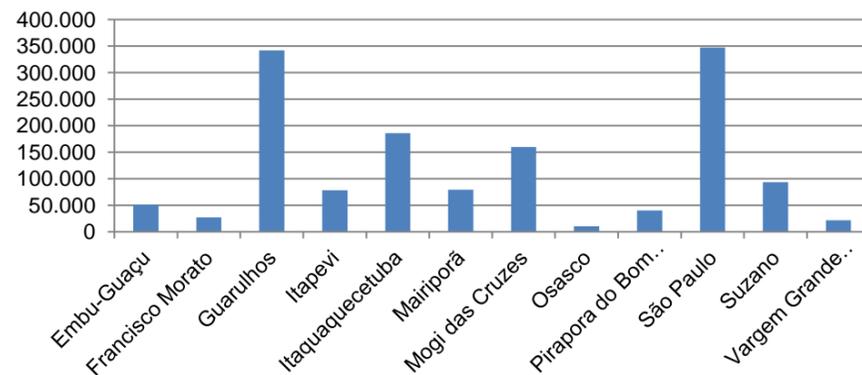
O total de unidades habitacionais produzidas em 12 municípios da RMSP pelo programa federal MCMV, de 2009 a 2014, foi de 19.424 unidades. O município de São Paulo aparece em primeiro lugar com 6.232, o que corresponde a 32,08% do total. Em seguida estão Guarulhos com 24,30% e Mogi das Cruzes com 13,22%.

Tabela 8: Condomínios Minha Casa Minha Vida – 2009 a 2014

Município	Área Terreno (m²)	Unidades
Embu-Guaçu	51.230,00	658
Francisco Morato	27.338,00	308
Guarulhos	342.119,50	4.720
Itapevi	78.143,85	480
Itaquaquecetuba	185.688,64	1.783
Mairiporã	79.471,96	1.100
Mogi das Cruzes	159.718,95	2.568
Osasco	10.062,74	193
Pirapora do Bom Jesus	40.339,05	400
São Paulo	347.522,50	6.232
Suzano	93.734,04	738
Vargem Grande Paulista	21.629,60	244
TOTAL	1.436.998,83	19.424

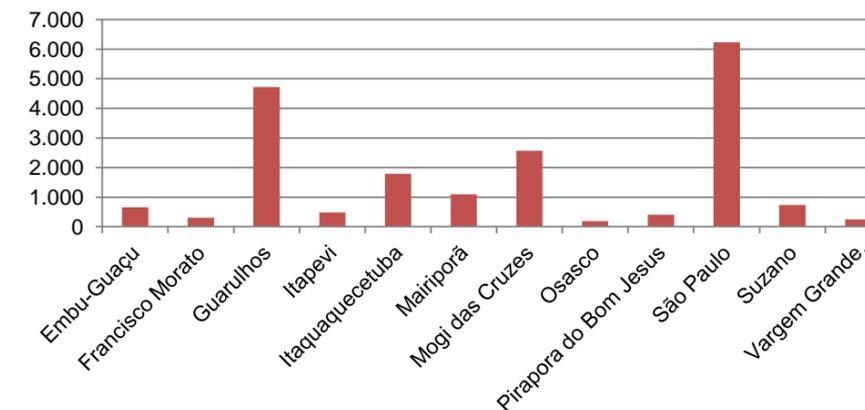
Fonte: SH/Graprohab, 2009/2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Gráfico 11: Condomínios Minha Casa Minha Vida – 2009 a 2014 – Área Terreno (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2009/2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Gráfico 12: Condomínios Minha Casa Minha Vida – 2009 a 2014 - Nº de Unidades



Fonte: SH/Graprohab, 2009/2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Loteamentos

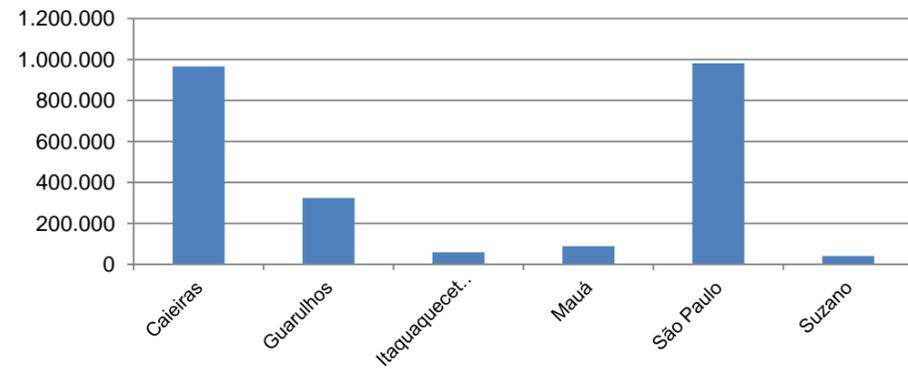
Seis municípios da RMSP concentraram o total de 3.269 lotes residenciais produzidos no âmbito do Programa MCMV de 2009 a 2014. Caieiras ficou em primeiro lugar com 2.317 lotes o que corresponde a 70,88% do total, seguido por Guarulhos (14,07%) e Suzano (11,56%).

Tabela 9: Loteamentos Minha Casa Minha Vida – 2009 a 2014

Município	Área Gleba (m²)	Lotes
Caieiras	966.767,97	2.317
Guarulhos	323.717,82	460
Itaquaquecetuba	58.666,25	3
Mauá	88.333,91	6
São Paulo	981.793,18	105
Suzano	40.139,43	378
Total	2.459.418,56	3.269

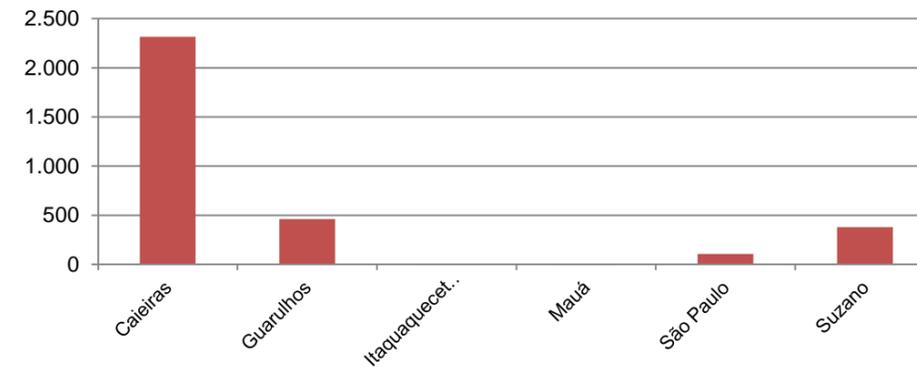
Fonte: SH/Graprohab, 2009/2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Gráfico 13: Loteamentos Minha Casa Minha Vida – 2009 a 2014 – Área Gleba (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2009/2014. Elaboração: Emplasa 2014.

Gráfico 14: Loteamentos Minha Casa Minha Vida – 2009 a 2014 – Área Nº de Lotes



Fonte: SH/Graprohab, 2009/2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

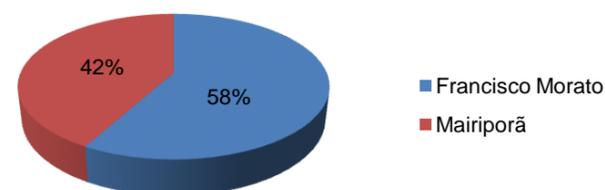
Distribuição dos condomínios licenciados na Sub-região Norte

Tabela 10: RMSP – Sub-região Norte – Condomínios 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Unidades
Francisco Morato	209.707,71	1.536
Mairiporã	105.035,96	1.112
Total	314.743,67	2.648

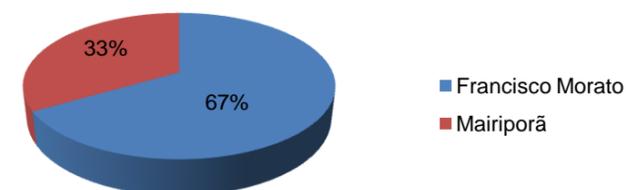
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

Gráfico 15: RMSP – Sub-região Norte – Condomínios 2009/2014 – Nº de Unidades



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 16: RMSP – Sub-região Norte – Condomínios 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

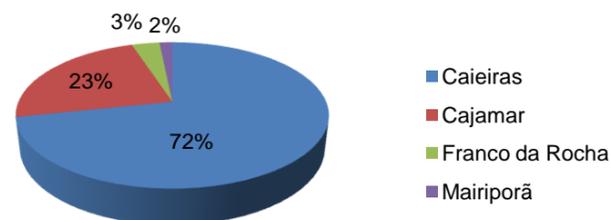
Distribuição dos loteamentos licenciados na Sub-região Norte

Tabela 11: RMSP – Sub-região Norte – Loteamentos 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Lotes
Caieiras	1.050.194,31	2.621
Cajamar	371.470,13	853
Franco da Rocha	39.582,78	126
Mairiporã	295.392,71	58
Total	1.756.639,93	3.658

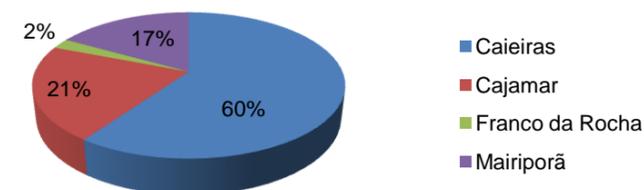
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 17: RMSP – Sub-região Norte – Loteamentos 2009/2014 – Nº de Lotes



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 18: RMSP – Sub-região Norte – Loteamentos 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

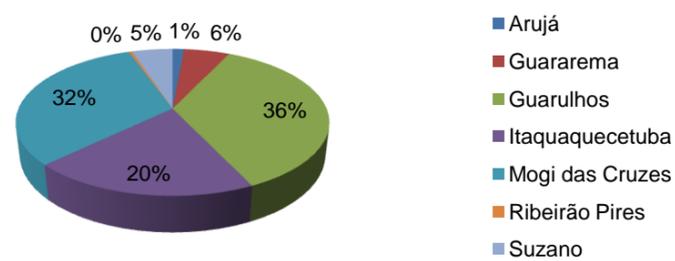
Distribuição de condomínios licenciados na Sub-região Leste

Tabela 12: RMSP – Sub-região Leste – Condomínios 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Unidades
Arujá	102.697,58	209
Guararema	37.471,87	824
Guarulhos	427.997,02	5.244
Itaquaquecetuba	325.937,38	2.907
Mogi das Cruzes	370.528,87	4.638
Ribeirão Pires	115.162,37	57
Suzano	93.734,04	738
Total	1.473.529,13	14.617

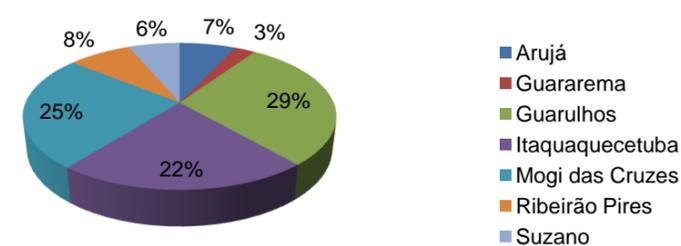
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 19: RMSP – Sub-região Leste – Condomínios 2009/2014 – Nº de Unidades



