

Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

LEI Nº 3.646/2025

DE 1 DE OUTUBRO DE 2025

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ILDO DA SILVA GUSMÃO, Prefeito do Município de Francisco Morato, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituída a Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS no Município de Francisco Morato, voltada à população em situação de vulnerabilidade social, conforme diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), do Plano Diretor Municipal e da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. A execução do PMHIS será orientada pelos princípios de equidade, inclusão social, sustentabilidade, transparência e participação social.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 2º São objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS:

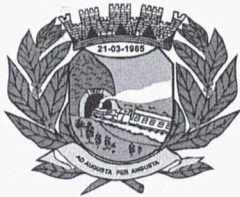
I - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

II - garantir a efetivação da função social da propriedade;

III - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IV – manter atualizado o diagnóstico das condições de moradia no município além das metas e estratégias para desenvolvimento da política habitacional em Francisco Morato;

V - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

VI - ampliar o acesso à terra urbanizada e à moradia pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

VII - captar recursos junto ao Governos Estadual e Federal para construção de moradias e regularização fundiária;

VIII - prevenir a ocupação de áreas de risco por moradias, remover famílias moradoras nestas áreas ou executar as obras necessárias para eliminação de riscos;

IX - garantir o processo de implantação da política municipal de habitação de interesse social no município, através do monitoramento, avaliação permanente e atualização de indicadores.

CAPÍTULO III DA APLICAÇÃO DO PLANO

Art. 3º. O Plano deverá ser aplicado conforme as diretrizes estabelecidas no Anexo I desta lei.

Parágrafo único. As diretrizes habitacionais estabelecidas neste Plano – Anexo I, deverão orientar a elaboração do Plano Plurianual - PPA, da Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e Lei Orçamentária Anual.

Art. 4º. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato será revisto a cada 10(dez) anos em seus objetivos e metas.

CAPÍTULO IV DA GESTÃO DA POLÍTICA

Art. 5º A Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia é o órgão responsável pela implantação e monitoramento que coordenará as ações previstas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social aprovado por esta Lei.

Art. 6º Ficam autorizadas a criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), mediante lei específica.



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 7º A Política de Habitação de Interesse Social do Município poderá ser implementada mediante:

- I – venda, inclusive subsidiada, de lotes ou habitações populares;
- II – venda, inclusive subsidiada, de terrenos públicos para construção;
- III – concessão de uso de bem imóvel;
- IV – concessão de direito real de uso;
- V – permissão de uso;
- VI – doação de lotes.
- VII - legitimação fundiária

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei considera-se:

- I – população em situação de vulnerabilidade social: o grupo familiar com renda mensal de até três salários mínimo nacional ou renda mensal *per capita* de até meio salário mínimo;
- II – habitação popular: unidade imobiliária edificada com recursos públicos;
- III – terreno público: unidade imobiliária destinada à edificação;
- IV – concessão de uso de bem imóvel: transferência do uso de bem público edificado para particular, para o fim específico de moradia;
- V – concessão de direito real de uso: transferência do uso de terreno público para particular, para que nele edifique sua moradia;
- VI – parcelamento de solo: a divisão de gleba em lotes, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 8º O Poder Executivo orientará a política habitacional geral e de interesse social do Município, podendo articular-se com agentes financeiros, promotores públicos e privados e técnicos envolvidos com na implementação da Política de Habitação de Interesse Social para o Município de Francisco Morato.



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

Art. 9º Na execução da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de que trata esta Lei, o Poder Executivo estabelecerá, mediante lei específica, obrigatoriamente antecedida audiência pública, caso não estejam indicadas no Plano Diretor, as áreas urbanizadas ou urbanizáveis destinadas a serem ocupadas pela população em situação de vulnerabilidade social.

§ 1º Para cumprimento do disposto no *caput*, deverá ser realizado prévio estudo de viabilidade da implantação dos planos habitacionais de interesse social na área, com todos os detalhamentos necessários, dentre os quais, em especial, o número de lotes e de unidades habitacionais que comportarão o empreendimento e os equipamentos públicos e comunitários a serem instalados no local, sem prejuízo de outros critérios definidos em lei específica, considerando-se as peculiaridades regionais.

§ 2º As unidades habitacionais que integram os planos desenvolvidos nos termos desta Lei poderá ser alienado ou ter seu uso transferido nos termos da Lei, cabendo ao Poder Executivo adotar as providências para a formalização do ato mediante a celebração de contrato com o beneficiário.

CAPÍTULO VI DA COORDENAÇÃO DA POLÍTICA

Art. 10 A Política de Habitação de Interesse Social do Município será coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia e deverá seguir as etapas previstas no plano, respeitando os prazos e prioridades definidos.

Parágrafo único. O acompanhamento das ações será realizado periodicamente, com a participação de representantes da sociedade civil as quais incumbem, sem prejuízo de outras funções:

I – monitorar a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, observados os objetivos, princípios e diretrizes previstos no art. 2º desta Lei;

II – autorizar o município a custear despesas relativas aos programas de habitação de interesse social, instituídos e implementados diretamente ou em parceria com outros entes federados ou entidades privadas que promovam a política habitacional de interesse social, bem como prever a criação futura do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, para a gestão e o acompanhamento dessas políticas;

III – elaborar a proposta orçamentária, bem como acompanhar e controlar a execução do orçamento e dos planos de aplicação anuais



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

e plurianuais dos recursos destinados à habitação de interesse social, em consonância com a legislação municipal pertinente, prevendo a criação futura do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para gestão desses recursos;

IV – manter constante diálogo e articulação com as instâncias de participação social que vierem a ser instituídas, com vistas a assegurar o cumprimento da legislação, das normas e diretrizes relacionadas à Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

V – submeter à apreciação do órgão ou instância de controle social que vier a ser instituído, as contas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para avaliação, sem prejuízo das competências e prerrogativas dos órgãos do Sistema Municipal de Controle Interno, bem como de controle externo, encaminhando-as ao Tribunal de Contas;

VI – elaborar estudos técnicos necessários ao exercício de suas atividades;

VII – implementar projetos específicos de parcelamento do solo, construção de habitações populares, regularização fundiária de interesse social, bem como recuperar imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

VIII – implantar saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social.

CAPÍTULO VII **DOS BENEFICIÁRIOS E CRITÉRIOS DE ATENDIMENTO**

Art. 11 São beneficiários da PMHIS os cidadãos residentes há no mínimo 5 (cinco) anos no Município e que atendam os seguintes critérios:

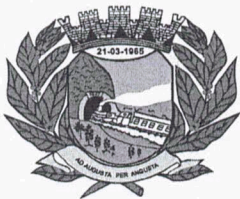
I – renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos;

II – não possuir outro imóvel urbano ou rural;

III – não ter sido beneficiário de programas habitacionais anteriores nos últimos 5 anos;

IV – estar inscrito no Cadastro Único do Governo Federal.

Parágrafo único. Terão prioridade famílias em situação de extrema pobreza, com membros idosos, crianças, pessoas com deficiência ou em áreas de risco.



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 O Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei, no que couber.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Francisco Morato, 1 de outubro de 2025.

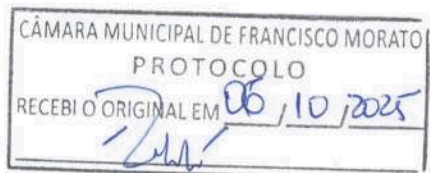
ILDO DA SILVA GUSMÃO
Prefeito Municipal



Publicada e Registrada na Secretaria da Prefeitura na mesma data.

JOSÉ ALAN SOUSA LUNAS
Diretor do Departamento de Atos

Lei Municipal
nº 3.646/2025
de 1 de Outubro de 2025



Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato – PMHIS



PREFEITURA DE
FRANCISCO MORATO
A cidade que habita, trabalha e cresce

Secretaria de
**Habitação,
Meio Ambiente,
Clima e Energia**



Prefeitura do Município de Francisco Morato

Estado de São Paulo

Brasil

EXPEDIENTE

Ildo da Silva Gusmão

Prefeito

Francisco Bernabé

Vice-Prefeito

Thiago Gabriel de Oliveira

Secretário de Governo

João Farias Nunes

Secretário de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia

Domenica da Silva Damião

Secretária Adjunta de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia



FICHA TÉCNICA

Organizadora:

Camila Bianca Glinglani

Diretora Municipal de Habitação

Revisor:

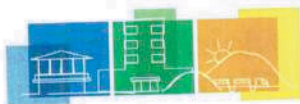
Alexandre Carlos de Moura

Chefe de Divisão de Programas Habitacionais

Revisor:

Oswaldo Cezzare Filho

Chefe de Divisão de Planejamento Habitacional



Sumário

Item	Página
Lista de Figuras	05
Lista de Tabelas	06

Parte I

Diagnóstico do Setor Habitacional do Município

Item	Página
1. Apresentação	07
2. Levantamento de dados e informações	07
2.1. Inserção regional	07
2.2. Características do Município	12
2.2.1. Aspectos históricos	12
2.2.2. Aspectos geográficos, econômicos, sociais e populacionais	13
2.3. Atores sociais e suas capacidades	14
2.4. Marcos regulatórios e legais	14
2.4.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social -2010	15
2.4.2. Plano Diretor	15
2.4.3. Lei de Regularização Fundiária	21
2.5. Condições institucionais e administrativas	22
2.5.1. Estrutura administrativa	22
2.5.2. Orçamento e recursos	23
2.5.3. Fundo Municipal de Habitação	24
2.6. Programas e ações	25
2.6.1. Auxílio Moradia	25
2.6.2. Programa Cidade Legal	25
2.6.3. Endereço Social	25
2.6.4. Cadastro Habitacional	25
2.6.5. Programa Planta Baixa e Apoio Técnico	26
2.6.6. Programa de Aceleração do Crescimento - PAC	26

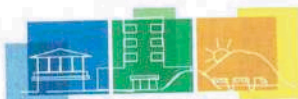


Item	Página
3. Contextualização do cenário habitacional	26
3.1. Caracterização habitacional e social pelo Censo 2022 (IBGE)	31
3.2. Áreas de risco	38
3.3. Áreas públicas ocupadas	40
4. Cadastro Único e perfil dos domicílios	40
5. Quantificação das necessidades habitacionais	45
5.1. Déficit Habitacional – Conceituação	46
5.1.1. Déficit Habitacional atual no Brasil	48
5.1.2. Déficit Habitacional atual no Estado de São Paulo	50
5.1.3. Déficit Habitacional atual na Região Metropolitana de São Paulo	52
5.2. Inadequação das habitações	52
5.2.1. Inadequação das habitações no Brasil	53
5.2.2. Inadequação das habitações no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo	53
6. Considerações sobre o déficit habitacional em Francisco Morato	55

Parte II

Metas, Estratégias e Recursos

Item	Página
7. Linhas programáticas, recursos e fontes de financiamento	56
7.1. Programas e recursos federais	56
7.1.1. Programa Minha Casa, Minha Vida	56
7.1.2. Pró-Moradia	57
7.1.3. Programa Moradia Digna	57
7.1.4. Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional por Empresas	58
7.2. Programas e recursos estaduais	58
7.2.1. Programa Casa Paulista	58
7.2.2. Cidade Legal	58
7.3. Programas e recursos municipais	59



Item	Página
8. Metas e estratégias, investimento e execução	59
8.1. Linhas de ação e estratégias	59
8.1.1. Programa de construção de moradias	60
8.1.2. Regularização Fundiária e Urbanística	60
8.1.3. Considerações sobre as linhas de ação	61
8.2. Metas e investimentos necessários	61
8.2.1. Provisão Habitacional	62
8.2.1.1. Déficit Habitacional em Francisco Morato	64
8.2.2. Cenário futuro	64
8.2.3. Demandas e recursos necessários	65
8.2.3.1. Demanda I - Áreas de risco	65
8.2.3.2. Demanda II - Construção de moradias	66
8.2.3.3. Demanda III – Regularização fundiária e melhorias habitacionais	66
9. Indicadores de monitoramento e avaliação	66
10. Minuta do Projeto de Lei do PMHISM FM	68
11. Considerações Finais	68
12. Referências de Pesquisa	69
Anexos	
Anexo 1- Mapas setoriais de áreas de risco	70
Anexo 2 - Áreas públicas ocupadas	
Anexo 3 - Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social	
Anexo 4 - Mapa com as Zonas Especiais de interesse Social - ZEIS	



Lista de Figuras

Figura 1 - Mapa da Região Metropolitana de São Paulo com sub-regiões

Figura 2 - Organograma da Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia

Figura 3 - Gráfico da evolução histórica da população

Figura 4 - Expansão urbana no eixo norte e sul

Figura 5 - Expansão urbana para oeste

Figura 6 - Expansão urbana para leste

Figura 7 - Gráfico da tipologia dos domicílios ocupados

Figura 8 - Gráfico do percentual de domicílios atendidos pelos serviços urbanos

Figura 9 - Gráfico do percentual de moradores atendidos pelos serviços urbanos

Figura 10 - Gráfico da quantidade de banheiros de uso exclusivo do domicílio

Figura 11- Situação da renda das famílias do Cadastro Único

Figura 12 - Gráfico da evolução histórica de famílias no Cadastro Único no município

Figura 13- Famílias cadastradas x famílias atualizadas no Cadastro Único

Figura 14 - Gráfico da evolução das famílias cadastradas e famílias atualizadas

Figura 15 - Pessoas cadastradas, segundo a condição social

Figura 16 - Evolução histórica do número de pessoas no cadastro único

Figura 17- Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo

Figura 18- Déficit Habitacional no Brasil - 2022

Figura 19 - Déficit Habitacional nos estados - 2022

Figura 20 - Inadequação das Edificações

Figura 21 - Linhas de Ação Estratégicas



Lista de Tabelas

- Tabela 1 - Evolução histórica da população da RMSP, por sub-região
- Tabela 2 - Taxa geométrica de crescimento da população da RMSP, por sub-região
- Tabela 3 - Taxa geométrica de crescimento anual da população e domicílios
- Tabela 4 - Número de habitantes por domicílio na RMSP, por sub-região
- Tabela 5 - Orçamento 2024 por órgão de governo
- Tabela 6 - Evolução histórica da população de Francisco Morato
- Tabela 7 - População de Francisco Morato por faixa etária e sexo
- Tabela 8 - População de Francisco Morato por faixa etária e sexo
- Tabela 9 - População por faixa etária agrupada
- Tabela 10 - População por cor ou raça
- Tabela 11- Idade mediana por cor ou raça
- Tabela 12 - Domicílios urbanos por faixas de renda - 2010
- Tabela 13 - Áreas sujeitas a inundação
- Tabela 14 - Áreas sujeitas a solapamento
- Tabela 15 - Áreas sujeitas a escorregamento
- Tabela 16 - Áreas sujeitas a risco independente do processo
- Tabela 17 - Áreas públicas ocupadas
- Tabela 18 - Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo
- Tabela 19 - Déficit comparativo: Brasil, SP e RMSP
- Tabela 20 - Déficit Quantitativo e Remoção de famílias em risco - 2010
- Tabela 21 - Déficit Emergencial
- Tabela 22 - Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas
- Tabela 23 – Déficit total
- Tabela 24 – Cenário projetado - déficit 2034
- Tabela 25 – Custos projetados - cenário 2034



Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato - PMHIS

*Lei Municipal nº 3.646/2015
de 01 de Outubro de 2015*

1. Apresentação

O Plano Habitacional de Interesse Social de Francisco Morato foi dividido em duas partes.