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 20: RMSP – Sub-região Leste – Condomínios 2009/2014 – Áreas (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

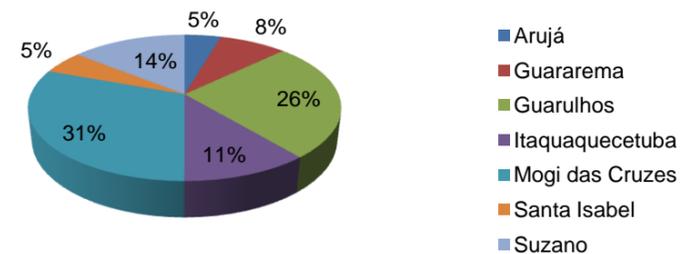
Distribuição de loteamentos licenciados na Sub-região Leste

Tabela 13: RMSP – Sub-região Leste – Loteamentos 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Lotes
Arujá	473.999,60	447
Guararema	1.257.273,86	822
Guarulhos	1.474.569,99	2.580
Itaquaquecetuba	529.223,20	1.099
Mogi das Cruzes	2.393.188,79	3.026
Santa Isabel	521.457,03	514
Suzano	695.037,61	1.406
Total	7.344.750,08	9.894

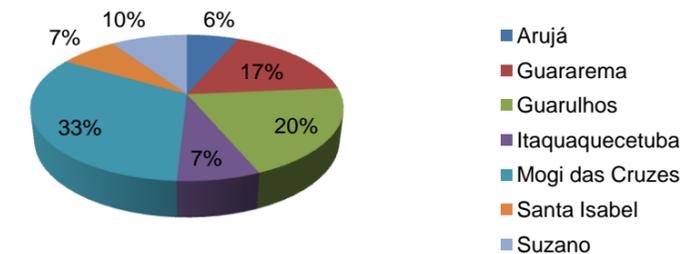
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 21: RMSP – Sub-região Leste – Loteamentos 2009/2014 – Nº de Lotes



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 22: RMSP – Sub-região Leste – Loteamentos 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

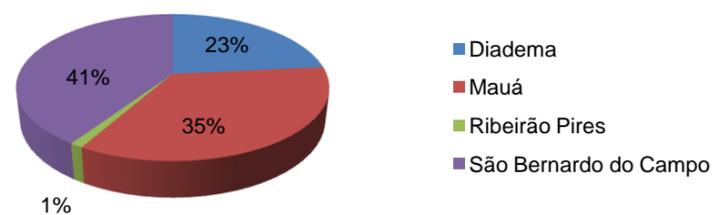
Distribuição de condomínios licenciados na Sub-região Sudeste

Tabela 14: RMSP – Sub-região Sudeste – Condomínios 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Unidades
Diadema	47.102,37	1.160
Mauá	147.270,46	1.724
Ribeirão Pires	115.162,37	57
São Bernardo do Campo	227.385,19	2.010
Total	536.920,39	4.951

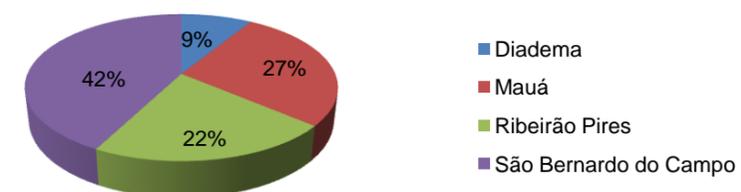
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 23: RMSP – Sub-região Sudeste – Condomínios 2009/2014 – Nº de Unidades



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 24: RMSP – Sub-região Sudeste – Condomínios 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

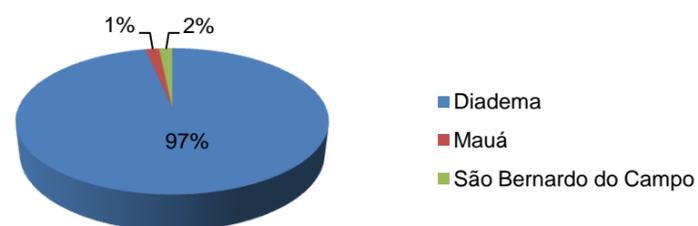
Distribuição de loteamentos licenciados na Sub-região Sudeste

Tabela 15: RMSP – Sub- região Sudeste – Loteamentos 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Lotes
Diadema	47146,56	352
Mauá	88.333,91	6
São Bernardo do Campo	89.141,03	6
Total	224.621,50	364

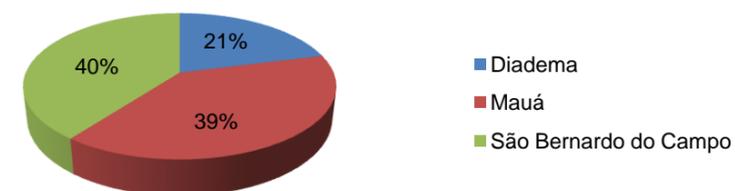
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 25: RMSP – Sub-região Sudeste – Loteamentos 2009/2014 – Nº de Lotes



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 26: RMSP – Sub-região Sudeste – Loteamentos 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

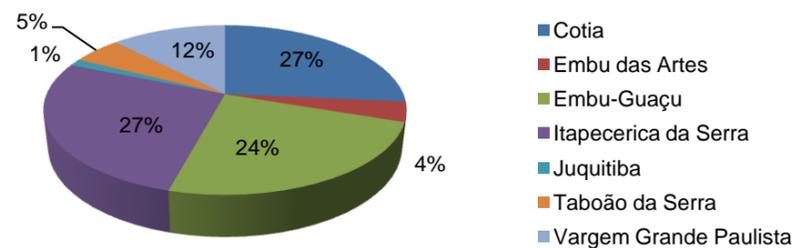
Distribuição de condomínios licenciados na Sub-região Sudoeste

Tabela 16: RMSP – Sub-região Sudoeste – Condomínios 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Unidades
Cotia	125.006,32	1.563
Embu das Artes	278.722,14	225
Embu-Guaçu	111.039,18	1.418
Itapecerica da Serra	282.974,63	1.597
Juquitiba	309.500,00	81
Taboão da Serra	6.888,31	306
Vargem Grande Paulista	124.317,60	727
Total	1.238.448,18	5.917

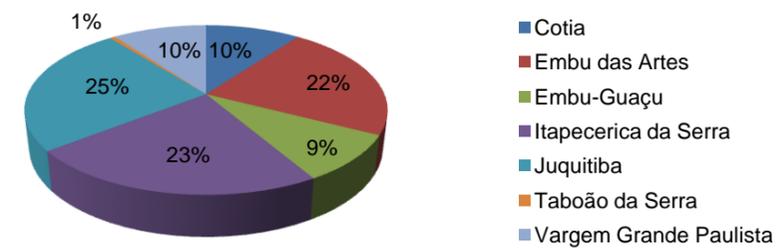
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 27: RMSP – Sub-região Sudoeste – Condomínios 2009/2014 – Nº de Unidades



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 28: RMSP – Sub-região Sudoeste – Condomínios 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

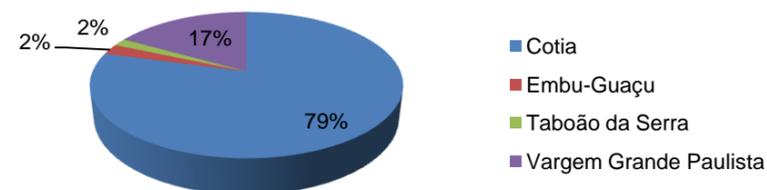
Distribuição de loteamentos licenciados na Sub-região Sudoeste

Tabela 17: RMSP – Sub-região Sudoeste – Loteamentos 2009/2014

Município	Área do terreno (m ²)	Lotes
Cotia	2.494.404,85	5.231
Embu-Guaçu	350.121,66	152
Taboão da Serra	122.047,00	111
Vargem Grande Paulista	1.015.889,56	1.107
Total	3.982.463,07	6.601

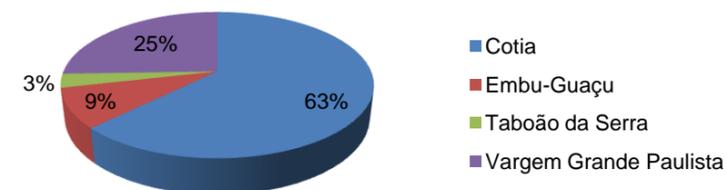
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 29: RMSP – Sub-região Sudoeste – Loteamentos 2009/2014 – N° de Lotes



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 30: RMSP – Sub-região Sudoeste – Loteamentos 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

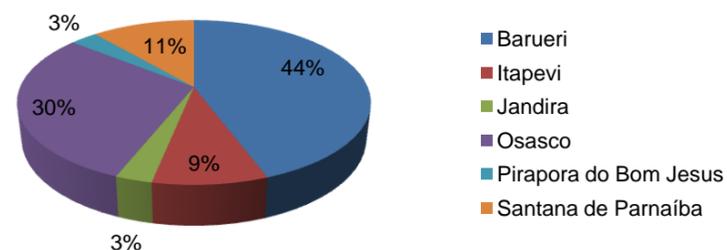
Distribuição de condomínios licenciados na Sub-região Oeste

Tabela 18: RMSP – Sub-região Oeste – Condomínios 2009/2014

Município	Área do terreno (m ²)	Unidades
Barueri	193.878,27	6.008
Itapevi	103.718,95	1.200
Jandira	106.443,00	387
Osasco	196.453,50	4.031
Pirapora do Bom Jesus	40.339,05	400
Santana de Parnaíba	362.915,25	1.527
Total	1.003.748,02	13.553

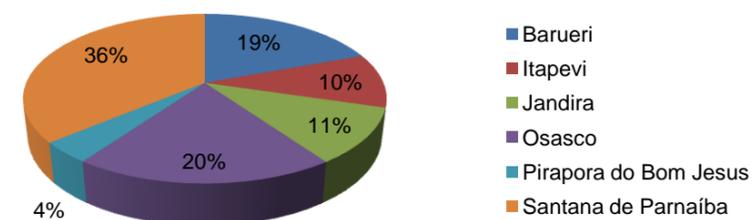
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 31: RMSP – Sub-região Oeste – Condomínios 2009/2014 – N° de Unidades



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 32: RMSP – Sub-região Oeste – Condomínios 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

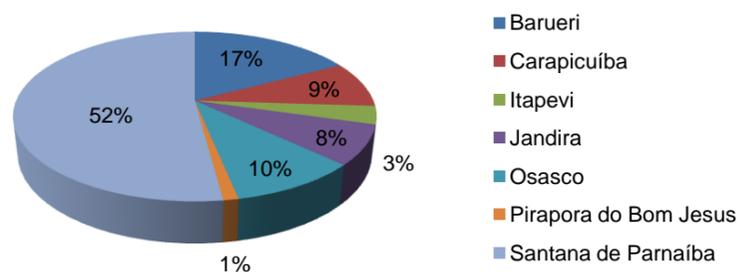
Distribuição dos loteamentos licenciados na Sub-região Oeste