Na Parte I foi elaborado um minucioso diagnóstico do setor habitacional com uma análise do panorama habitacional do município.

A compreensão da situação habitacional no município exigiu uma análise do processo histórico de crescimento da cidade, as formas de urbanização, a evolução populacional e suas condicionantes, assuntos detalhados no Diagnóstico.

São levantados dados e informações nos planos existentes do município, em institutos renomados, nas legislações existentes, além de informações disponíveis nos cadastros do Município.

A partir das análises realizadas, o Diagnóstico permite apontar caminhos para implantação de uma política habitacional municipal, estruturada, permanente e focada na solução dos graves problemas habitacionais existentes.

Posteriormente, na Parte II deste Plano são apresentadas as linhas programáticas, recursos e fontes de financiamento, apontando cenários para o enfrentamento dos problemas habitacionais, no que diz respeito ao déficit, às áreas de risco ocupadas e a regularização fundiária. Também são descritas as fontes de captação de recursos através de programas federais e estaduais e os indicadores de monitoramento e avaliação.

Por fim é apresentado a Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município.

2. Levantamento de dados e informações

2.1. Inserção regional

O município de Francisco Morato se insere na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), a principal conturbação (junção de duas ou mais cidades) de municípios da América Latina e uma das 10 maiores do mundo segundo relatórios da Organização das Nações Unidas – ONU.

O município também integra a chamada Macro Metrópole Paulista, formada pelas Regiões Metropolitanas da Baixada Santista, Sorocaba, Vale do Paraíba, Campinas e Jundiaí.



As novas regiões metropolitanas criadas e reestruturadas a partir de 2009 pela extinta EMPLASA - Empresa de Planejamento do Estado de São Paulo, reorganizaram o planejamento regional no estado.

A Macro Metrópole Paulista é o centro das atividades econômicas do Estado de São Paulo, representando o maior complexo industrial e o principal centro financeiro do País.

Destaque ainda para o setor de serviços como telecomunicações, cultura, educação, saúde, transportes e gastronomia, características que fazem com que o território da Macro Metrópole tenha importância estratégica estadual, nacional e influenciando o Brasil no contexto internacional.

A Região Metropolitana de São Paulo é formada por 39 municípios, divididos em 5 sub-regiões, conforme definido na Lei Complementar Estadual nº 1.139 de 16 de junho de 2011, de reestruturação da RMSP e mostradas no mapa - Figura 1

Estas sub-regiões são as seguintes:

Norte: Caieiras, Cajamar, **Francisco Morato**, Franco da Rocha e Mairiporã;

Leste: Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano;

Sudeste: Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul;

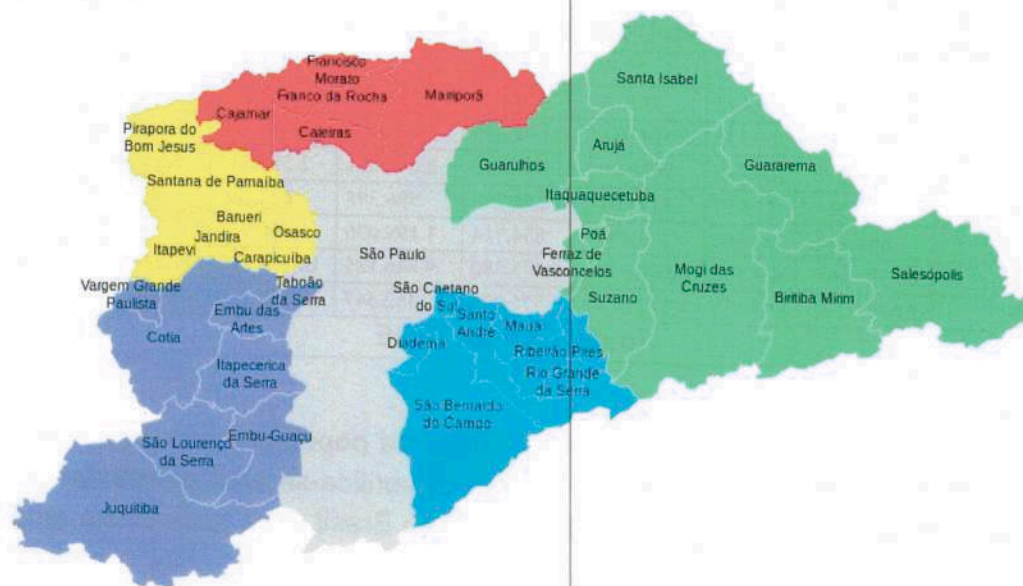
Sudoeste: Cotia, Embu, Embu-Guaçu, Itapeverica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista;

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

Portanto, o município de Francisco Morato, está localizado na região Norte e faz divisa com Franco da Rocha, em maior extensão, e além de Campo Limpo Paulista, município integrante da Região Metropolitana de Jundiaí, e Atibaia que se insere na Microrregião de Bragança Paulista.



Figura 1: Mapa da Região Metropolitana de São Paulo com sub-regiões



Fonte: EMPLASA - Governo Estadual- SP

Um dos fatores importantes nessa região e que influencia diretamente a política habitacional é o crescimento populacional.

Os dados apresentados pelo Censo 2022 do IBGE, anunciados em 2023, mostram uma desaceleração do crescimento populacional no País, cuja taxa no período foi de 0,52% ao ano, a mais baixa das últimas décadas.

Na Região Metropolitana de São Paulo - RMSP temos situação equivalente com taxas de crescimento de 0,44% anuais na última década, com aumento de pouco mais de 1 milhão de pessoas em 12 anos, o que significou 740 mil pessoas a menos do que era projetado pela Fundação Seade para o período.

A Tabela 1, a seguir, mostra a evolução da população na Região Metropolitana de São Paulo, por sub-região, desde a década de 1950. Ao todo são pouco mais de 20 milhões de habitantes em 2022, sendo a sub-região Norte com 591.324 habitantes, onde se insere o município de Francisco Morato, correspondendo a 2,85% do total.

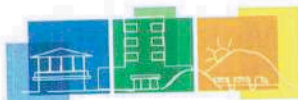


Tabela 1: Evolução histórica da população da RMSP, por sub-região

Região Metropolitana de SP - População								
Sub-regiões	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2022
Norte	39.221	56.615	93.410	152.616	282.162	423.953	517.797	591.324
Leste	148.362	300.376	578.947	1.091.339	1.680.055	2.306.607	2.667.696	2.917.314
Sudeste	212.519	504.416	993.569	1.647.352	2.048.674	2.354.722	2.549.135	2.696.530
Sudoeste	34.160	51.512	137.489	354.299	596.395	812.236	986.638	1.117.115
Oeste	63.673	168.400	390.150	854.714	1.199.076	1.546.933	1.710.945	1.970.059
Capital	2.198.096	3.824.102	5.978.977	8.475.380	9.646.185	10.434.252	11.244.369	11.451.245
RMSP	2.696.031	4.905.421	8.172.542	12.575.700	15.452.547	17.878.703	19.676.580	20.743.587
Fonte: Censos IBGE								

Em relação a taxa de crescimento anual da população nas sub-regiões da Região Metropolitana de São Paulo - Tabela 2, verifica-se uma queda em relação a década anterior, a exemplo do que ocorreu no Brasil, cuja taxa média anual foi de 0,52%.

Tabela 2 – Taxa geométrica de crescimento da população da RMSP, por sub-região

Região Metropolitana de SP - Taxa geométrica de crescimento anual (%)							
Sub-regiões	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1991	1991-2000	2000 a 2010	2010 a 2022
Norte	3,74	5,13	5,03	5,75	4,63	2,02	1,11
Leste	7,31	6,78	6,54	4,00	3,58	1,47	0,75
Sudeste	9,03	7,01	5,19	2,00	1,56	0,80	0,47
Sudoeste	4,19	10,32	9,93	4,85	3,49	1,96	1,04
Oeste	10,21	8,76	8,16	3,13	2,87	1,01	1,18
Capital	5,69	4,57	3,55	1,18	0,88	0,75	0,15
RMSP	6,17	5,24	4,40	1,89	1,63	0,96	0,44
Fonte: Censos IBGE							

Importante destacar, que apesar do crescimento da população, ao longo das décadas, mostrado na Tabela 1, o ritmo desse crescimento apresenta taxas em queda desde a década de 1960 na Região Metropolitana, conforme Tabela 2.

Em relação a sub-região norte onde se insere Francisco Morato a taxa de crescimento caiu de 5,13% na década de 1960 a 1970 para 1,11% no período de 2010 a 2022.

Mesmo tendo uma diminuição das taxas de crescimento anual o índice da sub-região norte (1,11%) é superior à média da RMSP (0,44%) e só é menor que o índice da sub-região oeste, sendo superior as demais regiões.

Outra informação relevante em relação à Região Metropolitana de São Paulo diz respeito ao crescimento do número de domicílios. No período de 2010 a 2022 a taxa de crescimento do número de domicílios na Região Metropolitana (1,93%) é



superior à taxa de crescimento de população (0,44%), conforme mostrado na Tabela 3.

Especificamente na sub-região norte, onde se insere o município de Francisco Morato, a taxa de crescimento anual do número de domicílios de 2010 a 2022 é de 3,02%, superior à taxa de crescimento da população para o mesmo período. Ressalte-se ainda que a taxa de crescimento de domicílios é a maior das sub-regiões da RMSP.

Posteriormente quando analisarmos especificamente o município de Francisco Morato poderemos constatar se essa alta taxa de crescimento de domicílios se refere à média da região ou é influenciada por algum município em especial.

Tabela 3: Taxa geométrica de crescimento anual da população e domicílios

RMSP - Taxa geométrica de crescimento anual (%)				
Sub-regiões	População		Domicílios	
	2000 a 2010	2010 a 2022	2000 a 2010	2010 a 2022
Norte	2,02	1,11	2,78	3,02
Leste	1,47	0,75	2,19	2,38
Sudeste	0,80	0,47	1,80	1,95
Sudoeste	1,96	1,04	3,01	2,81
Oeste	1,01	1,18	2,04	2,6
Capital	0,75	0,15	1,78	1,6
RMSP	0,96	0,44	1,93	1,93
Fonte: Censos IBGE				

Em relação ao número de habitantes por domicílio verificamos uma redução deste índice na Região Metropolitana de São Paulo e em todas as sub-regiões, e especificamente na sub-região norte temos 2,88 habitantes por domicílio, como média, segundo o Censo 2022, e mostrado na Tabela 4.

Tabela 4 – Número de habitantes por domicílio na RMSP, por sub-região

RMSP	Hab./domicílio		
Sub Regiões	2000	2010	2022
Norte	3,88	3,6	2,88
Leste	3,77	3,5	2,89
Sudeste	3,56	3,22	2,7
Sudoeste	3,87	3,49	2,83
Oeste	3,72	3,36	2,83
Capital	3,49	3,16	2,66
RMSP	3,58	3,35	2,73
Fonte: Censos IBGE			



2.2. Características do Município

2.2.1. Aspectos históricos

O Município de Francisco Morato nasceu da Vila Belém, onde era sede da Companhia Fazenda Bethlém, empresa associada da *The São Paulo Railway CO*, empreendimento formado em 1858 por capitais britânicos e brasileiros com objetivo de construir uma ferrovia entre as cidades de Santos e Jundiaí, para escoar a produção cafeeira.

Assim, a Fazenda Belém, parte denominada Campos do Juqueri, foi adquirida por Irineu Evangelista de Souza, o Barão de Mauá, na época, por 8.888 contos de réis. Tendo a Vila Bethlém servido de acampamento aos operários que construíram o túnel que transpunha a Serra do Botujuru.

Com a conclusão do túnel, a São Paulo Railway, conhecida popularmente como 'inglesa', havia comprado do Barão de Mauá os 45 km² que hoje formam a cidade de Francisco Morato.

Com a inauguração do túnel de Botujuru, a área em torno da vila transformou-se numa fazenda de eucaliptos que fornecia lenha para ser usada na estrada de ferro. Surgiram também, às margens da ferrovia, várias olarias e cerâmicas que produziam tijolos e telhas utilizadas pela companhia que construiu a ferrovia.

O nome do local foi simplificado para Belém em 1900, quando a São Paulo Railway duplicou as linhas férreas e construiu uma pequena estação de abastecimento onde hoje é a estação ferroviária.

A Vila Bethlém tornou-se temporariamente entreposto de produtos agrícolas vindos de Bragança Paulista, Atibaia e cidades do sul de Minas Gerais. Pois antes da conclusão do túnel, o ponto final da ferrovia era no município.

Em 1946, com a emancipação da São Paulo Railway CO. pelo governo brasileiro, as terras da Companhia Fazenda Belém foram loteadas em vários sítios e a vila tornou-se distrito do recém- emancipado município de Franco da Rocha.

Como as leis brasileiras não permitiam que houvesse no país duas cidades com o mesmo nome (Belém do Pará e Vila Bethlém, ou simplesmente Belém), a cidade paraense conservou seu nome, por ser mais antiga e ser capital de um estado e, em 1954, foi sugerida que a antiga Vila Bethlém recebesse o nome de Francisco Morato.

A sugestão foi dada pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco, onde o professor Francisco Morato havia lecionado. Acolhida pela Câmara



Municipal de Franco da Rocha, o distrito de Francisco Morato emancipou-se político-economicamente no dia 21 de março de 1965. Depois de um plebiscito realizado no distrito e aprovado pela Assembleia Legislativa do Estado.

Distrito criado com a denominação Francisco Morato, pela Lei Estadual nº 233, de 24/12/1948, subordinado ao município de Franco da Rocha, a divisão territorial datada de 01/07/1950, o distrito figura no município de Franco da Rocha, assim permanecendo em divisão territorial datada de 01/07/1960.

Foi elevado à categoria de município com a denominação de Francisco Morato, pela Lei Estadual n.º 8.092, de 28/02/1964, desmembrado do município de Franco da Rocha, com sede no antigo distrito de Francisco Morato, constituído do distrito sede e instalado em 21/03/1965. Em divisão territorial datada de 31/12/1968 o município é constituído do distrito sede.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

2.2.2. Aspectos geográficos, econômicos, sociais e populacionais

O Município de Francisco Morato está localizado na parte Norte-Noroeste da Região Metropolitana de São Paulo, fica a 30,5 km em linha reta da capital do Estado, 43 km por ferrovia e 45 km por rodovia.

Ao norte, Francisco Morato faz limite com a cidade de Campo Limpo Paulista, ao nordeste com Atibaia, e a sudoeste com Franco da Rocha. Está a aproximadamente 970 metros do nível do mar e possui uma área de 49,001 km²(IBGE -2022).

Segundo os dados do Censo do IBGE a população do município em 2022 era de 165.139 habitantes, sendo a 49ª população dentre os municípios paulistas. Destes temos 84.385 mulheres e 80.754 homens.

A densidade demográfica em 2022 era de 3.370,11 habitantes por quilômetro quadrado.

Cerca de 30.479 habitantes estão em situação de vulnerabilidade social abrangidas em áreas de risco (SEADE, 2021), sendo que mais de 32 mil famílias são dependentes de algum programa socioassistencial, destas 18.897 famílias estão em situação de extrema pobreza e são atendidas por programas de transferência de renda.

Há também o agravante econômico, o Produto Interno Bruto - PIB per capita (2021 -IBGE) de R\$ 10.439,01 é um dos piores do Estado de São Paulo, posição nº 643 dentre os 645 municípios paulistas, a cidade enfrenta desafios orçamentários, visto que apenas 20% do orçamento são recursos próprios, os outros 80% são recursos de transferência externa da União, Estado e emendas parlamentares que contribuem para a implantação e implementação de políticas públicas.