Tabela 19: RMSP – Sub-região Oeste – Loteamentos 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Lotes
Barueri	799.486,59	1.712
Carapicuíba	140.821,68	871
Itapevi	161.019,57	345
Jandira	310.640,51	751
Osasco	344.637,10	968
Pirapora do Bom Jesus	39.275,00	113
Santana de Parnaíba	3.899.526,06	5.173
Total	5.695.406,51	9.933

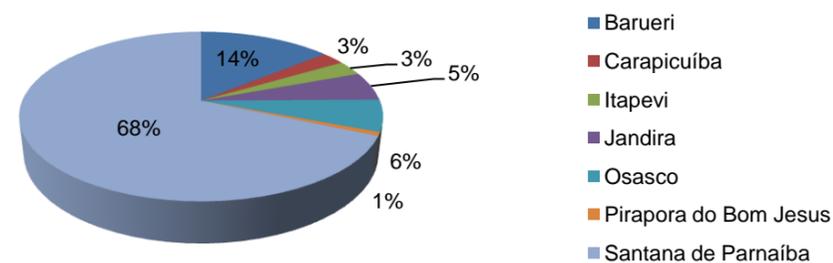
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 33: RMSP – Sub-região Oeste – Loteamentos 2009/2014 – Nº de Lotes



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 34: RMSP – Sub-região Oeste – Loteamentos 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

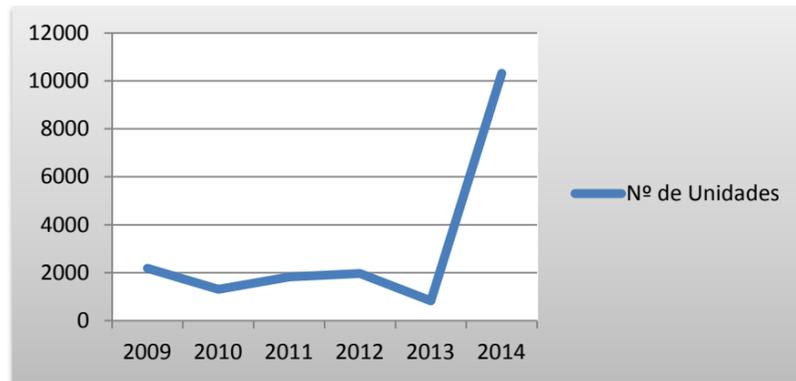
Distribuição de condomínios licenciados na Sub-região Centro

Tabela 20: RMSP – Sub-região Centro – Condomínios 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Nº de Unidades
São Paulo	1.308.373,68	18.448

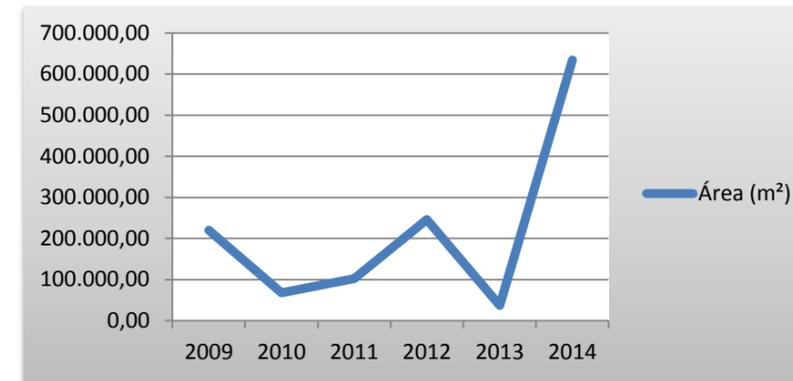
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 35: RMSP – Sub-região Centro – Condomínios 2009/2014 – Nº de Unidades



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 36: RMSP – Sub-região Centro – Condomínios 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

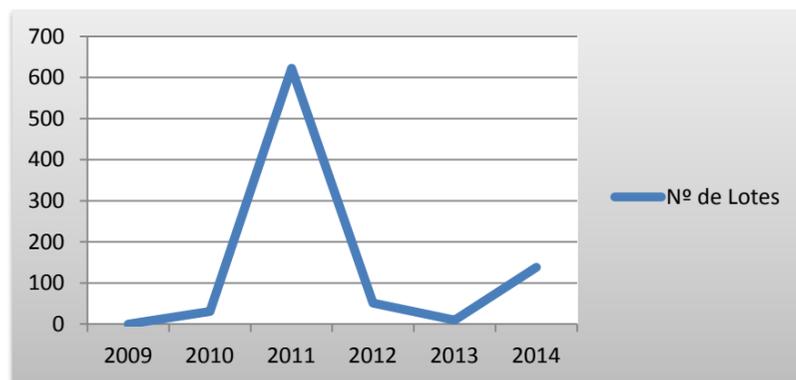
Distribuição de loteamentos licenciados na Sub-região Centro

Tabela 21: RMSP – Sub-região Centro – Loteamentos 2009/2014

Município	Área do terreno (m²)	Lotes
São Paulo	1.904.782,37	852

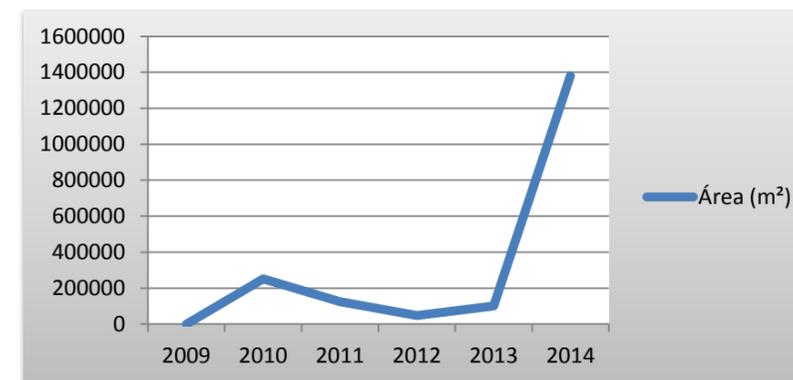
Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 37: RMSP – Sub-região Centro – Loteamentos 2009/2014 – Nº de Lotes



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 38: RMSP – Sub-região Centro – Loteamentos 2009/2014 – Área (m²)



Fonte: SH/Graprohab, 2014. Elaboração: Emplasa, 2015.

9. Alterações no Uso Residencial entre 2002 – 2010

A análise do crescimento e expansão urbana da RMSP, que visa apontar os vetores de crescimento e suas tendências de ocupação, pode ser realizada por meio da comparação entre os mapas do uso do solo urbano de 2002 e 2010, utilizando os conceitos¹⁰ de Crescimento, Adensamento e Transformação, informações representadas no Mapa 7.

Através da leitura das alterações dos usos, pretende-se indicar que quando há ocorrência de adensamento e crescimento do uso Residencial, possivelmente haverá aumento de população nessas áreas, enquanto que o crescimento de áreas dos usos Comercial, de Serviços e Industrial, poderão indicar possíveis locais de criação de novos empregos.

Quanto às transformações de uso que podem ocorrer, indicam consolidação do padrão existente ou possíveis mudanças no padrão de ocupação anterior. De forma sucinta pode-se afirmar que:

- Todas as sub-regiões, exceto a Oeste, têm alterações de uso que promoveram o Adensamento, ou seja, são áreas residenciais mapeadas como em início de ocupação em 2002, que completaram sua ocupação em 2010. Com isso, pode-se concluir que, parte da população que cresceu entre 2000/2010 foi inserida em tecido urbano já existente desde 2002;
- As sub-regiões com maior adensamento são a Leste (2.328 hectares), Sudoeste (1.900 hectares) e o município de São Paulo (1.273 hectares), correspondendo a 30, 24 e 16% do total das áreas que sofreram adensamentos da RMSP, respectivamente;
- O maior crescimento residencial ocorre nas sub-regiões Leste (1.501 hectares), Sudoeste (1.072 hectares) e o município de São Paulo (1.020 hectares), correspondendo a 29, 21 e 20% do total do crescimento na RMSP, respectivamente;
- A maior área de transformação ocorreu para o uso residencial, principalmente no município de São Paulo (310 hectares), que corresponde a 80% do total das transformações da RMSP. O restante dessas transformações está pulverizado nas sub-regiões Leste, Oeste e Sudoeste, com destaque para Sudeste com 44 hectares (11%).

¹⁰ Banco de Uso do Solo Urbano Emplasa- conceitos utilizados:

- Crescimento: novas áreas ocupadas, identificadas nas imagens orbitais de 2010, onde não havia ocupação em 2002.
- Adensamento: áreas onde ocorreu, em 2010, a intensificação do uso residencial já existente em 2002, por meio de complementação da ocupação de loteamentos ou verticalização.
- Transformação: toda e qualquer mudança de uso ou de classe ocorrida no período de 2002/2010.

10. Oferta habitacional

Não obstante sucessivos esforços do poder público — nas três esferas de governo — as necessidades habitacionais estão longe de ser atendidas. Para enfrentar as diversas carências, os programas oferecidos pelos governos federal, estadual e, com menor frequência, municipais incluem não somente a produção de novas unidades habitacionais, mas também programas de urbanização de favelas, recuperação de cortiços, regularização fundiária, saneamento, etc., subsidiando a formulação de novas estratégias e alternativas de atendimento habitacional.

O objetivo de conhecer a oferta pública de produção habitacional é o de verificar a sua localização no território metropolitano bem como saber em que medida essa produção atende as necessidades habitacionais. Foi analisado o Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, cujos dados foram fornecidos pela Caixa (2009 a julho de 2015). Os dados da produção estadual são os referentes à produção da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU (2009 a Dezembro de 2013) e da Casa Paulista (2015). Esta, atuando como agência de fomento, aporta recursos na forma de subsídios diretos à produção do PMCMV.

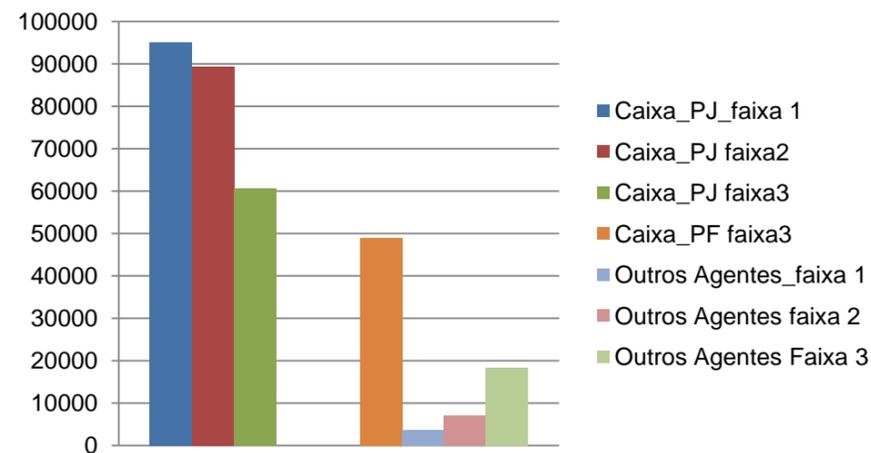
Conforme o Mapa 8, a mesma lógica territorial se aplica na localização dos componentes de Atendimento Habitacional, com grande concentração de áreas com empreendimentos da CDHU e do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) nas imediações dos assentamentos precários, como pode ser observado na porção leste e sudeste da RMSP, em Itaquera e São Mateus (SP) e nos municípios de Ferraz de Vasconcelos, Itaquaquecetuba e Santo André.

10.1 Programa Minha Casa Minha Vida

O PMCMV já produziu na RMSP 245.061 unidades habitacionais sendo que 39% na Faixa 1¹¹, 36,5% na Faixa 2 e 24,7% na Faixa 3. Esses números são referentes a empréstimos à pessoa jurídica, ou seja, construtoras. Em relação à empréstimos concedidos à pessoas físicas foram 49 mil unidades na faixa 3 e nenhuma unidade nas faixas 1 e 2. Em relação à concessão de outros agentes, especialmente Banco do Brasil, foram cerca de 29 mil unidades produzidas, sendo 63% na faixa 3.

Na RMSP, o município com maior número absoluto de unidades habitacionais do PMCMV é São Paulo. A Faixa 1 foi contemplada com cerca de 15 mil unidades correspondendo a 28,1%. As Faixas 2 e 3 foram contempladas respectivamente com 40,4% e 31,4%. Nas sub-regiões sudoeste, sudeste e, principalmente, leste, os maiores investimentos foram na faixa 1. O segundo município que recebeu maior número de unidades foi Guarulhos, mas com um perfil um pouco diferente, pois o maior investimento foi na Faixa 1 com um pouco mais que 11 mil unidades, 6.600 na Faixa 2 e cerca de 5.300 na Faixa 3. Isto sugere e talvez justifique o perfil dos investimentos no município de São Paulo, pois o preço da terra não favorece o investimento na faixa mais baixa de renda, já que o valor máximo para venda, na faixa 1, é de R\$76.000,00.

Gráfico 39 - PMCMV – RMSP (2009 a 2015)



Fonte: Caixa, 2009 a 2015.

¹¹ Faixas de renda do PMCMV: Faixa 1 (até R\$ 1.600,00) , Faixa 2 (de R\$ 1600,00 a R\$ 3.275,00) e Faixa 3 (de R\$ 3.275,00 a R\$ 5.000,00)

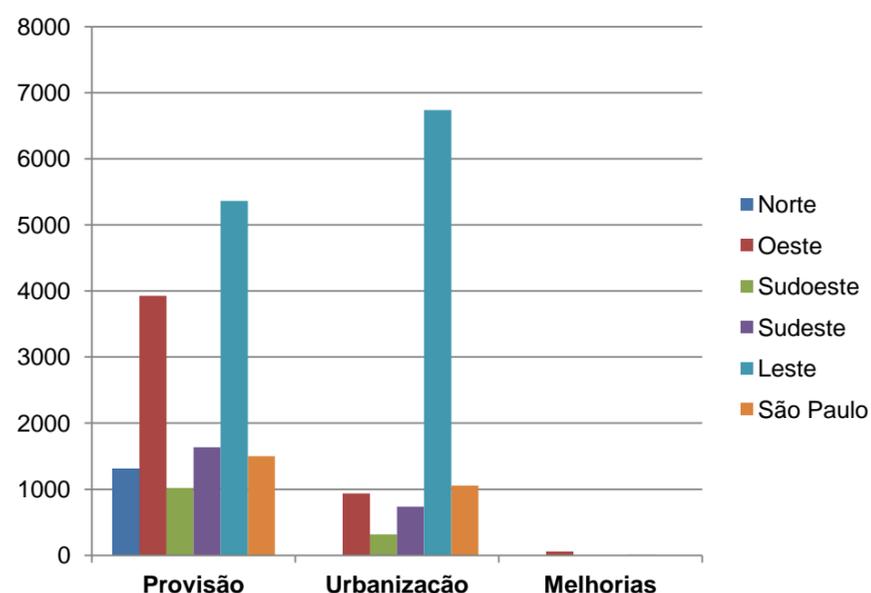
Apesar da oferta desses programas habitacionais ter sido maior na RMSP, comparativamente às demais regiões metropolitanas do estado de São Paulo, as necessidades também o são e a produção dos últimos cinco anos atendeu aproximadamente 19% da demanda. A principal oferta veio do programa MCMV (Gráfico 42).

10.2 Programas Estaduais – CDHU e Casa Paulista

A produção habitacional da CDHU atingiu cerca de 25 mil unidades habitacionais se computadas, além da produção de novas residências, as unidades beneficiadas nos programas de urbanização e melhorias. Existem ainda cerca de 24 mil unidades programadas em projeto ou licitação.

O Programa de Urbanização de favelas teve um investimento relevante na sub-região leste da RMSP como se observa no Gráfico 40. Essa atuação está em consonância com o Plano Estadual de Habitação (PEH) e o PPA 2012-2015. Também nessa sub-região se concentrou a maior parte dos investimentos na produção de novas moradias, seguido da sub-região oeste.

Gráfico 40 - Produção Estadual – CDHU (2009 a 2013)



Fonte: CDHU, 2009 a 2013.

A Casa Paulista na condição de agência de fomento atua em parceria com o governo federal por intermédio da Caixa no financiamento de unidades do PMCMV. Essa atuação (de aporte de recursos na forma de subsídio) se dá também em parceria com os municípios que são os responsáveis pela eventual contrapartida de terrenos, infraestrutura e seleção dos beneficiados. A participação da Casa Paulista melhora significativamente a qualidade dos projetos, ampliando, inclusive, a área construída.

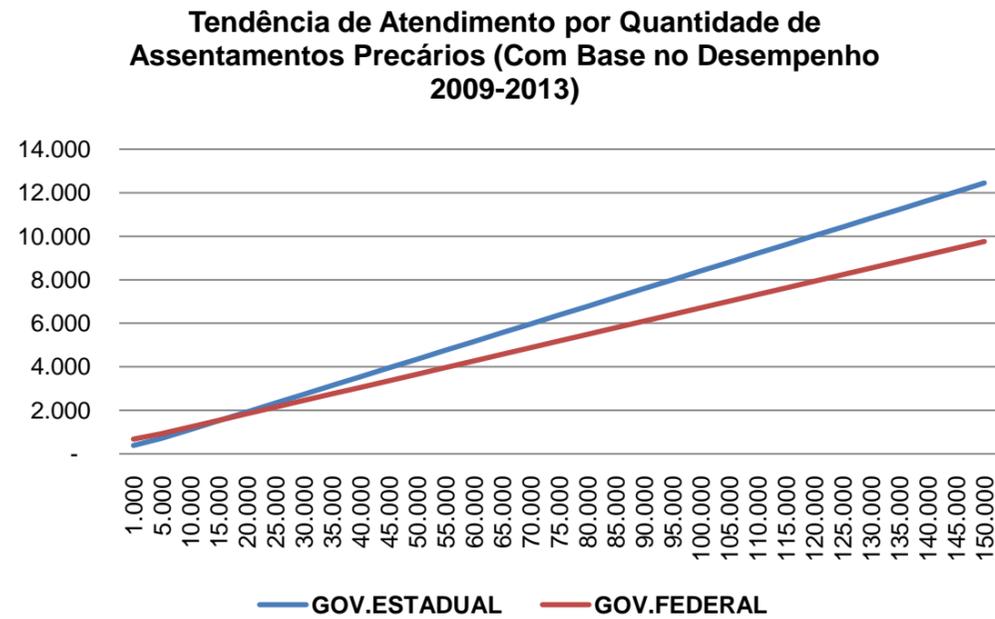
Cabe observar que a oferta de moradias nos programas citados, especialmente o PMCMV, não atende necessariamente ao déficit de habitação traduzido pelos assentamentos precários, usado como medida das "necessidades habitacionais". No modelo de regressão linear estudado com os dados existentes para todas as regiões metropolitanas do estado de São Paulo, a tendência, mantido o padrão hoje existente, é a maior aderência entre oferta e necessidades dos programas estaduais, como mostra o Gráfico 41, que representa uma síntese comparada da oferta de programas habitacionais estaduais e federais.¹² A capacidade de resposta dos programas estaduais tem sido maior: se os assentamentos aumentam em 10%, o atendimento dos programas estaduais aumenta em 5,6% enquanto que os federais em 2,7%.

¹² Ver "Produto 4"- Maciel, Vladimir Fernandes - Emplasa,2014. Foram estimadas duas equações, a primeira com relação à oferta de unidades pelo Governo Estadual e a segunda com relação ao Governo Federal. A variável dependente foi quantidade de unidades habitacionais ofertadas e a variável independente foi quantidade de unidades habitacionais em assentamentos precários. As equações abaixo mostram os modelos estimados.

$$UH_{estadual}^{oferta} = 310 + 0,08. UH_{assentamentos\ precários}$$

$$UH_{federal}^{oferta} = 621 + 0,06. UH_{assentamentos\ precários}$$

Gráfico 41 – Tendência de atendimento em relação aos assentamentos precários

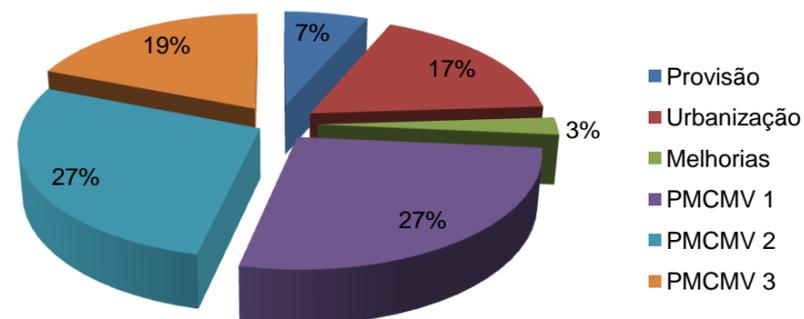


Fonte: Emplasa, 2014. Elaboração: Emplasa, 2014.

O direcionamento dos recursos estaduais — conforme o Plano Estadual de Habitação — está voltado a um conjunto de iniciativas que visa alavancar recursos e impulsionar a construção de moradias para a população de baixa renda, para a urbanização de favelas e promoção de ações preventivas ou corretivas em áreas de riscos. Os formuladores da política habitacional precisam monitorar a sua eficácia no sentido de trazer cada vez mais a aderência necessária. O Gráfico 42 mostra a participação dos diferentes programas estaduais e do PMCMV.