Com relação à habitação e infraestrutura urbana podemos apontar que Francisco Morato possui 98,72% de coleta de lixo, 97,97% de abastecimento de água e 68,59% de esgoto sanitário (IBGE, 2022)

A mortalidade infantil é de 15,4 óbitos por mil nascidos vivos (posição nº 149 no estado de São Paulo).

2.3. Atores sociais e suas capacidades

Uma das premissas da política habitacional é a participação da sociedade na elaboração e implantação dos programas, projetos e ações.

Segundo as informações dos servidores integrantes da SHAMCE na oficina técnica realizada, não há significativos movimentos de moradia organizados no município. Talvez essa ausência se explique pela informalidade com que se deu a ocupação irregular dos espaços, principalmente públicos, além de relatos de clientelismo político de oferta de terrenos, em épocas passadas. Essas hipóteses se confirmadas tiram dos movimentos sociais o protagonismo na reivindicação por acesso à terra e a moradia.

Após pesquisa na Câmara Municipal de Francisco Morato sobre o Conselho Municipal de Habitação não se constatou a existência de legislação sobre o assunto, salvo a criação de Conselho Gestor do Fundo de Habitação através da Lei Municipal nº 2315 de 2008.

2.4. Marcos regulatórios e legais

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato tem como referência as normas, procedimentos e programas do Sistema Nacional de Habitação e do Sistema Estadual de Habitação, em especial considerando os programas Minha Casa Minha Vida, Casa Paulista, Cidade Legal, Lei Municipal 13.465/2017 que trata de REURB, dentre outros.

Após pesquisas realizadas em relação às legislações e planos referentes a habitação no município, destacamos e comentamos os principais instrumentos que trazem subsídios importantes para a elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato.

Dentre esses destacamos o Plano Local realizado em 2010.

2.4.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social - 2010

Plano realizado a partir de um diagnóstico socioeconômico à época, estabeleceu diretrizes referentes às demandas habitacionais, estratégias para



suprir o déficit habitacional, metas a serem atingidas, recursos e programas para habitação de interesse social.

Trata-se de Plano muito desatualizado, e apresentava um horizonte de ação até 2025, ou seja, praticamente vencido.

Estabelecia avaliação a cada 2 anos e revisão após 4 anos, o que não foi feito, provavelmente por falta de um sistema municipal de habitação estruturado, que pudesse implantar e acompanhar a política habitacional no município.

A legislação de maior impacto na política habitacional é, sem dúvida, o Plano Diretor do Município, que descrevemos a seguir.

2.4.2. Plano Diretor

O Plano Diretor do Município de Francisco Morato foi aprovado através da Lei Complementar nº 419 de 24/11/2024. Destacamos da referida lei os principais temas que se relacionam diretamente com a política habitacional no município.

Além dos aspectos destacados a seguir é importante ressaltar que o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e os programas e projetos consideram as normas relativas ao macrozoneamento, ao uso, ocupação e parcelamento do solo previstos no Plano Diretor.

Destacamos a seguir os principais pontos do Plano Diretor:

a) Título I - Da função social da cidade e da propriedade

Art. 2º. As funções sociais da cidade deverão ser observadas nas seguintes disposições:

I - Garantia de condições dignas de moradia e acesso aos serviços públicos;

Comentário: O Plano Diretor expressa, conforme disposto no Estatuto da Cidade a importância da moradia, serviços e infraestrutura no cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

b) Título II - Das políticas setoriais segundo os objetivos do desenvolvimento sustentável

Art. 7º. Ficam estabelecidas como diretrizes para a execução dos objetivos do Plano Diretor, as políticas municipais de desenvolvimento setorial.

Art. 8º. As diretrizes são definidas a partir da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas (ONU), considerando as seguintes dimensões:

I - Dimensão Ambiental;

II - Dimensão Social;



III - Dimensão Econômica;

IV - Dimensão Institucional.

Comentário: O Plano Diretor faz uma relação entre as políticas setoriais e a Agenda 2030, o que possibilita maior integração entre as diversas políticas setoriais no arranjo das dimensões na Agenda 2030.

Normalmente os Planos Diretores descrevem as políticas setoriais de forma isolada e muitas vezes os assuntos tratados (habitação, meio ambiente, mobilidade, etc.) não se integram.

c) Título II – Capítulo III - Seção III - Da cidade e comunidade sustentável

Art. 26. A política municipal de desenvolvimento sustentável do município deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I - Garantir o acesso de todos a moradia digna, adequada e a preço acessível, aos serviços básicos, à urbanização dos assentamentos precários, com especial atenção para grupos em situação de vulnerabilidade;

III - Ampliar a urbanização inclusiva e sustentável, aprimorar as capacidades para o planejamento, para o controle social e para a gestão participativa, integrada e sustentável dos assentamentos humanos do município.

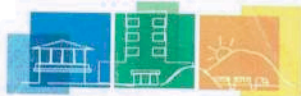
IV - Reduzir o número total de áreas de risco elencadas no Plano Municipal de Redução de Riscos, além do número de mortes e o número de pessoas afetadas por desastres naturais de origem hidro meteorológica e climatológica, bem como diminuir substancialmente o número de pessoas residentes e de moradias em áreas de risco, com especial atenção na proteção de pessoas de baixa renda e em situação de vulnerabilidade;

VII - Proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, em particular para as mulheres, crianças e adolescentes, pessoas idosas e pessoas com deficiência, e demais grupos em situação de vulnerabilidade;

VIII - Fomentar a prática de construções sustentáveis e resilientes, priorizando a utilização de materiais locais;

XI - Criação do Sistema de Áreas Verdes para preservação ambiental e melhoria da qualidade de vida urbana;

XV - Recuperar Áreas de Preservação Permanente (APPs) com uso de instrumentos com Termos de ajustamento de Conduta (TACs) e ações de regularização fundiária.



Comentário: O Plano Diretor trata do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável - Cidade e Comunidade Sustentável destacando a habitação, a regularização fundiária e o meio ambiente apontando diretrizes neste aspecto.

d. Subseção I – Da Regularização Fundiária

Art. 27. Institui-se no âmbito do Município de Francisco Morato a Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, visando a integração social e espacial das áreas irregulares e o pleno exercício do direito social à moradia e da função social da propriedade.

Art. 28. O Município, em colaboração com entidades técnicas e a sociedade civil, realizará o mapeamento e diagnóstico das áreas de ocupação irregular, para a identificação de ações estratégicas de intervenção urbanística, legal e social.

Art. 29. Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária, focado na titulação coletiva e individual, com priorização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para a regularização de assentamentos humanos.

Art. 30. O Município de Francisco Morato buscará a celebração de convênios e parcerias com os entes federativos e instituições, objetivando apoio técnico e financeiro para as ações de regularização fundiária.

Art. 31. A regularização fundiária no município contará com um modelo de governança participativa, incluindo a criação de conselhos comunitários para garantir a transparência e a participação popular no processo.

Art. 32. As ações de regularização fundiária deverão ser integradas às políticas municipais de habitação, saneamento básico, meio ambiente e infraestrutura, fomentando uma abordagem integrada para a sustentabilidade urbana e social.

Comentário: Nesta Subseção I o Plano Diretor trata especificamente da Regularização Fundiária no município, cria o Programa Municipal de Regularização Fundiária, estabelece a possibilidade de parcerias para apoio técnico, governança participativa e integração da política habitacional com as demais políticas socioambientais.

e. Subseção II - Da Habitação de Interesse Social

Art. 33. Assegura-se no planejamento urbano do Município de Francisco Morato a identificação e destinação de áreas para a implantação de Habitação de



Interesse Social (HIS), priorizando a localização estratégica quanto ao acesso a serviços públicos essenciais.

Art. 34. Será fomentada a participação do setor privado na construção de HIS, por meio de incentivos fiscais e benefícios urbanísticos, conforme a legislação municipal específica.

Art. 35. As edificações de HIS deverão ser projetadas seguindo critérios de sustentabilidade e eficiência energética, contribuindo para a redução do impacto ambiental e proporcionando economia nos custos de manutenção e utilização.

Art. 36. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, cujo propósito primordial será o financiamento de projetos e obras relacionadas à Habitação de Interesse Social (HIS), bem como a manutenção e aprimoramento das unidades habitacionais já existentes, também será destinado ao suporte contínuo das políticas habitacionais implementadas pelo Município de Francisco Morato, com vistas a promover o acesso à moradia digna e a sustentabilidade das intervenções urbanas.

Art. 37. Serão implementados programas municipais para a manutenção, reforma e melhorias nas unidades de HIS existentes, visando a preservação do patrimônio habitacional e a qualidade de vida dos habitantes.

Art. 38. As disposições desta subseção visam efetivar o direito à moradia digna, a equidade social e o desenvolvimento urbano sustentável, em atenção ao Estatuto da Cidade e legislações correlatas.

Comentário: Nesta Subseção II o Plano Diretor estabelece diretrizes para a construção de moradias e melhorias habitacionais no município.

f) Título II - Capítulo IV - Seção II - Parcerias e meios de implementação

Art. 57. Os meios de implementação das políticas municipais deverão respeitar as seguintes diretrizes:

I - Fortalecer a mobilização de recursos internos para melhorar a capacidade de arrecadação de impostos e outras receitas;

V- Captar recursos junto ao Governo Federal e Governo Estadual para viabilização da produção habitacional, através dos programas oficiais e incentivos municipais, definidos em legislações específicas;

IX - Incentivar e promover parcerias eficazes nos âmbitos públicos, público-privados, privados e da sociedade civil, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias;



Comentário: Em relação às formas de implementação das políticas setoriais o Plano Diretor trata de diretrizes referentes a captação de recursos, aumento de arrecadação e parcerias. Destaca no Inciso V a captação de recursos junto aos governos estadual e federal para produção de habitação.

g) Título III - Dos instrumentos

Art. 59. Para fins desta Lei serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - Direito de preempção;
- III - Outorga onerosa do direito de construir;
- IV - Operações urbanas consorciadas;
- V - Transferência do direito de construir;
- VI - Estudo de impacto de vizinhança;
- VII - Zonas especiais de interesse social – ZEIS;
- VIII - Arrecadação de imóveis abandonados

§ 1º. As zonas especiais de interesse social – ZEIS são definidas no Título V - Estruturação do Território.

Comentário: Outro tema de relevante importância para a política de habitação no município e presente no Plano Diretor são os instrumentos urbanísticos tributários previstos no Título III. Todos podem cumprir papel importante na viabilização de recursos para a produção de habitação de interesse social no município.

h) Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Um dos instrumentos previstos diz respeito diretamente a produção de moradias de interesse social. As ZEIS são definidas em Mapa próprio do Plano Diretor e também fazem parte do mapa de Zoneamento do Município.

São definidas na Minuta como:

Art. 95

f) Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: Compreendem áreas sujeitas a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária.



§ 3º. As Zonas Especiais de Interesse Social abrangem áreas públicas ou particulares ocupadas por núcleos irregulares passíveis de regularização fundiária e urbanística, conforme estabelecido pelas normas federais, estaduais e municipais, e visam a implantação ou complementação de programas habitacionais de interesse social em imóveis não edificados, por iniciativa do Poder Público, de particulares ou através de parcerias.

O Mapa com a indicação das ZEIS corresponde ao Anexo 4, deste Plano.

ZEIS 1 – Região com infraestrutura, asfalto, sendo área com boa localização, próxima à Prefeitura e com topografia irregular;

ZEIS 2 – Localiza-se ao lado do conjunto habitacional existente construído pela CDHU e pode ser utilizada como apoio na regularização urbanística da ocupação existente;

ZEIS 3 – Localiza-se na altura do nº1400 da Av. Ulisses Guimarães, área bem localizada;

ZEIS 4 - Área com boas condições de localização e atendimento com infraestrutura e serviços;

ZEIS 5 - Localizada próxima a áreas com loteamentos e condomínio, boa infraestrutura na região.

ZEIS 6 e 7 – Contata-se a existência de ocupações na região e próximas a aterro irregular em região com muita carência de infraestrutura.

O que se verifica na indicação dessas áreas é a possibilidade de cumprirem diferentes funções, seja na construção de moradias, na regularização fundiária de partes ocupadas ou como áreas de apoio para transferências de população em áreas de risco.

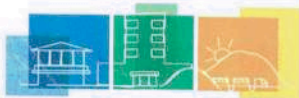
2.4.3. Lei de Regularização Fundiária

Francisco Morato aprovou em 19/08/22 a Lei nº 3262 que dispõe sobre a regularização fundiária no município. Trata-se de uma legislação essencial na política habitacional local.

A Lei em questão dispõe sobre as normas gerais, procedimentos administrativos e técnicos, além de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais sobre a regularização fundiária no município.

A lei municipal está compatibilizada com Lei Federal nº13.465 que define as regras para a regularização fundiária nos municípios.

O art. 4º da referida lei municipal define as modalidades de REURB estabelecendo no caso da REURB Social renda familiar máxima de 3(três) salários mínimos, conforme transcrito a seguir:



Art. 4º. A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social - REURB-S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do órgão responsável pela habitação no município de Francisco Morato, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos vigentes;

II - REURB de Interesse Específico - REURB-E: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados como REURB-S. Parágrafo único.

A classificação da modalidade prevista no caput deste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária. A Lei nº 3.262 é um instrumento importante para a política de regularização fundiária no município para os casos existentes e consolidados até 22/12/2016, conforme disposto no inciso VII.

VII – Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB e somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes e consolidados até 22 de dezembro de 2016, conforme definido na legislação federal vigente.

2.5. Condições Institucionais e Administrativas

2.5.1. Estrutura Administrativa

Uma das análises importantes no Diagnóstico do Setor Habitacional, é a avaliação da gestão da política habitacional no município.

Neste sentido destacamos a Lei Complementar nº 390 de 16 de agosto de 2023 que alterou a estrutura administrativa da Prefeitura para, dentre outras disposições, criar a Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE. Até então, a política habitacional era tratada no âmbito da Secretaria de Infraestrutura e Obras.

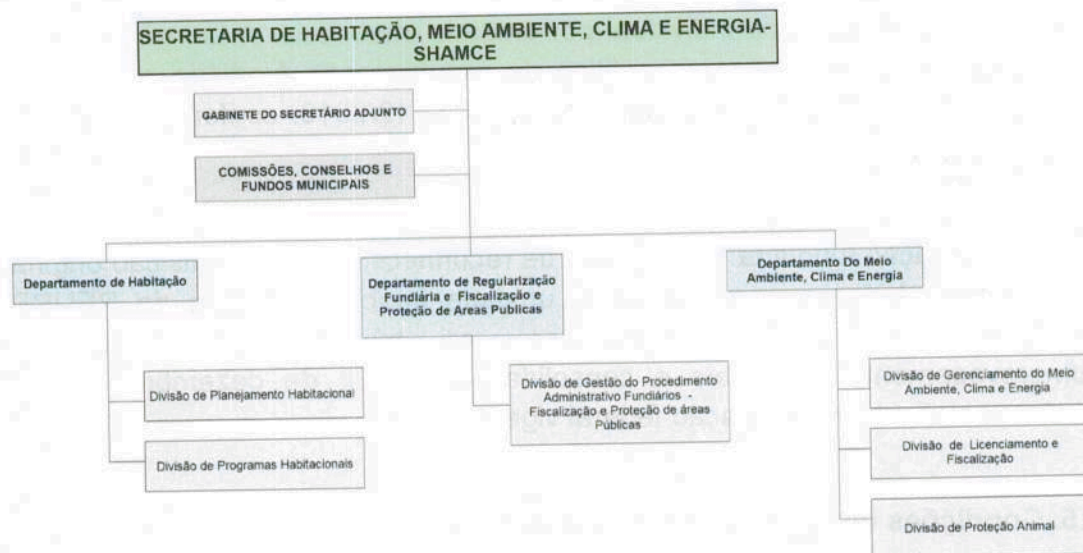
A criação da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia representa um passo adiante na estruturação da política habitacional no Município, tendo em vista que as questões habitacionais representam um dos maiores problemas do município.