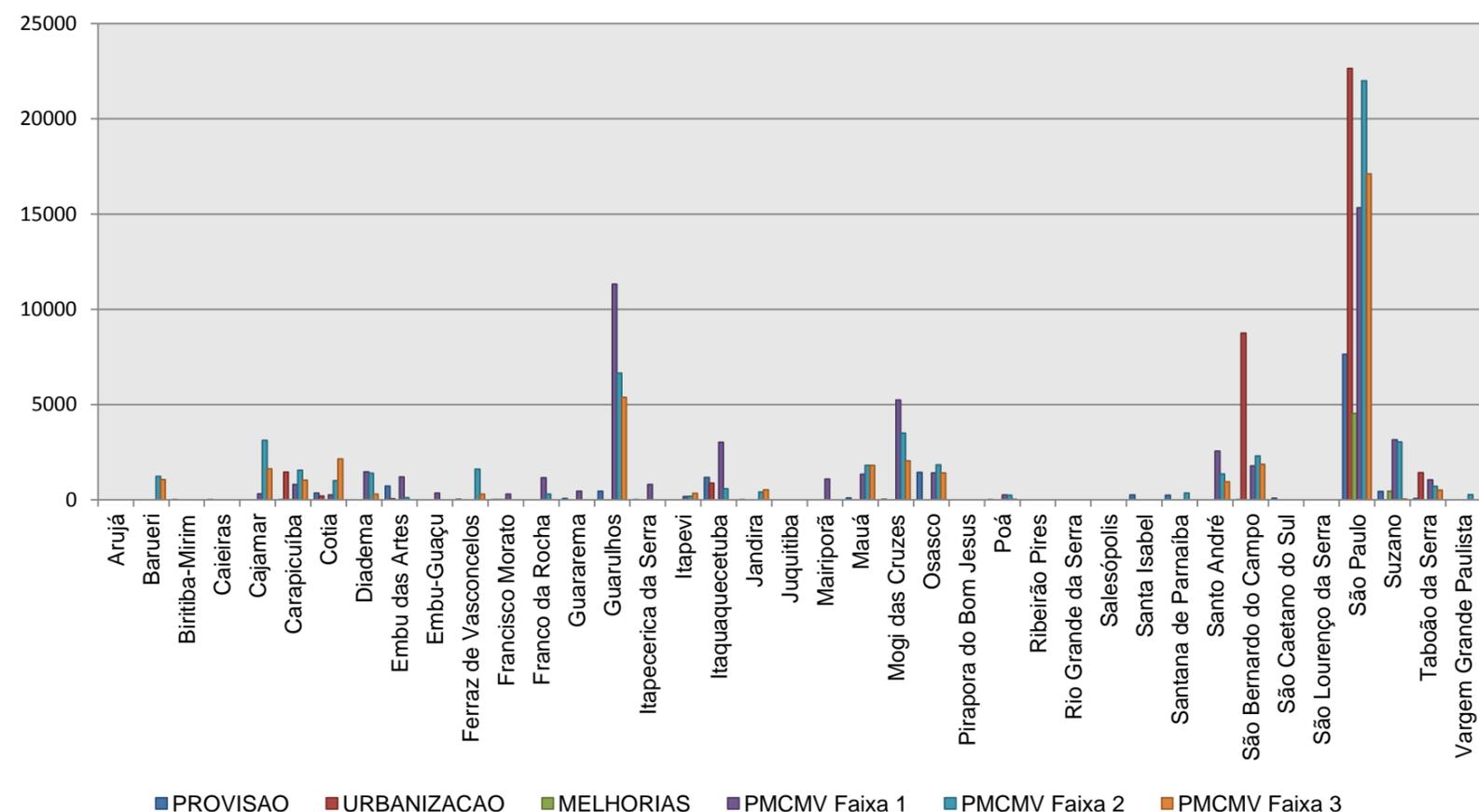
Em que pese o número absoluto de unidades já produzidas pela CDHU e, mais recentemente, produção de novas unidades no PMCMV com participação da Casa Paulista na Faixa 1 (30.167 UH), as necessidades ainda são imensas. O estoque de residências em condições precárias ainda não atendido é de aproximadamente 80%, tomando-se como indicador a quantidade de moradias em assentamentos precários.

Gráfico 42 – Participação de programas estaduais e federais na RMSP



Fonte: CDHU, 2013; Casa Paulista, 2014; MCidades, 2013; Caixa, 2015. Elaboração: Emplasa, 2015.

Gráfico 43 – Municípios da RMSP - Oferta Habitacional (PMCMV e CDHU) - 2009 a 2015



O Mapa 8 representa a produção habitacional dos Programas MCMV, Casa Paulista e CDHU, realizada entre os anos 2009 e 2015, e a localização dos assentamentos precários.

10.3 Conclusão

A RMSP apresenta um quadro bastante dispare entre seus municípios, assim, o grande desafio é entender as relações metropolitanas e as complementaridades intramunicipais e compatibilizar uma política metropolitana atendendo as especificidades de cada município.

O núcleo da atividade econômica da RMSP é o município de São Paulo. De certa forma, tratar das necessidades habitacionais deste município é tratar o problema metropolitano, visto que grande parte dos problemas apresentados pelos municípios vizinhos são efeitos de espraiamento e periferização em relação à São Paulo.

A solução das necessidades habitacionais demanda principalmente uma política de provisão de moradias. No entanto, tal política necessita de áreas disponíveis e, no caso, a RMSP apresenta uma distribuição desigual entre os municípios. Por exemplo, na sub-região Sudeste (municípios de Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul), encontramos municípios com alta necessidade habitacional e devido à grande presença de indústrias tem uma forte atração de mão de obra, entretanto, não apresentam grande disponibilidade de áreas. Mauá é o único município da região que apresenta uma disponibilidade considerável, mas apenas o suficiente para atender as suas necessidades.

Por outro lado, na RMSP encontramos municípios na parte oeste e nordeste da região com boa disponibilidade de áreas, e que podem comportar os seus problemas e dos seus vizinhos. Entretanto, a remoção, principalmente entre municípios, é uma política bastante delicada, uma vez que pode romper laços comunitários e sociais existentes, as relações econômicas e a proximidade de oportunidades de geração de renda. Além disso, estas iniciativas devem estar muito bem alinhadas com outras políticas, principalmente com a de transporte urbano.

O atendimento das necessidades através do remanejamento e recuperação urbana, da urbanização de favelas e regularização fundiária, são políticas altamente recomendadas para a região, que apresenta grande quantidade de núcleos para regularização fundiária e a fim de evitar na medida do possível a remoção de famílias.

Outro problema são os municípios que apresentam grande parte do seu território em Áreas de Proteção aos Mananciais (APM), que, portanto, devem ter sua expansão urbana muito bem regulamentada e planejada. São seis os municípios com 100% de sua área em APM: Embu Guaçu, Itapeverica da Serra, Jujutiba, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra e São Lourenço da Serra. Ainda temos os municípios de Salesópolis (98%), Biritiba Mirim (89%), Santa Isabel (82%) e Mairiporã (80%), com elevada porção de área em APM..

A atuação para o desenvolvimento institucional também é desejável na RMSP, a fim de equalizar o aparato institucional entre os municípios, melhorar a regulamentação voltada, principalmente, para a questão ambiental e elaboração do PLHIS em diversos municípios que não o fizeram. O foco do apoio ao desenvolvimento institucional deve se dar, inicialmente, nos municípios que não possuem Fundo Municipal de Habitação, visto que praticamente não há capacidade de investimento por parte dos municípios da RMSP e o Fundo é uma forma dos municípios acessarem os recursos provenientes da esfera federal (SNHIS) quando houver essa disponibilidade.

11. Recomendações para a ação habitacional

Com base nos estudos elaborados nos últimos anos pela Emplasa (Quadro Habitacional Metropolitano e bases para a elaboração do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Habitacional) o investimento público para enfrentar a questão habitacional deve se dar com base nas tendências do crescimento urbano e da disponibilidade de infraestrutura da RMSP, considerando os condicionantes legais de natureza ambiental e de acordo com alguns princípios apresentados a seguir:

- Políticas públicas no âmbito do planejamento urbano e da gestão do uso do solo, visando ao atendimento e solução das ocupações informais;
- Aperfeiçoamento de instrumentos de planejamento urbano e definição de estratégias para a formulação e a execução da política de uso do solo, como por exemplo, na definição das Zonas de Interesse Metropolitano (ZIMs) e utilização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Metrópole e Estatuto da Cidade;
- Políticas de provisão de moradias, ações socioambientais, urbanização de favelas, provisão de infraestrutura em áreas já ocupadas pela população de baixa renda e ações nas áreas em situação de risco tais como áreas sujeitas a inundações, a processos de erosão e em áreas de mananciais;
- Desenvolvimento e capacitação institucional dos municípios;
- Redução de entraves e procedimentos burocráticos para agilizar o processo de regularização fundiária. Apoio aos municípios na fase pós-demarcação urbanística;
- Aperfeiçoamento da legislação do Estado de São Paulo à luz da Lei Federal nº 11.977/2009 e do Novo Código Florestal, Lei Federal nº 12.651/2012;
- Prioridade de investimento em áreas já dotadas de infraestrutura, mediante associação com outras políticas urbanas e sociais, no sentido da potencialização dos investimentos públicos. Em associação com outros usos urbanos podem ser instrumento para revitalização e/ou reurbanização de áreas ociosas ou degradadas no tecido urbano já consolidado;
- Contenção da ocupação ou adensamento sobre áreas ambientalmente protegidas, atendendo aos critérios de desenvolvimento e sustentabilidade ambiental.

A ação pública deve considerar, então, as especificidades territoriais internas à RMSP, que apresenta características de estrutura urbana e de problemas habitacionais diferenciados nos seus 39 municípios, envolvendo:

- grandes manchas conurbadas, presença de áreas centrais degradadas e subutilizadas com favelas e cortiços, maiores densidades populacionais, concentração de atividades econômicas industriais (São Paulo, Guarulhos, Santo André, Osasco, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Diadema);

- a regularização fundiária de grandes áreas periféricas e vulneráveis que atinge milhares de domicílios, destacando-se municípios do ABC, Jandira e Itaquaquecetuba;
- municípios-dormitórios carentes de infraestrutura e equipamentos urbanos, também com elevadas densidades populacionais, caracterizando o processo de periferização (Carapicuíba, Taboão da Serra, Francisco Morato, Jandira);
- situações de risco e degradação ambiental que acarretam redução da qualidade de vida (Franco da Rocha, Itapevi, Santana de Parnaíba, Itapeverica da Serra, Embu das Artes, São Bernardo do Campo);
- ocupações em áreas de proteção ambiental (Mairiporã, Ribeirão Pires, Embu das Artes, entorno das represas Billings e Guarapiranga, a ocupação em APAs como a da Várzea do Rio Tietê);
- grandes favelas como Paraisópolis, Heliópolis e Vila Nova Jaguaré (SP), Vila Nova Esperança (Taboão da Serra), Jardim Santo André;
- requalificação dos grandes conjuntos habitacionais como Cidade Tiradentes (na Zona Leste de SP).

A partir dos princípios elencados e das especificidades territoriais da RMSP, considera-se que os investimentos em habitação possam:

Reverter a tendência de perda demográfica na Região Metropolitana de São Paulo em áreas altamente dotadas de infraestrutura e oferta de empregos;

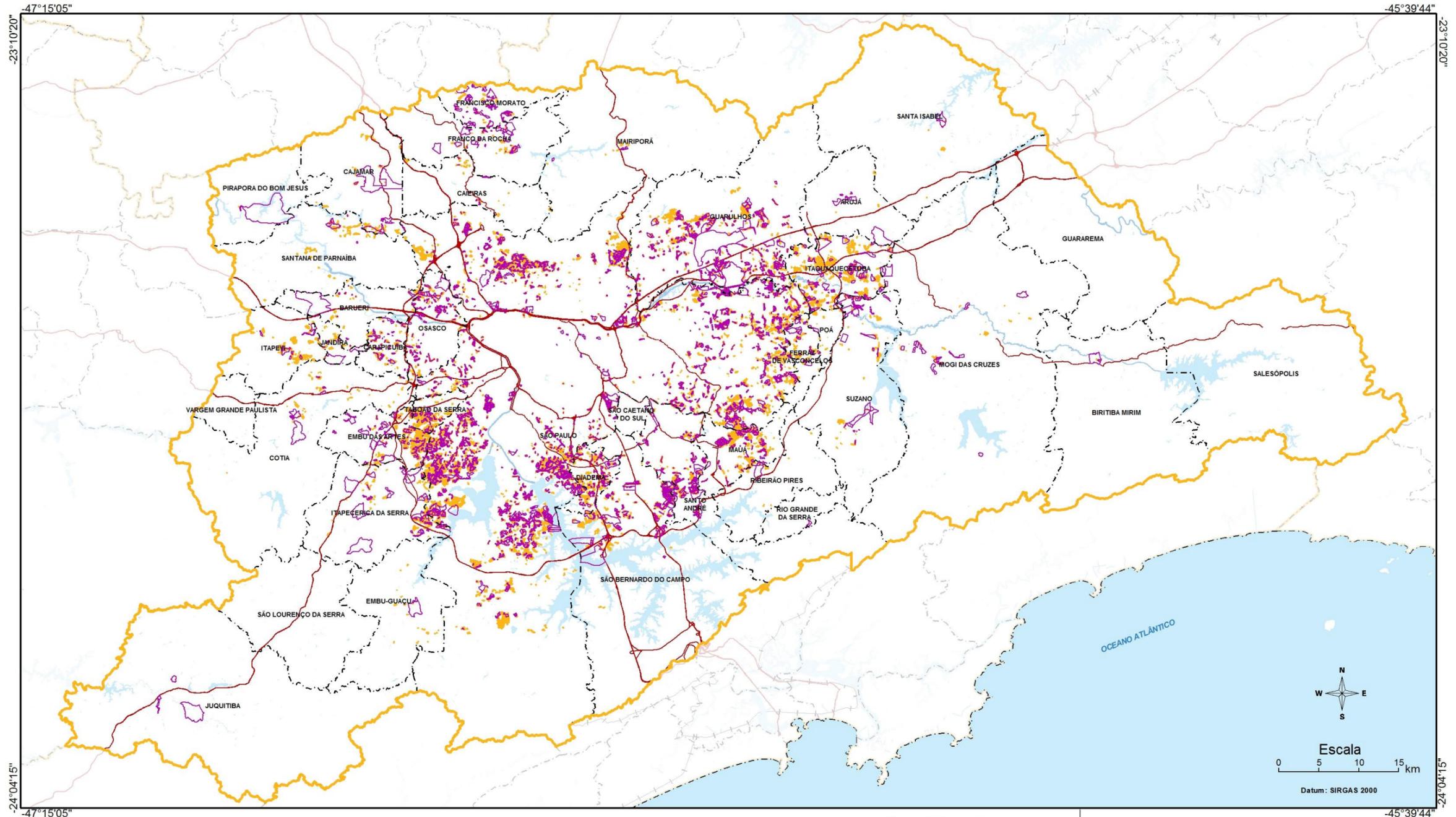
Adensar as áreas mais centrais dos municípios da RMSP, evitando o adensamento de eixos muito distantes dos centros de emprego e indutores da ocupação de compartimentos ambientais protegidos;

Potencializar a renovação de áreas degradadas propiciando a melhoria do ambiente urbano;

Induzir à formulação de políticas integradas, envolvendo infraestrutura, serviços urbanos e sociais que alavanquem o desenvolvimento de áreas degradadas e, sobretudo, as áreas periféricas da RMSP.

Para garantir a efetividade das ações habitacionais – especialmente aquelas voltadas para as necessidades de reassentamento habitacional e recuperação urbana de assentamentos precários – as diretrizes do setor habitacional no PDUI deverão estar integradas às demais diretrizes setoriais e aos projetos estruturantes de transporte, logística, saneamento e outros a serem identificados.

Mapa 1 – Assentamentos precários na RMSP



- Assentamentos Precários e Favelas identificados por fotointerpretação - Emplasa 2010
- Setores Censitários IBGE com Assentamentos Precários - CEM CEBRAP 2010

- CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**
- Sistema Viário Principal
 - Limite RMSP
 - Limite Municipal
 - Hidrografia



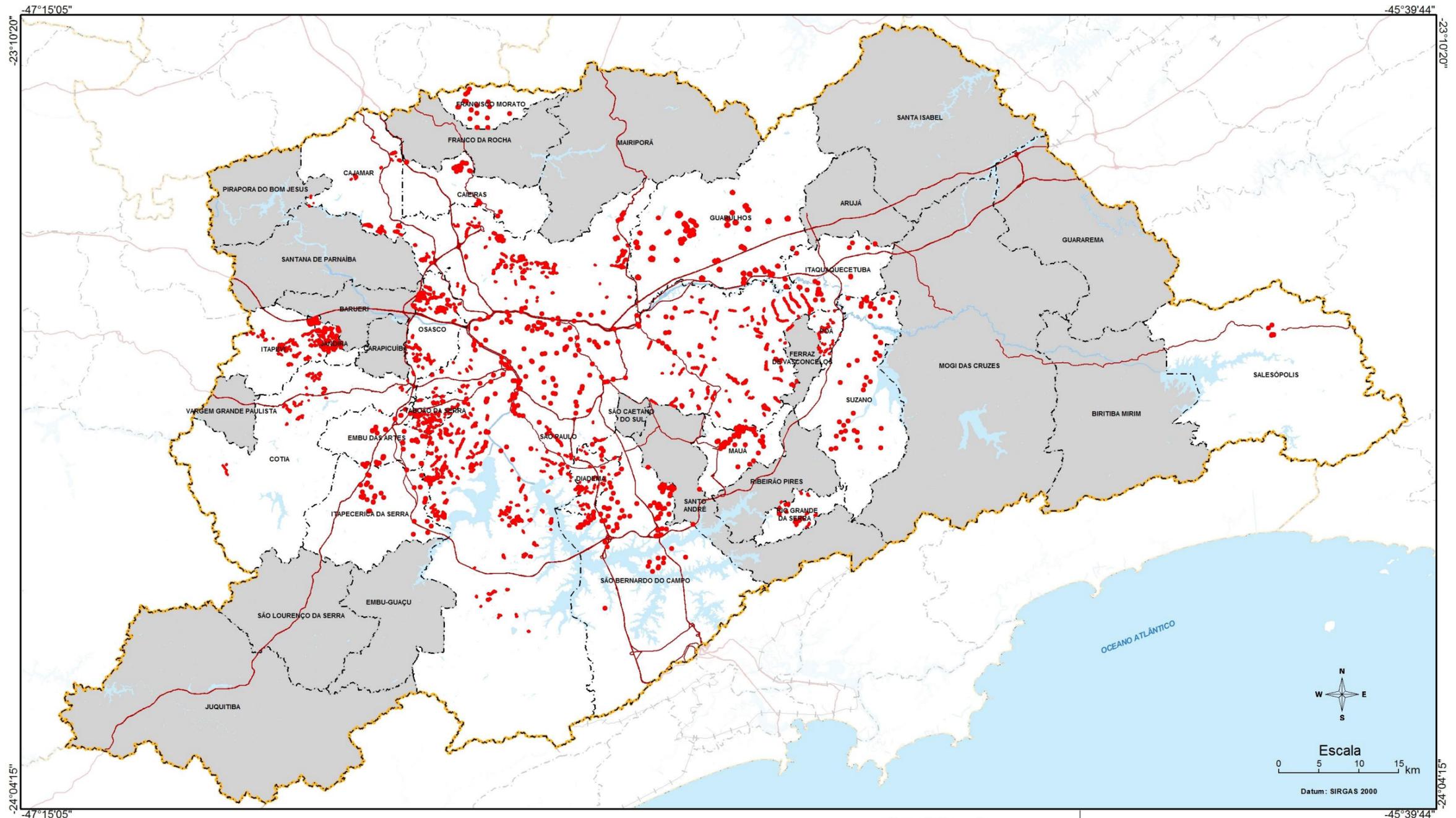
ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS



Fonte: CEM CEBRAP 2013, com base em Censo Demográfico IBGE, 2010; Emplasa (USU), 2010
 Elaboração: Emplasa, 2016



Mapa 2 – Áreas de Risco na RMSP



- Áreas de Risco
- Municípios sem mapeamento de Áreas de Risco

- CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**
- Sistema Viário Principal
 - Limite RMSP
 - Limite Municipal
 - Hidrografia