Importante destacar que em relação à área habitacional a Secretaria dispõe de duas diretorias: de Habitação e de Regularização fundiária, fiscalização e proteção de áreas públicas, sendo este tema de regularização fundiária um dos grandes desafios do município. O Organograma da Secretaria é apresentado na Figura 2.



Considerando que a política ambiental, também é tratada na Secretaria através da Diretoria Ambiental, isso pode ser um facilitador para a integração entre a habitação e o meio ambiente, especialmente em relação às áreas ambientais ocupadas, como Áreas de Preservação Permanente -APPs, com declividade acentuada, dentre outras.

Figura 2 – Organograma da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia



Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

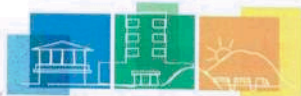
2.5.2. Orçamento e recursos

Além da análise da estrutura administrativa é importante avaliar as questões orçamentárias da Secretaria para aplicação na política habitacional do município.

Segundo a Lei nº. 3421 de 1º de dezembro de 2023 que fixou o Orçamento de 2024 a Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE dispõe de uma dotação orçamentária prevista de R\$ 2.445.000,00 correspondendo à 0,38% do orçamento total fixado de pouco mais de 637 milhões – ver Tabela 5

Analisando as dotações detalhadas da SHAMCE verifica-se que a dotação total se refere a praticamente custeio e manutenção das atividades da Secretaria, com pouquíssimos recursos para investimentos.

Considerando que as soluções para a habitação no município implicam em recursos, seja na construção de moradias, recuperação das áreas de risco ou



mesmo na regularização fundiária há necessidade de captação de recursos externos.

Tabela 5 - Orçamento 2024 por órgão de governo

Orçamento 2024 por órgão de governo			
Órgão		Total - R\$	%
Câmara Municipal		10.344.000,00	1,63
Secretaria Municipal de Governo		13.335.000,00	2,09
Procuradoria do Município		3.835.000,00	0,60
Secretaria Municipal de Receitas e Desenvolvimento Econômico		7.270.000,00	1,15
Secretaria Municipal de Finanças e Gestão		25.502.000,00	4,00
Secretaria Municipal de Obras		117.736.000,00	18,48
Secretaria Municipal de Educação		224.505.000,00	35,23
Secretaria Municipal de Esportes e Lazer		11.795.000,00	1,85
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo		3.580.000,00	0,56
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social		19.758.000,00	3,10
Secretaria Municipal de Segurança Cidadã		17.390.000,00	2,73
Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia		2.445.000,00	0,38
SAME - Serviço de Assistência Médica de Francisco Morato		107.550.000,00	16,88
FUSBEMO - Fundo de Previdência Social		72.147.000,00	11,32
Total		637.192.000,00	100,00

Fonte: Lei 3421/23

2.5.3. Fundo Municipal de Habitação

Outro instrumento necessário para a implementação da política habitacional no município é a existência do Fundo Municipal de Habitação com



objetivo de receber recursos de diversas fontes e aumentar a capacidade de investimentos do município.

Francisco Morato instituiu o Fundo Municipal de Habitação e o Conselho Gestor do Fundo através da Lei nº 2315 de 18/04/2008.

Naturalmente esta lei deverá ser atualizada, tendo em vista mudanças ocorridas na política de habitação em âmbito nacional, estadual e municipal.

Dentre os pontos que precisam ser alterados destacamos: as fontes de recursos do fundo, a composição do conselho gestor do fundo, o remanejamento dos órgãos públicos municipais, citados na lei, em função das reestruturações administrativas que ocorreram de 2008 até os dias atuais, dentre outros.

A recente criação da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE, aliada a reestruturação do Fundo Municipal, e outros instrumentos permitirá em curto e médio prazos a implantação de um Sistema Municipal de Habitação.

2.6. Programas e Ações

Dentre os programas e ações da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE, destacam-se:

2.6.1. Auxílio Moradia

O Município pode oferecer atendimento às famílias removidas de áreas de risco através do Programa Auxílio Moradia, atualmente regulamentado pela Lei nº 3222 de 9 de fevereiro de 2022.

O valor concedido é de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por família por um período de 6 meses.

Trata-se de programa necessário, porém em reunião da Consultoria com os técnicos da Secretaria foi debatida a possibilidade de revisão da lei, quanto ao prazo e condições de atendimento.

2.6.2. Programa Cidade Legal – Governo Estadual

O município fez convênio com o Governo Estadual para se beneficiar do Programa Cidade Legal, que garante apoio técnico para a regularização de núcleos de moradia. Atualmente estão sendo regularizados 46 núcleos.

2.6.3. Endereço Social

O programa de Endereço Social está previsto na Lei Municipal nº 2.937 de 3 de julho de 2017 – Anexo 4, e tem objetivo fazer a identificação e localização de edificações em ocupações irregulares.



A identificação das edificações em núcleos irregulares é necessária para garantir os cadastros das famílias, facilitando o trabalho social e permitindo as localizações das edificações nos núcleos. Também é utilizado como forma de fiscalização e controle dos núcleos de moradia.

2.6.4. Cadastro Habitacional

Programa em desenvolvimento, sendo o objetivo da proposta manter um cadastro permanente de interessados em moradia no município.

Trata-se de programa necessário para conhecimento e atualização permanente da demanda habitacional no município.

2.6.5. Programa Planta Baixa e Apoio Técnico

Programa de atendimento técnico para acesso da população de baixa renda a aprovação de projetos residenciais na cidade

Este programa exige mão de obra de técnicos na secretaria ou parceria com entidades de classe de engenharia ou arquitetura, e, portanto, merece avaliação quanto a custos e possibilidade de atendimento da demanda.

2.6.6. Programa de Aceleração do Crescimento -PAC

A Secretaria tem feito gestões junto ao Governo Federal para captação de recursos para projetos habitacionais no âmbito do PAC.

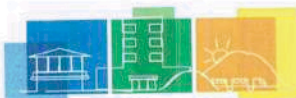
Importante fonte de recursos aberta para os municípios e neste sentido a elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é necessária e permitirá melhor indicação das fontes de recursos e projetos mais adequados ao município.

3. Contextualização do cenário habitacional

Conforme já descrito neste Diagnóstico, o histórico de Francisco Morato antes de sua emancipação, teve um processo de desenvolvimento muito associado à implantação da ferrovia na região, seja em relação aos tipos de atividades econômicas que surgiram na cidade, ou no caso dos primeiros loteamentos que se implantaram muito próximos do sistema ferroviário.

Após a emancipação e especialmente a partir da década de 1970 houve grande crescimento populacional no município.

A partir de 1970, as características do município como a falta de infraestrutura e irregularidades nos loteamentos se evidenciaram. Ao longo do tempo os loteamentos foram ocupando o território, porém sem infraestrutura e muitas vezes em áreas ambientalmente frágeis. Soma-se a esta situação as ocupações de áreas públicas, tanto as áreas verdes como as áreas institucionais.



Essas ocupações irregulares somadas ao grande contingente populacional que migrou para o município, que ocorreu nas décadas de 1970 e 1980 desencadearam uma situação habitacional com graves problemas como a precariedade das habitações, falta de infraestrutura, riscos para a população moradora e irregularidades fundiárias, situações que persistiram nas últimas décadas.

A tabela 6 e o gráfico da Figura 3, a seguir, mostram o crescimento populacional nas últimas décadas, segundo os dados dos censos do IBGE.

Tabela 6 - Evolução histórica da população

Ano	População
1970	11.231
1980	28.537
1991	83.885
2000	133.738
2010	154.472
2022	165.139

Fonte: IBGE – Censo 2022

Verifica-se neste quadro populacional que na década de 1970, a população passou de 11 mil habitantes para mais de 28 mil habitantes, ou seja, mais do que o dobro, em 10 anos.

Já na década de 1980 a população triplica o número de habitantes passando de 28 mil habitantes para 84 mil aproximadamente.

É importante compreendermos esse crescimento populacional de Francisco Morato e dos municípios vizinhos como decorrente do processo migratório que houve neste período em direção à região, por ser próxima a capital e com fácil acesso através do sistema ferroviário.

A migração ocorreu especialmente em busca do emprego na Região Metropolitana de São Paulo, sendo as cidades do entorno da capital os locais mais procurados em função da terra mais barata e acessível.

Destaca-se que os terrenos eram ofertados em Francisco Morato através de loteamentos populares irregulares, sem infraestrutura, muitas vezes em ocupações de áreas verdes e áreas institucionais dos loteamentos, inclusive em áreas de risco.

A realidade de Francisco Morato neste período com relação a migração e ocupações desordenadas não é um caso isolado pois tem relação com o histórico da urbanização no Brasil nas décadas de 1960, 1970, e 1980, período de fortes processos migratórios no País, especialmente em direção as capitais e grandes



cidades e seus entornos, trazendo sérios problemas como o aparecimento de favelas, e loteamentos sem infraestrutura.

De um lado ocorreu uma intensa migração para as cidades mais desenvolvidas economicamente, especialmente com uma população em busca de empregos.

Foi nesse período que surgiram e se expandiram os núcleos de favelas, os cortiços e loteamentos irregulares nos grandes centros urbanos. As populações rurais diminuíram intensamente e o Brasil passou a ser um país urbano, com forte concentração populacional em regiões metropolitanas e seus entornos e nas grandes cidades.

Por outro lado, as políticas habitacionais centralizadas no Governo Federal, através do BNH – Banco Nacional de Habitação, nestas décadas, não responderam às demandas criadas com o processo migratório e nem mesmo para atendimento ao déficit habitacional existente e decorrente do crescimento da população brasileira.

As famílias, nas décadas de 1960 e 1970, tinham uma composição maior e apresentavam uma pirâmide etária com maior concentração de crianças e jovens. Com a ausência de programas habitacionais, basicamente as cidades supriam a demanda habitacional com novos loteamentos de interesse social e sistema de autoconstrução, porém excluindo as famílias sem renda suficiente para aquisição de lotes e /ou construção.

No caso do Estado de São Paulo, a política habitacional foi desenvolvida pela CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, criada em 1949, e que cumpriu um papel na produção habitacional no estado, porém insuficientes para atender as demandas e sob críticas com relação as tipologias dos projetos e localização, por serem muitas vezes impactantes negativamente pelo porte, pela ausência de equipamentos sociais e distantes das áreas urbanizadas.

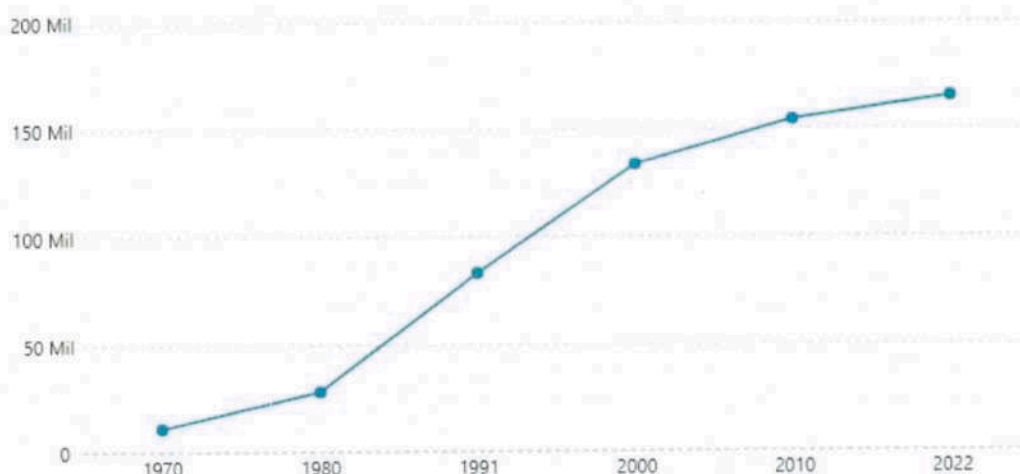
Na grande maioria dos municípios, até poucos anos atrás, não havia políticas habitacionais locais, e somente na década de 1980 surgiram programas de reurbanização de favelas em alguns municípios brasileiros, como no caso das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Salvador e outras.

Foi também nesse período que começaram a se estruturar em algumas cidades órgãos de gestão habitacional (secretarias, fundações).

Nesse quadro de ausência de uma política habitacional no âmbito federal e também nos municípios e com alguns estados criando sistemas próprios de gestão habitacional, o Brasil viu um agravamento dos problemas habitacionais e aumento do déficit de moradias, especialmente nas grandes e médias cidades e regiões metropolitanas e nos municípios do entorno, como é o caso de Francisco Morato.

A partir da década de 2000 até os dias atuais houve uma diminuição do ritmo de crescimento populacional conforme mostrado na Figura 3, sendo que de 2000 a 2010 tivemos um crescimento de 20.734 novos habitantes e de 2010 a 2022 um crescimento de 10.667 habitantes.

Figura 3: Gráfico da evolução histórica da população

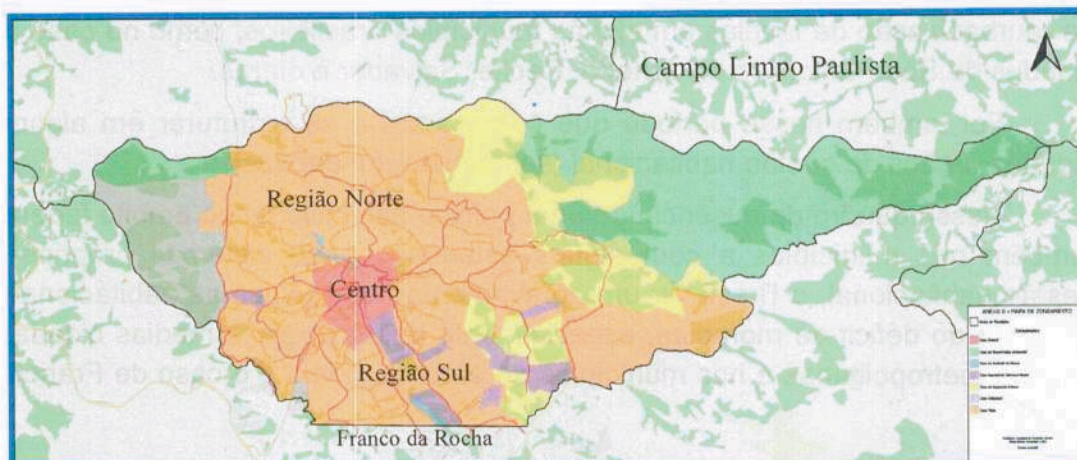


Fonte: IBGE

Analisando o surgimento dos loteamentos e bairros de Francisco Morato, inicialmente contatamos que foram implantados no sentido Norte-Sul ao longo da ferrovia e a partir do atual centro comercial.

Nesse eixo a cidade se urbanizou integralmente, conurbando com Franco da Rocha no sentido sul e com Campo Limpo Paulista, ao norte, conforme ilustrado na Figura 4.