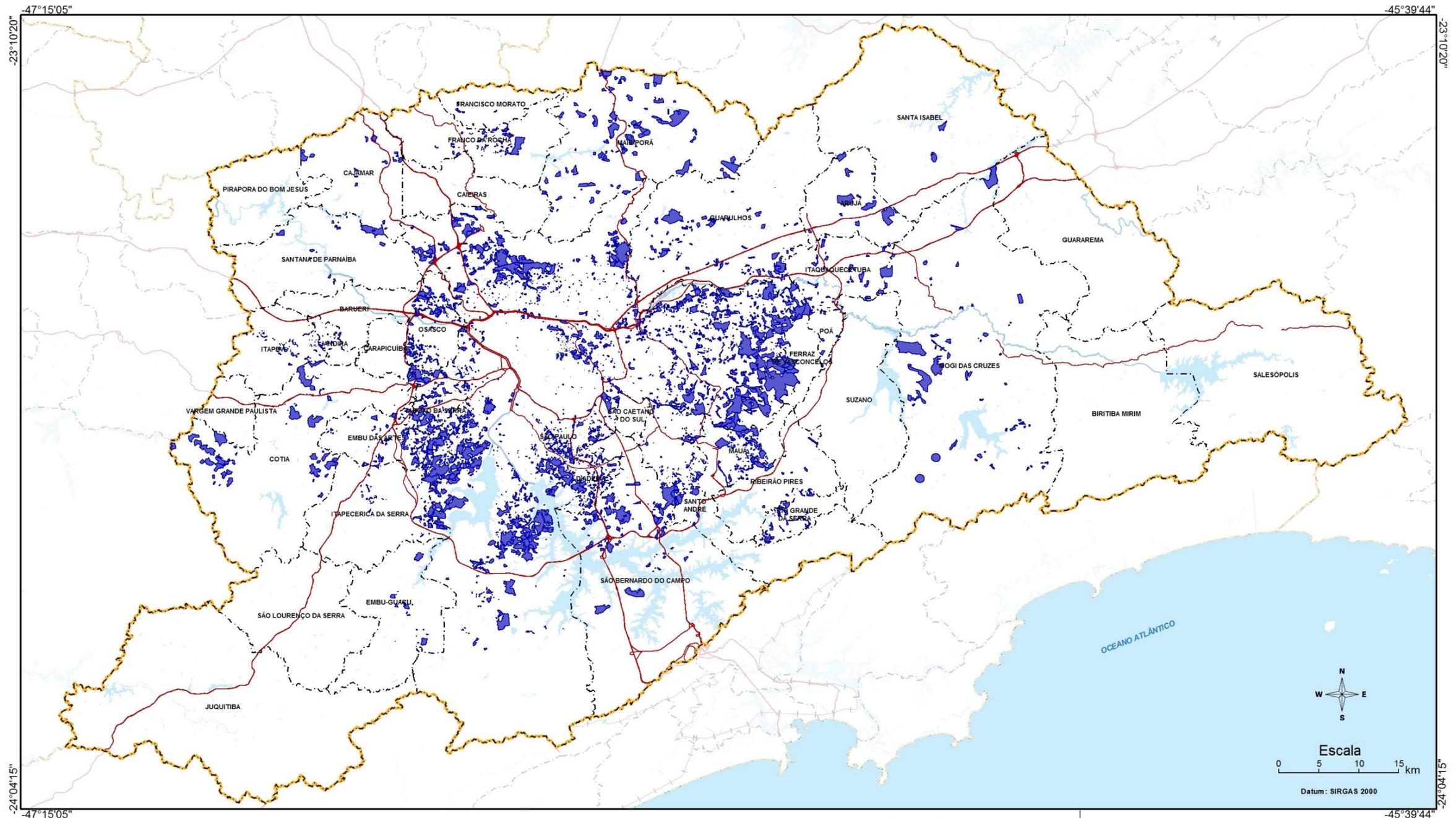
ÁREAS DE RISCO



Fonte: IPT, 2006-2010; IG, 2004-2006; PMRR - Ministério das Cidades, 2004-2010
 Elaboração: Emplasa, 2016



Mapa 4 – Zonas Especiais de Interesse Social da RMSP



 Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

-  Sistema Viário Principal
-  Limite RMSP
-  Limite Municipal
-  Hidrografia

Mapa de Inserção



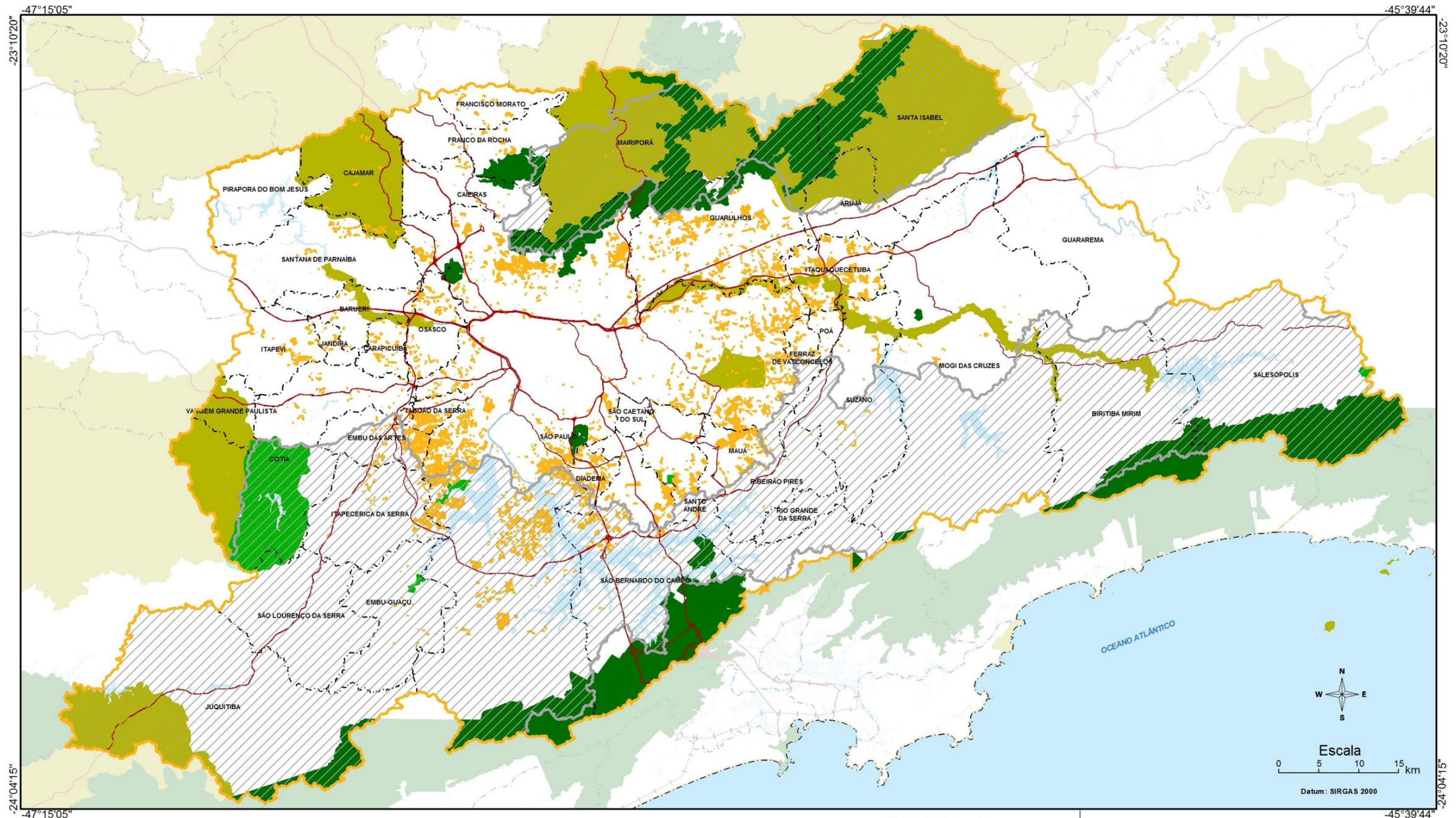
ZEIS



Fonte: Prefeituras Municipais da RMSP, 2006 a 2014
Elaboração: Emplasa 2016



Mapa 5 – Assentamentos Precários em APMs e Unidades de Conservação Ambiental



-  Assentamentos Precários e Favelas identificados por fotointerpretação - Emplasa 2010
-  Área de Proteção aos Mananciais
-  Unidade de Conservação - Proteção Especial
-  Unidade de Conservação - Proteção Integral
-  Unidade de Conservação - Uso sustentável

- CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**
-  Sistema Viário Principal
 -  Limite RMSP
 -  Limite Municipal
 -  Hidrografia



PDUI
PLANO DE DESENVOLVIMENTO URBANO INTEGRADO
REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

**ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E APM**

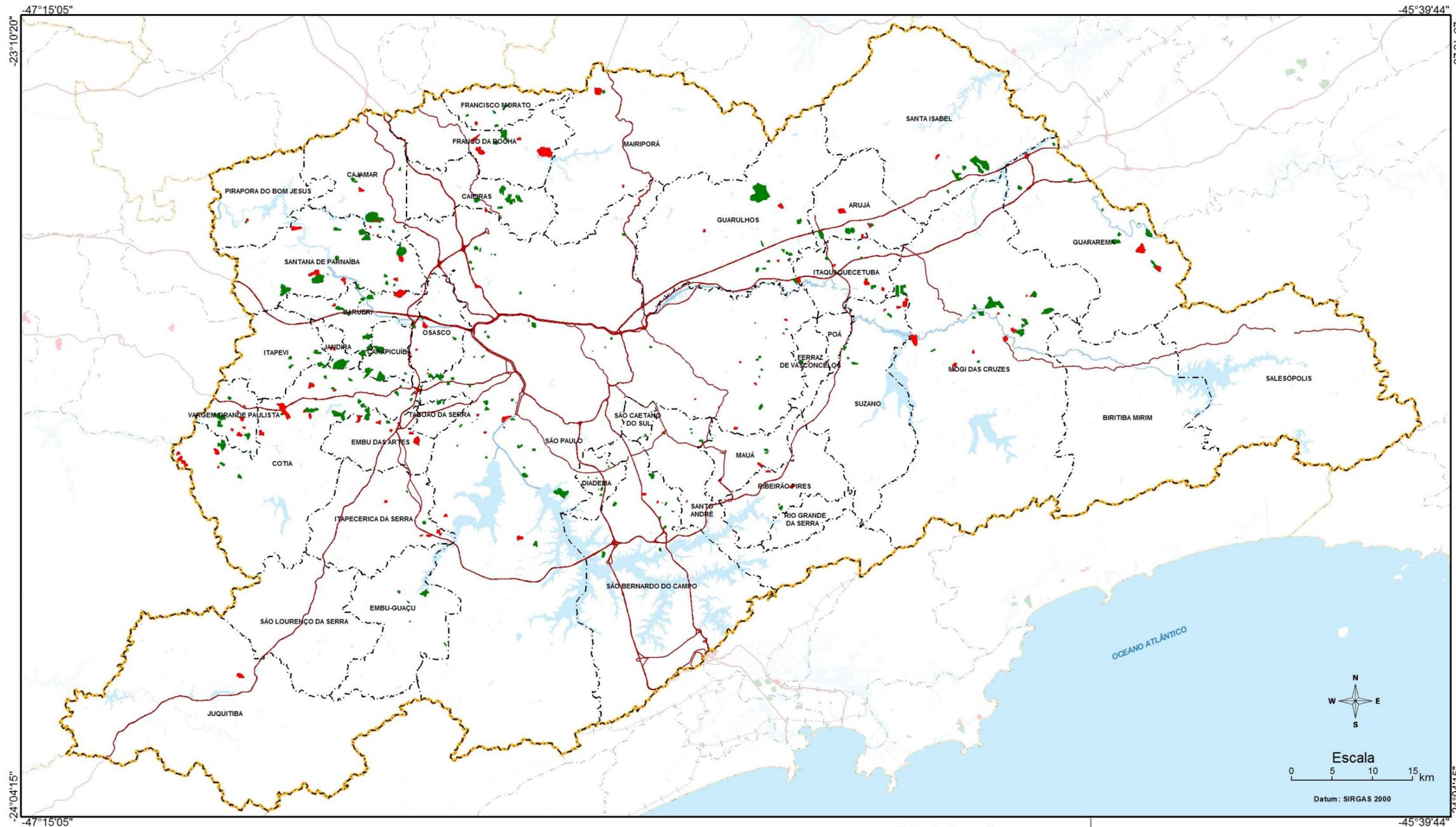
 **CDRMSP**
Conselho de Desenvolvimento da
Região Metropolitana de São Paulo