Figura 4 – Expansão urbana no eixo norte e sul

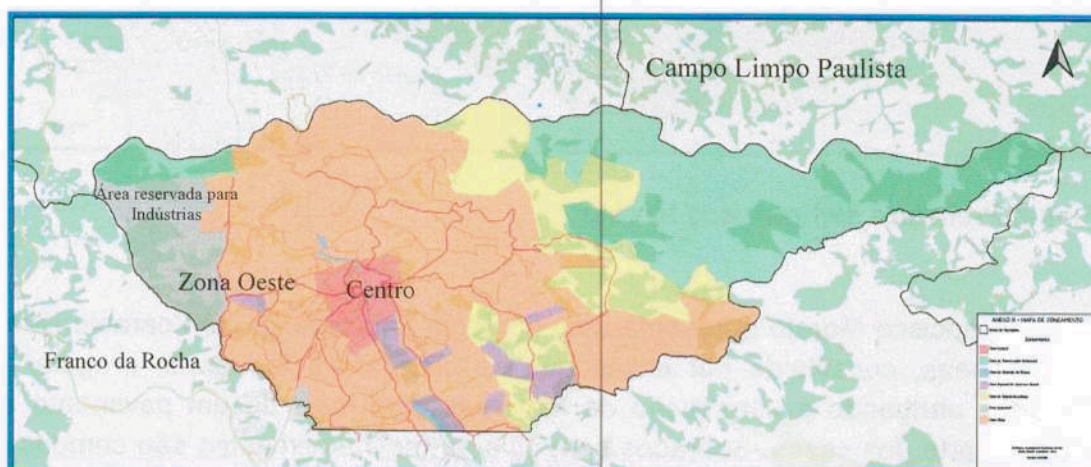


Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

No sentido oeste a urbanização se expandiu com o aparecimento de loteamentos até a Estrada de Botujuru, permanecendo alguns vazios urbanos nesta região.

Da estrada de Botujuru até os limites do município com Franco da Rocha no sentido da Rodovia Tancredo Neves, as áreas permaneceram vazias, não urbanizadas e reservadas no Plano Diretor como áreas para instalação de indústrias. A figura 5 ilustra esta situação.

Figura 5: Expansão urbana para oeste



Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

No sentido leste houve maior expansão de loteamentos que na região oeste.

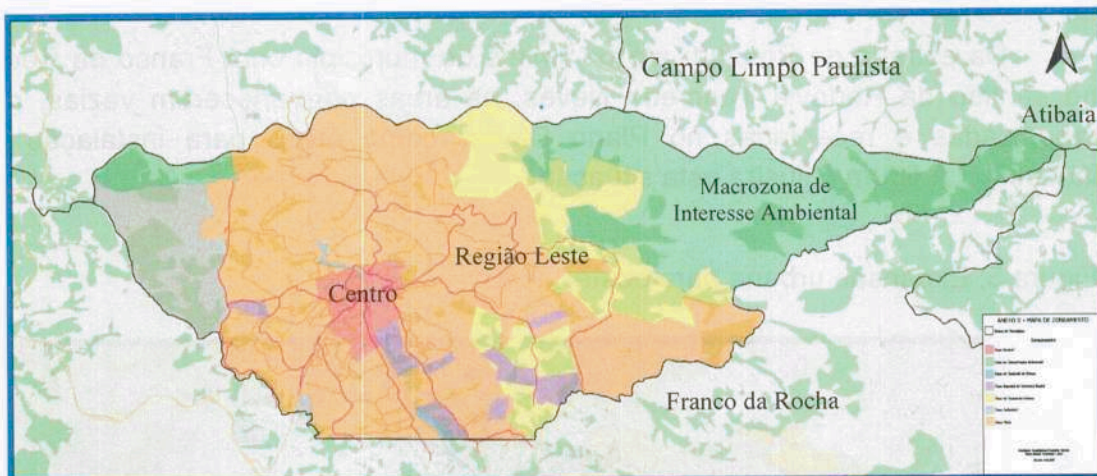
São grandes loteamentos como Parque 120, Jardim São João, Jardim Nossa Senhora Aparecida, Jardim Arpoador, Jardim Vassouras, Jardim Silvia, Jardim Alegria, dentre outros.

Nessa região existem grandes áreas vazias entre o Jardim Alegria e as áreas já urbanizadas ao longo da Av. Ulisses Guimarães que liga Francisco Morato à Franco da Rocha, áreas que podem cumprir papel no atendimento às demandas habitacionais.

A região no sentido leste está intensamente urbanizada até os limites da Macrozona de Interesse Ambiental, definida no Plano Diretor do Município.

Já a Macrozona de Interesse Ambiental é uma região muito extensa, com baixa urbanização, uso de chácaras e que se estende até os limites com o município de Atibaia. A Figura 6 ilustra esta situação.

Figura 6: Expansão urbana para oeste



Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

Francisco Morato apresenta uma tipologia habitacional com características homogêneas, constituída por casas que se adaptam a topografia irregular do território, obrigando a construção de moradias com mais de um pavimento em grande parte dos casos. Sobrados com dois ou mais pavimentos são comuns na realidade da urbanização do município.

Existem alguns conjuntos habitacionais na tipologia de 4 pavimentos.

Francisco Morato possui poucos conjuntos habitacionais de interesse social, e no histórico da urbanização da cidade destacamos:

Lei nº 1252/1991 – 27/03/1991 – CDHU “C” Defronte Jd. Olga;

Lei nº 1215/1990 – 30/11/1990 – CDHU – defronte Jd. Rosa;

CDHU “F” Santa Catarina – 17/10/1999 – Certidão nº 001/1997 – Matrícula nº 57866;

Lei Complementar nº 287/2015 – 11/07/2015 - Vinculado (MCMV) – Recanto Feliz.

3.1. Caracterização habitacional e social segundo o Censo 2022 - IBGE

Segundo os dados do IBGE de 2022 temos a seguinte situação dos domicílios no município:

Ao todo são 63.313 domicílios, sendo 57.668 domicílios particulares permanentes ocupados.

Quanto aos tipos de domicílios ocupados verificamos que 55.400 domicílios são casas, representando 96,07% dos domicílios ocupados, comprovando a característica principal de urbanização local de forma horizontalizada.



Segundo o Censo do IBGE de 2022 temos 1987 apartamentos, correspondendo a 3,45% do total de domicílios ocupados, ou seja, baixa verticalização das edificações.

Temos ainda outras tipologias como:

Casa de vila ou condomínio: 233 domicílios (0,4%);

Cortiço: 25 domicílios (0,04%);

Estrutura degradada ou inacabada: 23 (0,04%).

Maloca: 0

O gráfico da Figura 6 ilustra a grande participação de casas no total de domicílios ocupados.

Figura 7: Gráfico da tipologia dos domicílios ocupados



Fonte: IBGE – Censo 2022

Os domicílios não ocupados estão divididos entre 4.812 vagos, correspondendo à 7,60% do total e 792 de uso ocasional, 1,25% do total.

Os domicílios vagos atendem as dinâmicas do mercado quanto as demandas cotidianas de compra ou aluguel de imóveis.

A média de moradores por domicílio em 2022 é de 2,86, menor que a média de 2010 que era de 3,52 moradores/domicílio, conformando a diminuição da composição das famílias.

Com relação as características dos 57.668 domicílios particulares permanentes ocupados, temos as seguintes informações do Censo 2022, com relação a saneamento, serviços públicos e condições sanitárias:

a) Conexão à rede de esgoto:

Total de domicílios: 39.552 representando 68,59% do total de domicílios ocupados.



Total de moradores atendidos: 109.835, representando 66,58% do total

b) Abastecimento de água pela rede geral:

Total de domicílios: 56.495, representando 97,97% do total de domicílios ocupados

Total de moradores atendidos: 161.299, representando 97,78% do total.

c) Banheiro de uso exclusivo:

Total de domicílios: 57.582, representando 99,85% dos domicílios ocupados

Total de moradores atendidos: 164.774, representando 99,88% do total

d) Coleta de lixo:

Total de domicílios: 56.927, representando 98,72% do total de domicílios ocupados

Total de moradores atendidos: 162.836, representando 98,71% do total

Seguem os gráficos das Figuras 8 e 9 com esses resultados:

Figura 8: Gráfico do percentual de domicílios atendidos pelos serviços urbanos



Fonte: IBGE – Censo 2022



Figura 9: Gráfico do percentual de moradores atendidos pelos serviços urbanos



Fonte: IBGE – Censo 2022

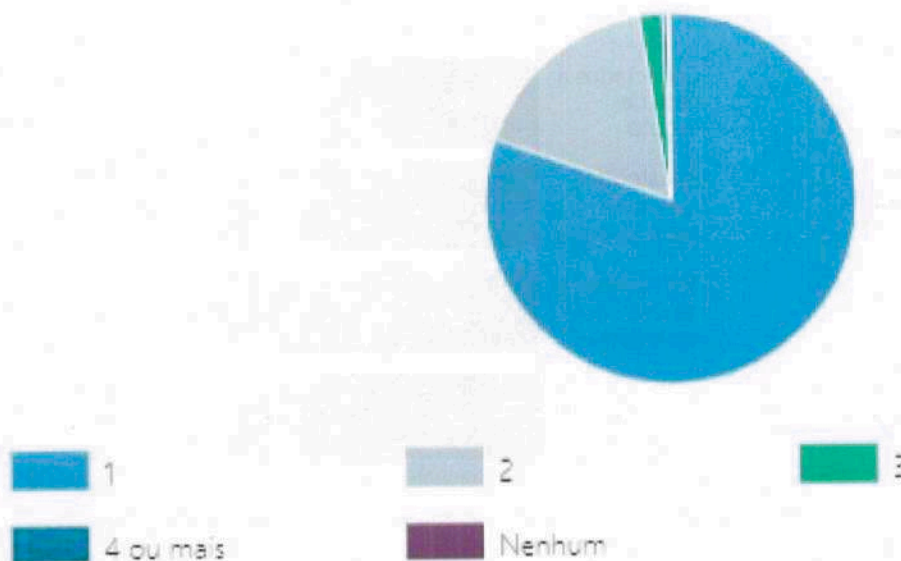
Conforme podemos constatar, os dados apresentados pelo Censo 2022 do IBGE, no aspecto das condições de saneamento ambiental mostram uma deficiência maior no serviço de esgoto, com índice de aproximadamente 66%, ou seja, temos praticamente 1/3 (um terço) da população sem o serviço. Os demais serviços apresentam índices acima de 97% e são satisfatórios.

Ainda na análise das questões sanitárias, temos a informação do número de banheiros por domicílio, conforme descrito a seguir e ilustrado na figura 10:

- 1 banheiro/dom: 46.330 domicílios – 80,34%
- 2 banheiros/dom: 9819 domicílios – 17,03%
- 3 banheiros/dom: 1177 domicílios – 2,04%
- 4 banheiros/dom: 256 domicílios – 0,44%
- Sem Banheiros: 86 domicílios – 0,15%



Figura10: Gráfico da quantidade de banheiros de uso exclusivo do domicílio



Fonte: IBGE – Censo 2022

A grande maioria dos domicílios em Francisco Morato possui as instalações sanitárias, sendo que 86 domicílios vivem em situação de precariedade, sem banheiro de uso exclusivo, conforme informações do IBGE-Censo 2022.

A respeito da drenagem urbana, o diagnóstico elaborado no Plano Municipal de Saneamento Básico, realizado em 2018 aponta para a necessidade de grande investimento na área.

A topografia acidentada e a forma como a urbanização que ocorreu na cidade ocorreu, ocasionou muitos problemas habitacionais, de infraestrutura e saneamento. Destacamos a seguir dois trechos das análises do Plano de Saneamento:

“A rápida e desordenada urbanização provocou alterações que favoreceram a ocorrência de enchentes e inundações. O desmatamento e a impermeabilização do solo provocaram progressiva elevação das vazões de pico, que acabam por ultrapassar a capacidade de escoamento dos cursos d’água. Por outro lado, a ocupação das áreas inundáveis de rios e córregos potencializaram o aumento dos picos de vazão e dos prejuízos causados por estes eventos”.

“As propostas para adequação da drenagem englobam ações estruturais e não estruturais. As ações estruturais estão relacionadas à execução de obras, principalmente, à implantação de reservatórios de contenção (piscinões) e também, a ampliação da capacidade das calhas principais. Além das obras, está prevista a adequação da operação dos reservatórios de amortecimento de cheias e a melhoria dos serviços de manutenção do sistema. As ações não estruturais



se referem à gestão do sistema de drenagem, a criação de limites ao uso e ocupação do solo em áreas de enchentes e à realização de ações voltadas a educação ambiental”.

Os dados do censo 2022 mostram algumas mudanças importantes na última década, em relação ao perfil populacional, que acabam influenciando diretamente na política habitacional.

Nem todos os dados socioeconômicos foram disponibilizados pelo IBGE, porém os dados parciais, já colaboram com informações necessárias para definição da política habitacional no município.

A primeira informação, conforme exposto anteriormente refere-se à diminuição da taxa de crescimento populacional na última década, passando de 1,45% a.a. no período de 2000 a 2010 para 0,56% a.a. no período 2010 a 2022, abaixo das projeções realizadas nos últimos anos.

Esta diminuição do ritmo de crescimento populacional de Francisco Morato é um fenômeno que também ocorreu na Região Metropolitana de SP com taxa de crescimento de 0,44% a.a., como também no Estado de São Paulo e no Brasil.

A reversão da curva de crescimento populacional do município com a diminuição do ritmo de surgimento de novos contingentes populacionais e, portanto, novas demandas de atendimento à população apontam para uma oportunidade de recuperação das condições de habitação com investimentos em infraestrutura, oferta de equipamentos sociais e melhorias habitacionais.

Torna-se importante a regularização fundiária no município, corrigindo distorções históricas, garantindo acesso à população de habitações regularizadas, e ao mesmo tempo criar condições de produção habitacional destinada às populações de baixa renda, focando no déficit habitacional emergente e nas demandas contingenciais, como o aluguel e os imóveis cedidos.

Em relação a população atual o Censo IBGE 2022 apresenta algumas outras informações relatadas a seguir:

As mulheres são maioria com 51,5%, correspondendo à 84.385, enquanto os homens são 80.754, que corresponde a 48,9% do total, razão de sexo de 95,70 homens para cada 100 mulheres.

Outro aspecto importante é a pirâmide etária atual da população, que também influencia nas tipologias habitacionais e nas faixas a serem atendidas. As tabelas 8 e 9 mostram a distribuição da população segundo as faixas etárias.



Tabela 8 - População de Francisco Morato por faixa etária e sexo

Faixa Etária	Homens	Mulheres	Total	%
60 ou mais	9271	11097	20368	12,33
45 a 59	13225	15000	28225	17,09
35 a 44	12482	13258	25740	15,59
25 a 34	13380	13903	27283	16,52
15 a 24	13530	13354	26884	16,28
10 a 14	6291	5828	12119	7,34
5 a 9	6364	5932	12296	7,45
0 a 4	6211	6013	12224	7,40
Total	80754	84385	165139	100,00

Fonte: IBGE – Censo 2022

Tabela 9 - População por faixa etária agrupada

Faixa Etária	Homens	Mulheres	Total	%
60 ou mais	9271	11097	20368	12,33
35 a 59	25707	28258	53965	32,68
15 a 34	26910	27257	54167	32,80
0 a 14	18866	17773	36639	22,19
Total	80754	84385	165139	100,00

Fonte: IBGE – Censo 2022

Grande parte dos municípios brasileiros vem passando por um processo de envelhecimento da população. As faixas de crianças e jovens concentravam grande parte da população, porém esse fenômeno vem se alterando nas últimas décadas.

No caso de Francisco Morato as tabelas 3 e 4 apontam para aproximadamente 50% da população na idade mais produtiva entre 24 e 59 anos, faixa que demanda maiores necessidades habitacionais.

Outras informações apresentadas pelo Censo 2022 estão nas tabelas 10 e 11, a seguir.

Tabela 10 - População por cor ou raça

População por cor ou raça		
	2010	2022
Branca	66.344	62.193
Preta	13.037	21.695
Amarela	586	186
Parda	74.382	80.918
Indígena	123	140
Total	154.472	165.132

Fonte: IBGE - Censo 2022



Tabela 11 - Idade mediana por cor ou raça

Idade mediana por cor ou raça		
Total da População		31
Branca		31
Preta		34
Amarela		35
Parda		31
Indígena		36

Fonte: IBGE – Censo 2022

População quilombola e indígena

Não há pessoas quilombolas

140 pessoas indígenas

Uma informação importante ainda não disponibilizada pelo IBGE, no Censo de 2022 diz respeito às faixas de renda por domicílio, um dado necessário para a definição da política habitacional. Nesse sentido, recorremos inicialmente ao Censo de 2010 como referência em relação as faixas de renda.

Apresentamos a seguir, na Tabela 12 os dados de 2010.

Tabela 12 - Domicílios urbanos por faixas de renda - 2010

Rendimento	Domicílios	%
Sem rendimento	3348	7,62
Até 1/2 salário mínimo	799	1,82
Mais de 1/2 a 1 SM	3353	7,63
Mais de 1 a 2 SM	10905	24,83
Mais de 2 a 5 SM	18572	42,29
Mais de 5 a 10 SM	5718	13,02
Mais de 10 a 20 SM	1121	2,55
Mais de 20 SM	103	0,23
Total	43.919	100

Fonte: IBGE – Censo 2010

Em 2010 Francisco Morato apresentava 41,90% dos domicílios com renda familiar até 2 salários mínimos e 84,19% dos domicílios com renda familiar até 5 salários mínimos.



3.2. Áreas de risco

O Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR) realizado em 2020 identificou, através de minucioso estudo, 91 áreas de risco divididas em 163 setores, sendo 134 com risco de escorregamento, 10 de solapamento, e 19 de inundação.

As áreas mapeadas são apresentadas no Anexo 1 deste relatório em mapas parciais.

Agrupamos os dados segundo o processo de risco: áreas sujeitas à inundação, solapamento e a escorregamento, independentemente da localização, para que tenhamos a noção do número de edificações e moradores sujeitos ao risco no município.

Na tabela 13, a seguir, verificamos que existem em torno de 600 edificações e aproximadamente 2500 pessoas sujeitas ao risco de inundação, sendo 4% sujeitas a risco muito alto e 96% à risco médio, baixo e muito baixo.

O número de moradias em áreas sujeitas à inundação (629) representa aproximadamente 11% do total de edificações em risco no município (5607).

Tabela 13 - Áreas sujeitas a inundação

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	26	104
Alto	0	0
Médio	310	1240
Muito baixo e baixo	293	1172
Total	629	2516

Fonte: PMRR – 2020

Apesar do número de edificações, sujeitas a risco de solapamento (232), representar apenas 4% do total das edificações em risco (5607) é importante destacar que todas essas edificações estão sujeitas a risco muito alto e alto - tabela 14.

Tabela 14: Áreas sujeitas a solapamento

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	197	788
Alto	35	140
Médio	0	0
Muito baixo e baixo	0	0
Total	232	928

Fonte: PMRR - 2020



A maior parcela de edificações e moradores sujeitas a risco está localizada nas áreas sujeitas a escorregamento, com 4746 edificações e 18.781 moradores nessas áreas. Trata-se de um grande contingente populacional, que corresponde à aproximadamente 85% do total das edificações e de moradores em risco.

Também podemos destacar que nas áreas sujeitas a escorregamento temos 86% de edificações com risco muito alto e alto, além de 14% em áreas de risco médio, baixo e muito baixo.

Tabela 15: Áreas sujeitas a escorregamento

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	2242	8765
Alto	1855	7420
Médio	649	2596
Muito baixo e baixo	0	0
Total	4746	18781

Fonte: PMRR – 2020

Tabela 16: Áreas sujeitas a risco independente do processo

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	2465	9667
Alto	1890	7560
Médio	959	3836
Muito baixo e baixo	293	1172
Total	5607	22235

Fonte: PMRR - 2020

3.3. Áreas públicas ocupadas

Conforme já descrito anteriormente o município de Francisco Morato possui muitas ocupações irregulares em áreas públicas, devido ao processo de urbanização ocorrido no território e pelo descontrole urbanístico.

A Tabela 17 – Anexo 2 refere-se a moradias informais construídas sem autorização, desprovidas de infraestrutura e não regularizadas.

Estima-se que existam aproximadamente 22.443 edificações consolidadas nas áreas públicas totalizando 2.244.304,62 m² (Fonte Qgiz - PMFM), conforme Tabela 17 - Anexo 2 deste Plano.



Essas estimativas demonstram um problema habitacional muito grave a ser enfrentado que diz respeito a regularização fundiária e à eventual remoção de famílias instaladas em áreas públicas que se apresentam como áreas de risco.

É possível afirmar que ambas as situações (risco e ocupação de áreas públicas) se configuram como déficit quantitativo, pela precariedade e risco às famílias.

4. Cadastro Único e perfil dos domicílios

A análise dos dados do Cadastro Único de Francisco Morato se faz necessária, no âmbito da elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional, tendo em vista a necessidade de caracterização socioeconômica das famílias de baixa renda do município, em especial aquelas que possuem renda mensal de até ½ salário-mínimo por pessoa.

Além de permitir uma análise das vulnerabilidades sociais do município, a identificação das famílias nestas condições aponta para uma definição de uma demanda potencial para programas habitacionais de interesse social.

Segundo os dados apresentados pela Prefeitura de Francisco Morato, temos 39.044 famílias inseridas no Cadastro Único, sendo 28.893 famílias com cadastro atualizado nos últimos dois anos. Dessas 22.116 famílias com renda até ½ salário-mínimo tem cadastro atualizado.

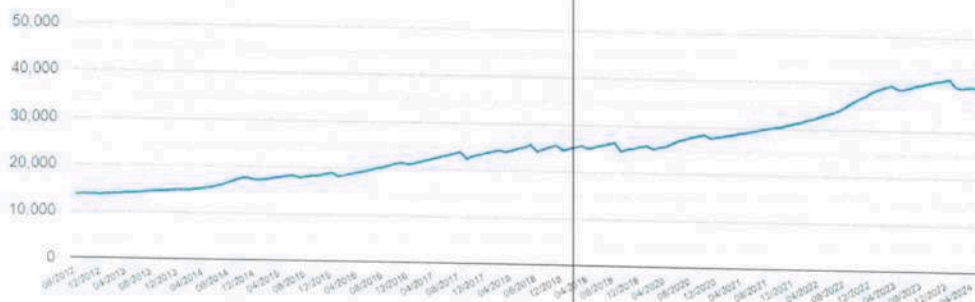
Figura 11 - Situação da renda das famílias do cadastro único



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

O gráfico - Figura 12, mostra o crescimento do número de famílias inscritas no Cadastro Único ao longo do tempo. Em 08/2012 tínhamos 13.695 cadastradas, passando para 27.893 famílias em 08/2020 e chegando a 41.111 em 12/2023, maior quantidade atingida até então. Em 2024 tínhamos 39.044 famílias.

Figura 12 - Gráfico da evolução histórica de famílias no cadastro único no município



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

A Figura 13 mostra uma atualização de 74% do cadastro geral e 84% de atualização das famílias com até $\frac{1}{2}$ salário-mínimo, portanto maior para as famílias de menor renda, demonstrando uma constância de cadastro nos padrões do sistema em nível estadual.

Figura 13: Famílias cadastradas x famílias atualizadas no Cadastro Único



Atualização Cadastral
05/2024



Total de Famílias Atualizadas
28.893



Taxa de Atualização De Todo o Cadastro
74%



Total de Famílias Atualizadas Até $\frac{1}{2}$ Sal. Min.
22.116



Taxa de atualização Cadastral Até $\frac{1}{2}$ Sal. Min.
84%

Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania – SENARC

O gráfico da Figura 14 mostra a evolução histórica das famílias cadastradas e a atualização o longo dos anos, mantendo-se constância de percentual, exceção feita ao período de 2021 e 2022 quando a atualização das famílias teve queda significativa, chegando em fevereiro de 2022 a 55% de atualização.

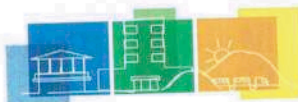
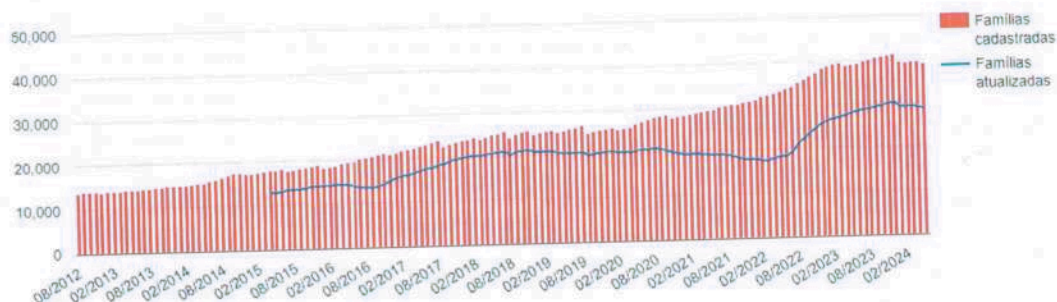


Figura 14 – Gráfico da evolução das famílias cadastradas e famílias atualizadas

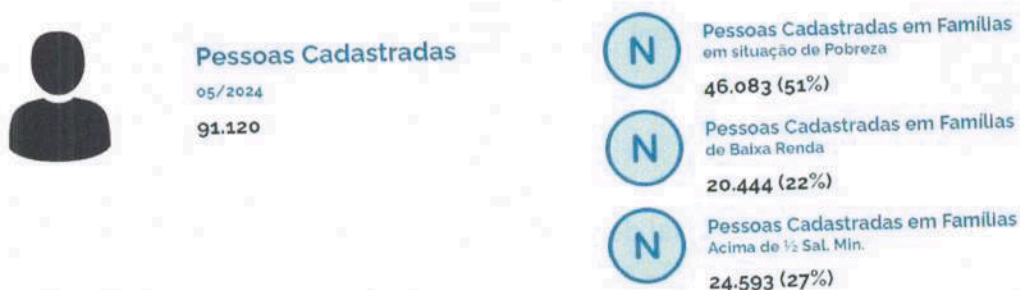


Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

Em maio de 2024 tínhamos um alto número de pessoas cadastradas no Programa Cadastro Único passando de 91 mil pessoas, ou seja, mais da metade da população de Francisco Morato insere-se no programa, correspondendo a 55% do total, conforme mostrado no quadro da Figura 15.

Dessas pessoas, temos 46.083 ou seja, aproximadamente 28% da população em situação de pobreza no Cadastro Único. Destaca-se ainda que 27% dessas pessoas cadastradas tem renda superior a ½ salário-mínimo.

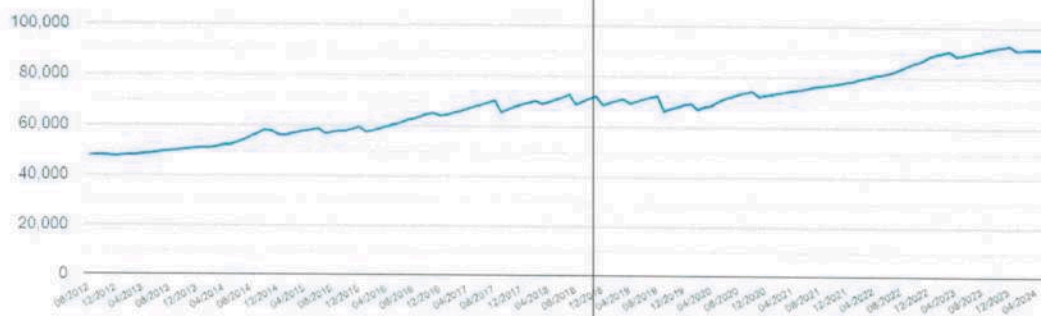
Figura 15 – Pessoas cadastradas, segundo a condição social



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania – SENARC

Historicamente o número de pessoas no Cadastro Único passou de 47.964 em 2012 para 91.120 pessoas em maio de 2024, praticamente dobrando o número de pessoas inscritas no sistema.

Figura 16 - Evolução histórica do número de pessoas no cadastro único



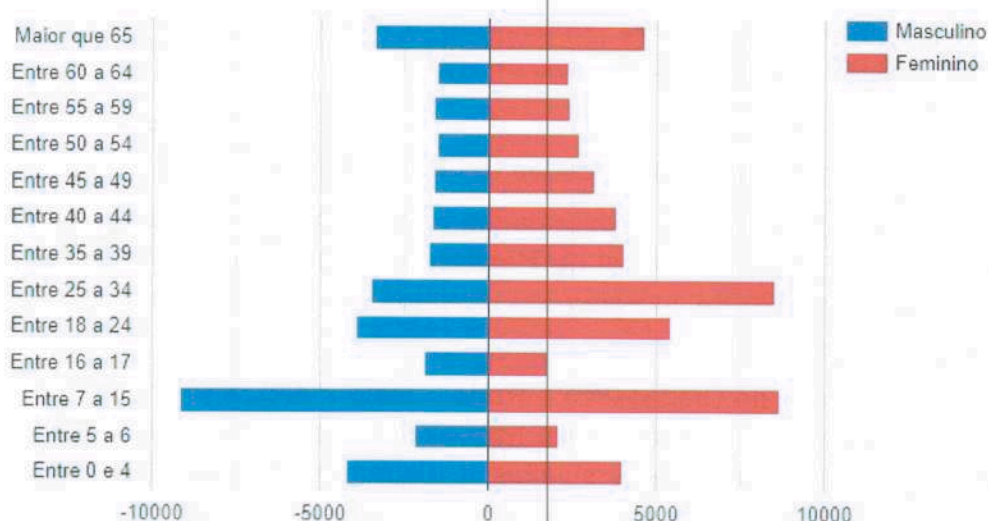
Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

A figura 17 e a Tabela 18 mostram a distribuição de pessoas inscritas no Cadastro Único, segundo as faixas etárias e sexo.

Segundo os dados temos 31% das pessoas entre 0 e 15 anos, 10% entre 16 e 24 anos, 19% entre 24 e 39 anos, 20% entre 40 a 59 anos e 13% acima de 60 anos.

Com relação ao sexo, a maior parcela das pessoas é formada por mulheres, que correspondem a 58% do total.