 **GOVERNO DO ESTADO
SÃO PAULO**
Secretaria da Casa Civil

Fonte: Emplasa (USU), 2010; Instituto Florestal, 2011; Lei 1.172/76 - Áreas de Proteção aos Mananciais
Elaboração: Emplasa, 2016



Mapa 6 – Empreendimentos Graprohab 2007-2015



Empreendimentos GRAPROHAB 2007 a 2016

- Empreendimentos aprovados
- Empreendimentos em análise

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Sistema Viário Principal
- Limite RMSP
- Limite Municipal
- Hidrografia

Mapa de Inserção



EMPREENDIMENTOS GRAPROHAB



CDRMSP
Conselho de Desenvolvimento da
Região Metropolitana de São Paulo

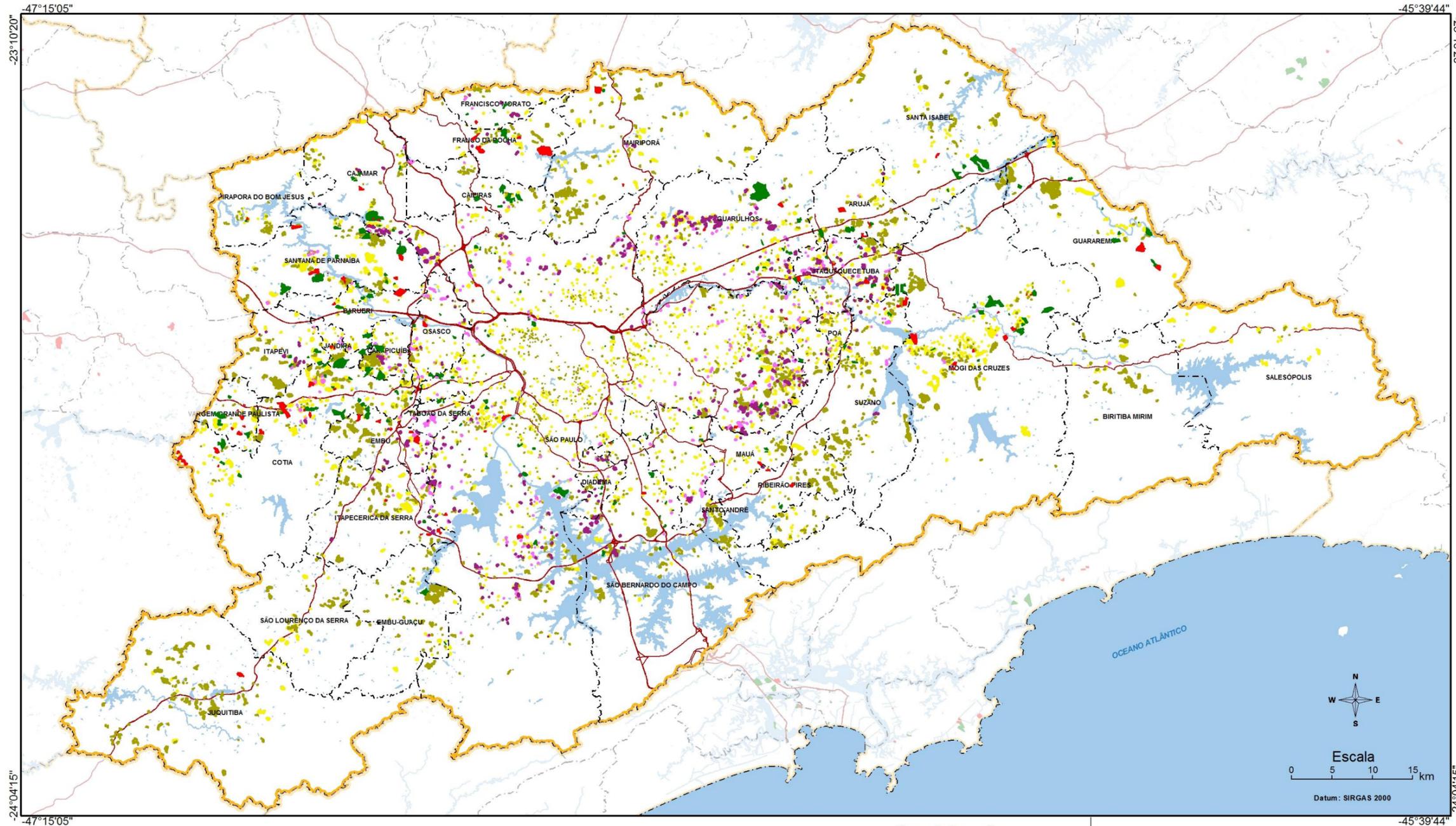


Fonte: GRAPROHAB, 2007 a 2016
Elaboração: Emplasa, 2016



SELO
DE
AUTENTICIDADE

Mapa 7 – Alterações Uso Residencial (2002- 2010) e Graprohhab



- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Crescimento de Assentamentos Precários e Favelas | | Empreendimentos GRAPROHAB - 2007 a 2016 |
| | Adensamento de Assentamentos Precários e Favelas | | Empreendimentos em análise |
| | Crescimento dos demais usos residenciais | | Empreendimentos aprovados |
| | Adensamento dos demais usos residenciais | | |

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- | | |
|--|--------------------------|
| | Sistema Viário Principal |
| | Limite RMSP |
| | Limite Municipal |
| | Hidrografia |

Mapa de Inserção



**ALTERAÇÕES USO DO SOLO
2002-2010 E GRAPROHAB**



CDRMSP
Conselho de Desenvolvimento da
Região Metropolitana de São Paulo

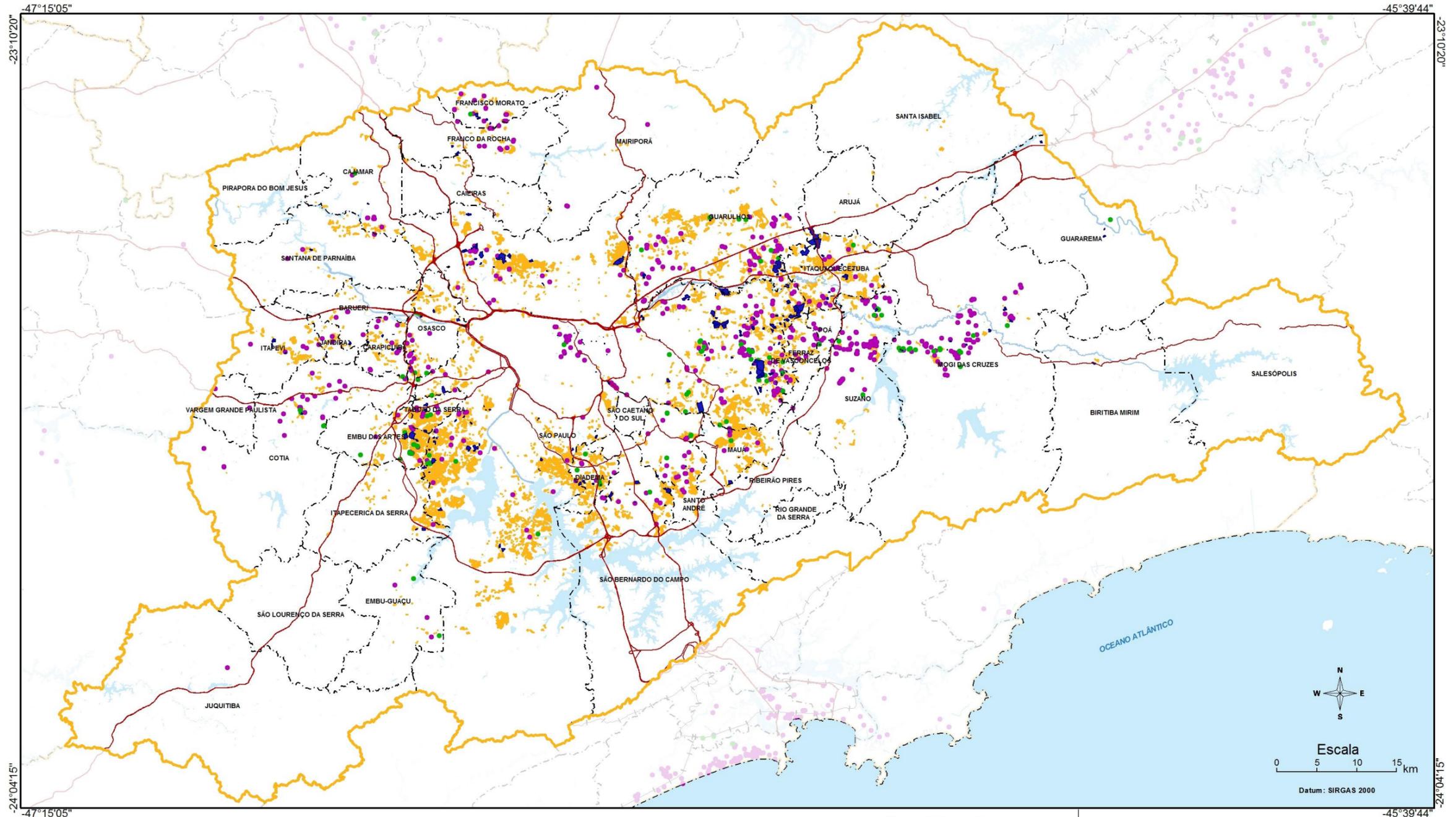


Fonte: Emplasa (USU) 2002 e 2010; GRAPROHAB, 2007 a 2016
Elaboração: Emplasa 2014



SELO
DE
AUTENTICIDADE

Mapa 8 – Oferta Habitacional na RMSP



- Empreendimentos Casa Paulista
- Empreendimentos MCMV
- Empreendimentos CDHU
- Assentamentos Precários e Favelas identificados por fotointerpretação - Emplasa 2010

- CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS**
- Sistema Viário Principal
 - Limite RMSP
 - Limite Municipal
 - Hidrografia



OFERTA HABITACIONAL E ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS



Fonte: Emplasa (USU), 2010; CDHU, 2013; Casa Paulista, 2013; CAIXA, 2015.
 Elaboração: Emplasa, 2016



Equipe Técnica

Diretoria de Gestão de Projetos - DGP

Diana Meirelles da Motta - Diretora

Unidade de Infraestrutura - UIE

Cláudia Helena Leite

Fabiana Pereira Coelho

Juliana Soares Grijo

Letícia Roberta Trombeta

Márcia Rodrigues Paracampos - Gerente

Roberto Rusche

Waldemar De Lucca Filho

Zoraide Amarante I. Miranda

Unidade de Desenvolvimento Urbano e Regional - UDU

Fernanda de Cássia Araújo Costa

Henrique Soares Pereira

Maria Cláudia Barreto Lima

Maria Lígia S. de O. Wertheimer - Gerente

Mariana Yamamoto Martins

Michelin Ilyan Miguel