Figura 17 - Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC



Tabela 18 - Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo

	Masculino	% Masculino	Feminino	% Feminino	Total*	% Etária Total
Entre 0 e 4	4.222	51,34%	4.002	48,66%	8.224	6,99%
Entre 5 a 6	2.182	50,96%	2.100	49,04%	4.282	4,68%
Entre 7 a 15	9.151	51,38%	8.659	48,62%	17.810	19,46%
Entre 16 a 17	1.901	51,64%	1.780	48,36%	3.681	4,02%
Entre 18 a 24	3.940	42,02%	5.437	57,98%	9.377	10,24%
Entre 25 a 34	3.480	29,01%	8.515	70,99%	11.995	13,11%
Entre 35 a 39	1.746	30,24%	4.028	69,76%	5.774	6,31%
Entre 40 a 44	1.678	30,58%	3.810	69,42%	5.488	6,00%
Entre 45 a 49	1.619	33,97%	3.147	66,03%	4.766	5,21%
Entre 50 a 54	1.534	36,41%	2.679	63,59%	4.213	4,60%
Entre 55 a 59	1.631	40,49%	2.397	59,51%	4.028	4,40%
Entre 60 a 64	1.532	39,56%	2.341	60,44%	3.873	4,23%
Maior que 65	3.393	42,32%	4.625	57,68%	8.018	8,76%
Total	38.009	41,53%	53.520	58,47%	91.529	100,00%

Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

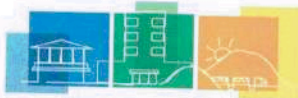
Consultando ainda os dados da Secretaria de Avaliação, Gestão da Informação e Cadastro Único, da Secretaria Nacional de Renda e Cidadania, temos no mês de maio de 2024, 17.697 famílias atendidas pelo Programa Bolsa Família, com 43.375 pessoas beneficiadas e totalizando um investimento de R\$ 11.966.438,00 e um benefício médio de R\$ 676,64.

5. Quantificação das necessidades habitacionais

A quantificação das necessidades habitacionais é um tema importante na elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, pois permite a correta elaboração de programas, projetos e ações vinculados a política habitacional no município.

Destaca-se no Diagnóstico – Parte I deste Plano, a existência de áreas de risco ocupadas por moradias, tanto naquelas áreas classificadas como sujeitas a escorregamentos ou aquelas sujeitas a alagamentos, nos seus mais variados níveis de risco, conforme situação mostrada detalhadamente no Plano Municipal de Redução de Risco.

Esta situação de ocupação das áreas de risco colocam a política municipal de Francisco Morato frente a um dos maiores problemas de moradia, pela urgência na remoção das famílias ou de obras necessárias para a manutenção das famílias nos locais atualmente em risco.



A remoção de famílias exige um estoque de terras necessário para a realocação, além da construção de moradias. No caso de manutenção das famílias no local em risco, muitas vezes os recursos necessários são altos, o que podem inviabilizar a recuperação da área.

Destaca-se ainda que nos processos de realocação de famílias é necessária a recuperação ambiental da área anteriormente ocupada e muitas vezes uso compatível ambientalmente a fim de se evitar novas ocupações.

As análises do perfil das famílias atendidas pelos programas sociais, em especial aquelas inseridas no Cadastro Único, conforme já abordado, também é necessária para compor o perfil das famílias de menor renda e suas condições de vida.

Essas informações permitem uma condição necessária para a elaboração do diagnóstico do panorama populacional e das condições de vida das famílias e a consequente quantificação das necessidades habitacionais.

Acrescente-se a esse conjunto de informações outro aspecto das condições de vida da população de Francisco Morato também já analisada: a ocupação de áreas públicas que exigem ações do Poder Público, seja quanto a garantia das condições de habitabilidade, ou a necessária regularização fundiária para que as famílias garantam acesso jurídico à propriedade.

Independentemente de serem classificadas como áreas de risco, as ocupações de áreas públicas por famílias representam um grave problema habitacional do Município.

Para que possamos dimensionar o déficit habitacional do município, temos que recorrer a dados e informações que muitas vezes estão defasados ou não disponíveis. Exemplo disso é o Censo Demográfico de 2022, do IBGE que recentemente disponibilizou parte das informações coletadas.

A diminuição do ritmo populacional anterior é elemento importante da política habitacional, pois pode significar uma melhor capacidade de oferta de habitação para as demandas ao longo do tempo.

Além disso, as informações referentes a composição das famílias por domicílio, o número de domicílios, as faixas etárias da população permitem uma oferta de habitações com projetos arquitetônicos e urbanísticos mais adequados a demanda.

5.1. Déficit Habitacional - Conceituação

Os dados levantados são utilizados no dimensionamento das necessidades habitacionais na cidade. As populações moradoras em áreas de risco, as ocupações em áreas públicas e os dados do IBGE serão considerados nas análises da definição das carências habitacionais do município e nas diretrizes do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato.



Os dados do crescimento populacional, o perfil socioeconômico da população, as dinâmicas de desenvolvimento urbano são fatores importantes na definição das carências habitacionais.

Utilizamos os conceitos da Fundação João Pinheiro que calcula o déficit habitacional no Brasil nas últimas décadas, e tem um trabalho reconhecido, inclusive na elaboração de políticas de habitação do Governo Federal, com destaque para o programa Minha Casa, Minha Vida, que já utilizou informações e análises da Fundação.

"Déficit é um conceito que tem dado sustentação aos indicadores que buscam estimar a falta (déficit) de habitações e/ou existência de habitações em condições inadequadas como noção mais ampla de necessidades habitacionais (Fundação João Pinheiro)."

Seja pela falta de habitação ou inadequação das moradias o dimensionamento do déficit é necessário para implantação da política habitacional no município e garantir o acesso à moradia como direito, visando o cumprimento da função social da cidade e propriedade.

Normalmente o cálculo do déficit habitacional ocorre a partir da soma de diversos componentes: Domicílios rústicos, domicílios improvisados, domicílios tipo cômodo e domicílio identificados como ônus excessivo de aluguel urbano.

Habitação precária é composta por dois tipos de domicílios:

- a) Domicílios improvisados: locais construídos sem fins residenciais que servem como moradia.
- b) Domicílios rústicos: aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade.

Unidade doméstica convivente: unidade com no mínimo quatro pessoas onde residem conjuntamente mais de um núcleo doméstico.

Cômodo: quando há famílias que residem em cômodos da mesma habitação

Domicílios com ônus excessivo com aluguel urbano: corresponde ao número de famílias urbanas com renda domiciliar de até **três salários mínimos** que moram em casa ou apartamento, e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel. O ônus excessivo com aluguel é selecionado a partir do grupo de domicílios não classificados como rústico, nem como cômodo e que atendeu os critérios definidos de renda e gasto com aluguel.

No caso de inadequação de habitações, as informações referem-se a necessidades como a infraestrutura de atendimento as famílias, condições edilícias e inadequação fundiária.

Recentemente, em maio de 2024, a Fundação João Pinheiro em parceria com a Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades, publicou estudo



referente aos dados do déficit atual no Brasil, nas regiões do País, nos Estados e nas Regiões Metropolitanas, com base nos conceitos e metodologia descritos neste relatório.

A pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro considerou os dados da Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílio Contínua – PnadC – 2022, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, além de dados do Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico.

São, portanto, dados atualizados do déficit habitacional no Brasil. Relatamos a seguir os resultados dos estudos da Fundação João Pinheiro.

5.1.1. Déficit Habitacional atual no Brasil

Segundo os dados da pesquisa temos atualmente no Brasil 1.682.704 Domicílios Precários, que correspondem a 2,24% do total de domicílios no País. Este total de domicílios precários é composto de domicílios rústicos com 605.592 unidades e domicílios improvisados com 1.077.112 unidades.

Para efeito de comparação, em 2010 tínhamos um total de 1.343.435 domicílios precários, conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro em 2013. Esses dados mostram que houve um aumento de 31,5% de domicílios precários na última década.

Com relação à Coabitação, conforme conceito já definido neste Relatório, temos em 2022 um total de 111.548 Cômodos e 1.178.351 Unidades Conviventes totalizando 1.289.879 unidades, representando 1,71% do total de domicílios.

Em 2010, tínhamos um total de 2.991.313 unidades, segundo estudos publicados em 2013, portanto houve uma redução bastante significativa desse total de domicílios para 2022, com queda de 60,6% do total.

Com relação ao terceiro componente do Déficit, ou seja, o Ônus Excessivo do Aluguel Urbano temos em 2022 um total de 3.242.780 domicílios correspondendo à 4,31% do total do País.

Em 2010 havia um total de 2.124.404 domicílios com Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, ou seja, tivemos um crescimento de 52,6% deste tipo de componente do déficit.

Se somarmos os três componentes do déficit habitacional, ou seja, Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo de Aluguel Urbano temos um Déficit Total no Brasil de 6.215.363 domicílios correspondendo a 8,28% do total.

Em 2010 tínhamos um déficit total de 6.459.152 de habitações, e, portanto, houve uma diminuição, em 2022, de 3,8% do Déficit Total em relação a 2010.

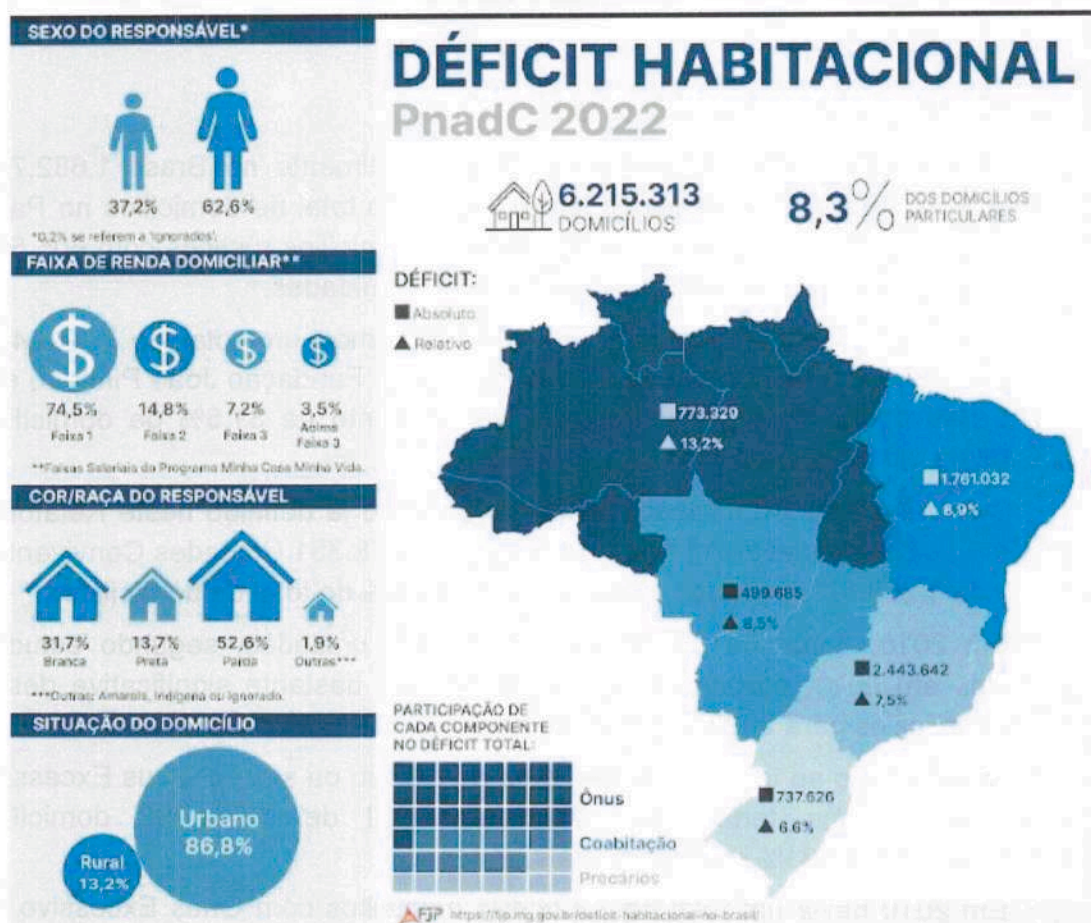
Verificamos que no âmbito nacional houve uma pequena diminuição do Déficit, porém há uma mudança do perfil dos componentes do déficit com aumento significativo do déficit relativo ao ônus excessivo do aluguel urbano, e diminuição dos domicílios precários e coabitação.



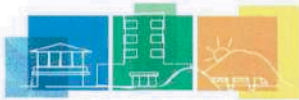
Mais adiante analisamos os dados do Estado de São Paulo e da Região Metropolitana para avaliar se essa mudança de perfil os componentes do déficit também ocorrem.

A Figura 18 mostra os dados detalhados de 2022 em relação ao Déficit Habitacional no Brasil.

Figura 18 – Déficit Habitacional no Brasil - 2022



Fonte: Fundação João Pinheiro



5.1.2. Déficit Habitacional atual no Estado de São Paulo

Segundo os dados da pesquisa temos atualmente no Estado de São Paulo 60.975 Domicílios Precários, que correspondem a 0,37% do total de domicílios no Estado. Este total de domicílios precários é composto de domicílios rústicos e domicílios improvisados.

Para efeito de comparação em 2010 tínhamos um total de 98.905 domicílios precários, conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro em 2013. Esses dados mostram que houve uma diminuição de 38,3% de domicílios precários na última década.

Com relação à Coabitação, conforme conceito já definido neste Relatório, temos em 2022 um total de 262.293 domicílios entre Cômodos e Unidades Conviventes, representando 1,58% do total de domicílios.

Em 2010, tínhamos um total de 646.219 unidades, segundo estudos publicados em 2013, portanto houve uma redução de 59,4% desse total de domicílios para 2022, em relação à 2010.

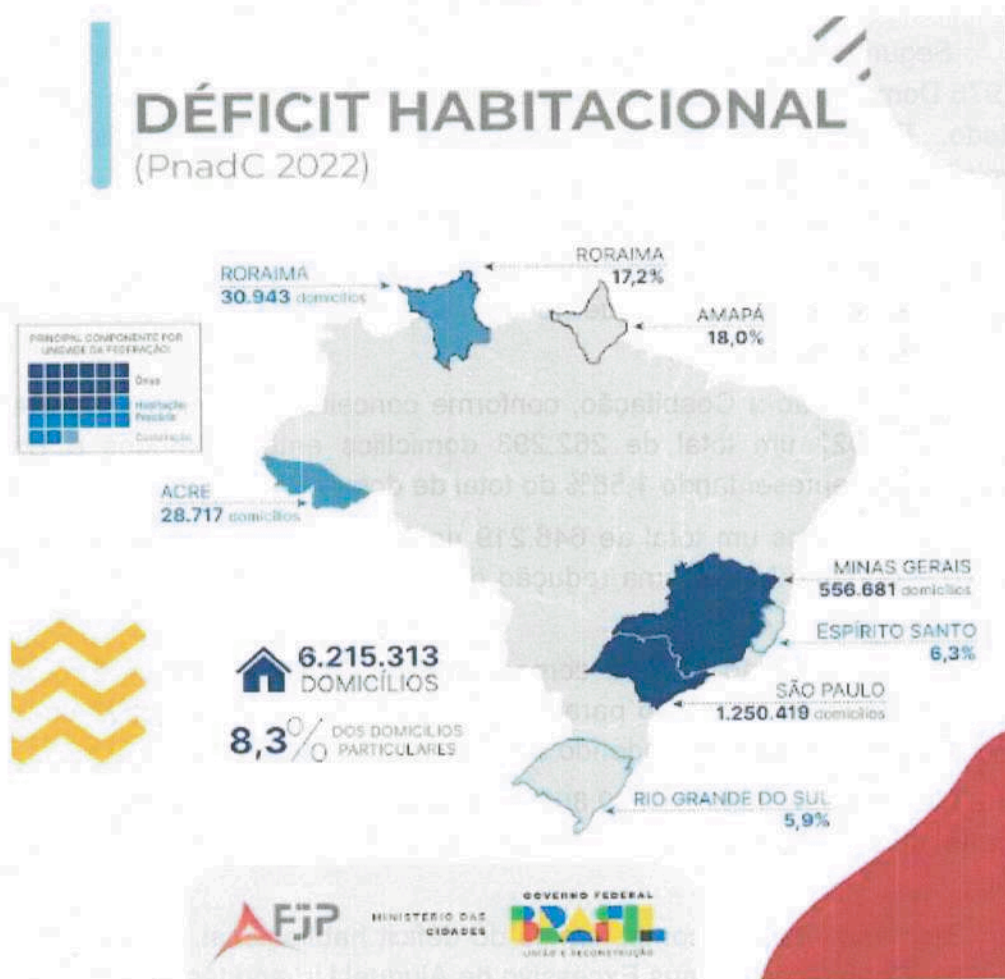
Com relação ao terceiro componente do Déficit - o Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, foi apontado para o Estado de São Paulo em 2022 um total de 927.151 domicílios correspondendo à 5,57% do total do Estado

Em 2010 havia um total de 569.802 domicílios com Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, ou seja, tivemos um crescimento de 62,7% deste tipo de componente do déficit.

Somados os três componentes do déficit habitacional, ou seja, Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo de Aluguel Urbano temos um Déficit Total no Estado de SP para 2022, de 1.250.419 domicílios correspondendo a 7,51% do total.



Figura 19 – Déficit Habitacional nos estados – 2022



Fonte: Fundação João Pinheiro

Em 2010 havia um déficit total de 1.314.926 de habitações, portanto, houve uma diminuição, em 2022, de 5,2% do Déficit Total em relação a 2010.

No Estado de São Paulo os dados apontam para uma pequena redução do Déficit Total, a exemplo do que ocorre no restante do País. O grande componente do déficit é o Ônus Excessivo de Aluguel Urbano, como ocorre no restante do País, com diminuição de domicílios precários e coabitação.

A Figura 19 mostra os dados detalhados de 2022 em relação ao Déficit Habitacional nos estados brasileiros.



5.1.3. Déficit Habitacional atual na Região Metropolitana de São Paulo

Segundo os dados da pesquisa, atualmente na Região Metropolitana de São Paulo temos 33.950 Domicílios Precários, que correspondem a 0,43% do total de domicílios no RMSP. Este total de domicílios precários é composto de domicílios rústicos e domicílios improvisados.

Para efeito de comparação em 2010 tínhamos um total de 48.762 domicílios precários, conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro em 2013. Esses dados mostram que houve uma diminuição de 30,3% de domicílios precários na última década.

Com relação à Coabitação, conforme conceito já definido neste Relatório, temos em 2022 um total de 157.222 domicílios entre Cômodos e Unidades Conviventes, representando 2,01% do total de domicílios.

Em 2010, tínhamos um total de 334.066 unidades, segundo estudos publicados em 2013, portanto houve uma redução de 52,9% desse total de domicílios para 2022, em relação à 2010.

Com relação ao terceiro componente do Déficit, ou seja, o Ônus Excessivo do Aluguel Urbano temos para o Região Metropolitana de São Paulo em 2022 um total de 447.740 domicílios correspondendo à 5,71% do total do estado.

Em 2010 havia um total de 298.489 domicílios com Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, ou seja, tivemos um crescimento de 50,0% deste tipo de componente do déficit.

Se somarmos os três componentes do déficit habitacional, ou seja, Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo de Aluguel Urbano temos um Déficit Total na Região Metropolitana de SP para 2022, de 638.916 domicílios correspondendo a 8,15% do total.

Em 2010 havia um déficit total de 681.317 habitações, portanto, houve uma diminuição, em 2022, de 6,2% do Déficit Total em relação a 2010.

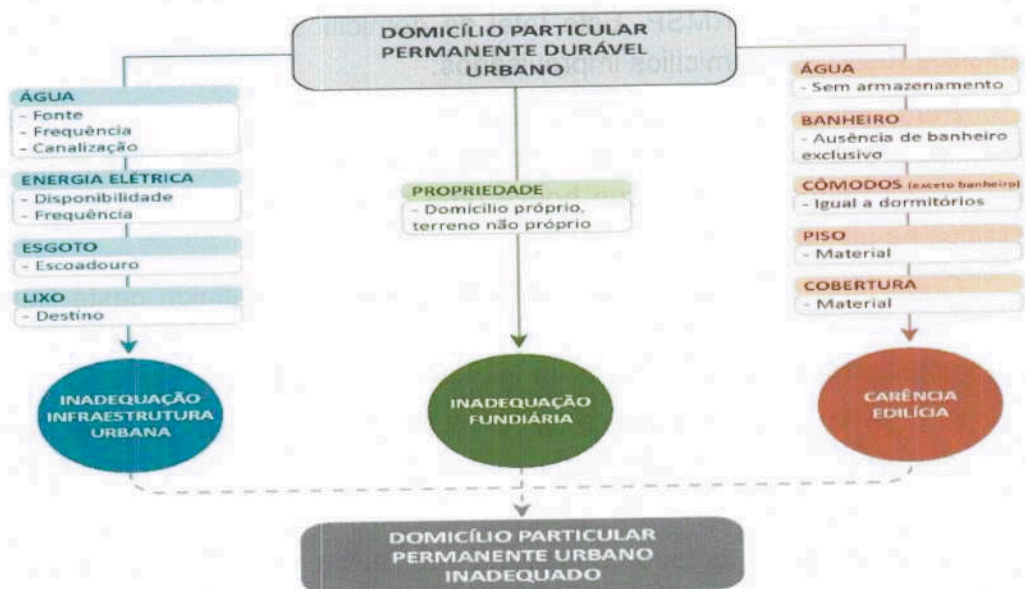
Da mesma forma como ocorreu no País e no Estado de São Paulo houve uma pequena redução do déficit na última década, porém alterou o perfil dos componentes do déficit total com aumento significativo do Ônus Excessivo de Aluguel Urbano e diminuição dos Domicílios Precários e Coabitação.

5.2. Inadequação das habitações

A inadequação de domicílios está relacionada às características que prejudicam a qualidade de vida dos moradores, como carência de infraestrutura, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, carências edilícias (ausência de banheiro exclusivo, número de cômodos servindo de dormitório piso e cobertura inadequados), e inadequação fundiária.

A conceituação desenvolvida pela Fundação João Pinheiro é apresentada na Figura 20 a seguir, Inadequação das Edificações.

Figura 20 - Inadequação das Edificações



Fonte: Fundação João Pinheiro

5.2.1. Inadequação das habitações no Brasil

Outra parte importante do estudo da Fundação João Pinheiro diz respeito a Inadequação de Habitações (excluídos os domicílios rurais, improvisados, rústicos e cômodos) que totalizam 26,5 milhões de domicílios (41.2% do total).

Desses domicílios com inadequações mais de 60% tem a mulher como responsável pelo domicílio.

Deste total de 26,5 milhões de domicílios inadequados em 2022, aproximadamente 12 milhões concentram-se na Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (renda total até 2 salários mínimos).

5.2.2. Inadequação no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo

A inadequação das edificações no Estado de São Paulo totaliza 3.762.952 domicílios, correspondendo a 23,5% do total de domicílios no estado.

Na Região Metropolitana de São Paulo essa adequação totaliza 2.013.750 domicílios, representando 26,1% do total da região.

Dentre os tipos de inadequação temos a seguinte situação:



a) Inadequação de Infraestrutura

Estado de São Paulo: 1.196.565 domicílios correspondendo a 7,5% dos domicílios totais;

Região Metropolitana de São Paulo: 708.404 domicílios correspondendo a 9,2% dos domicílios totais.

b) Inadequação Edilícia

Estado de São Paulo: 2.181.252 domicílios correspondendo a 13,7% do total de domicílios;

Região Metropolitana: 976.816 domicílios correspondendo a 12,7% do total de domicílios.

c) Inadequação Fundiária

Estado de São Paulo: 810.005 domicílios correspondendo a 5,1% do total de domicílios;

Região Metropolitana: 622.332 domicílios correspondendo a 8,1% do total de domicílios.

Tabela 19 - Déficit comparativo: Brasil, SP e RMSP

Tipologia	Brasil	%	Estado de SP	%	RMSP	%
(1)Domicílios Rústicos	605.592					
(2)Domicílios Improvisados	1.077.112					
(3)Habitação Precária (1+2)	1.682.704	2,24	60.975	0,37	33.950	0,43
(4)Cômodos	111.548					
(5)Unidades Conviventes	1.178.331					
(6)Coabitação (4+5)	1.289.879	1,71	262.293	1,58	157.226	2,01
(7)Ônus excessivo de aluguel urbano	3.242.780	4,31	927.151	5,57	447.740	5,71
Déficit Total (3+6+7)	6.215.363	8,26	1.250.419	7,51	638.916	8,15
Total de Domicílios em 2022 (obs1)	75.221.762		16.645.743		7.835.966	
Fonte: Fundação João Pinheiro						



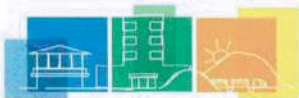
6. Considerações sobre o déficit habitacional em Francisco Morato

Os dados apresentados neste Diagnóstico trazem um panorama da situação da habitação no Brasil, no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana.

Na Parte II deste Plano são apresentados os dados das estimativas de Déficit Habitacional em Francisco Morato e cenários de solução dos problemas.

Considerando o conjunto de informações e análises realizadas no Diagnóstico – Parte I deste Plano entendemos que o grande desafio do município na política habitacional é a criação de um programa de produção habitacional para atender prioritariamente as famílias que estão localizadas nas áreas de risco. Trata-se de um programa com prioridade máxima, quanto ao desenvolvimento de projetos e captação de recursos, segundo o grau de risco.

Outro tema importante diz respeito ao programa de regularização fundiária, com destaque para as áreas públicas ocupadas.



Parte II

Metas, Estratégias e Recursos

7. Linhas programáticas, recursos e fontes de financiamento

Antes de estabelecer metas para redução dos problemas habitacionais do município, é necessário definir as linhas programáticas para o enfrentamento do problema habitacional em Francisco Morato.

Além disso, há necessidade de identificar as possibilidades de alocação de recursos para viabilizar os programas, seja no âmbito municipal ou através da captação de recursos nas esferas estadual e federal.

Constatamos a baixa capacidade de alocação de recursos para programas habitacionais em nível municipal, tendo em vista que o orçamento público de Francisco Morato não tem recursos para investimentos.

A solução para a implementação de programas habitacionais em grande parte dos municípios brasileiros tem sido a captação de recursos junto a outras esferas de governo ou através do incentivo para a iniciativa privada visando a construção de unidades habitacionais na cidade.

Para tanto é necessário o conhecimento sobre os programas habitacionais estaduais e federais para a habitação de interesse social no município.

A inviabilização de programas habitacionais no município muitas vezes está relacionada ao desconhecimento desses programas existentes em nível estadual e federal e a ausência de instrumentos para implantação da política habitacional municipal como a falta de legislações próprias, de fundos municipais, conselhos, ausência de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, dentre outros.

Neste sentido o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato aponta em seu Diagnóstico – Parte I um minucioso quadro das condições locais em relação à habitação e nesta Parte II, as linhas programáticas das soluções.

7.1. Programas e recursos federais

7.1.1. Programa Minha Casa, Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) retornou em 2023 como uma linha de financiamento subsidiado para construção de unidades habitacionais através de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, destinados a empresas da construção civil e entes públicos (estados e municípios).



Trata-se de programa de interesse para Francisco Morato, porém depende de habilitação do município e interesse de empresas no programa.

7.1.2. Pró-Moradia

Trata-se de financiamento através do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS para assentamentos precários como favela ou assentamento irregular, existentes há mais de 5 anos, com o objetivo de regularização e urbanização, para população cujas famílias têm com renda mensal de até 3 salários mínimos.

Importante destacar que o Programa Pró Moradia (FGTS) é um instrumento para regularização fundiária destinado para REURB – S ou seja, regularização de interesse social conforme definido na Lei Federal 13.465/2017 e na Lei Municipal nº 3262/22 de Regularização Fundiária.

Consiste na implementação de medidas técnicas, administrativas e jurídicas que visem a regularização fundiária do assentamento precário, incluindo a elaboração de projetos, recuperação ambiental e trabalho social, desde que a área esteja ocupada mais de 5 (cinco) anos e o núcleo habitacional se caracterize como REURB - S nos moldes da lei federal e da lei municipal de regularização fundiária.

A regularização fundiária é um grande problema do município, inclusive envolvendo áreas de risco, conforme descrito no Diagnóstico – Parte I, deste Plano.

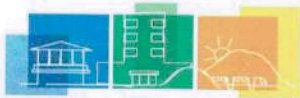
7.1.3. Programa Moradia Digna

Programa Federal que visa promover reformas e/ou melhorias em unidades habitacionais localizadas em assentamentos precários, com infraestrutura ou passíveis de receber tal infraestrutura. O programa tem recursos do Orçamento Geral da União (OGU)

As propostas podem ser submetidas nas seguintes modalidades:

- a) produção ou aquisição de unidades habitacionais;
- b) produção ou aquisição de lotes urbanizados;
- c) requalificação de imóveis urbanos.

Este programa só é acessado através de emendas parlamentares, o que torna mais difícil sua aplicação quando se refere a programas habitacionais com custos de investimentos muito altos.



7.1.4. Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional por Empresas

Através desse programa a empresa contratada realizará as ações para viabilizar o título que garante o direito real sobre os lotes das famílias.

Além disso os imóveis poderão ter melhorias habitacionais, em especial em relação as condições sanitárias e salubridade das edificações.

O valor a ser pago pelas famílias é proporcional a renda familiar e no caso de melhorias habitacionais a família pagará o equivalente a 1% (um por cento) do valor da obra.

Para que se viabilize o município deverá aderir ao Programa e o beneficiado deverá estar registrado no CadÚnico do Governo Federal. Além disso o núcleo urbano informal deve ser ocupado por população de baixa renda e passível de regularização nos termos da Lei Federal 13.465/2017.

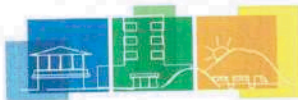
7.2. Programas e recursos estaduais

7.2.1. Programa Casa Paulista

Trata-se de um programa complementar de habitação garantindo subsídios através de uma Carta de Crédito Imobiliário, para famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4.236,00 (quatro mil duzentos e trinta e seis reais). São utilizados, necessariamente, na complementação de recursos para empreendimentos que tenham financiamento da Caixa Econômica Federal e do FGTS. Os valores desses subsídios variam entre R\$ 10.000,00 e R\$ 16.000,00. Portanto, é um programa que complementa outros programas habitacionais, colaborando na viabilização do acesso ao empreendimento por parte de famílias de baixa renda.

7.2.2. Cidade Legal

Consiste em apoio técnico aos municípios para promoção da regularização fundiária. O município de Francisco Morato já participa do programa, que garante capacitação técnica, apoio à análise e aprovação dos projetos. Atualmente estão sendo regularizados 46 núcleos no município através desse programa.



7.3. Programas e recursos municipais

Conforme já analisado no Diagnóstico – Parte I deste Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, avaliando-se os recursos detalhados da SHAMCE, órgão responsável pela política habitacional no município, verifica-se que a dotação orçamentária total se refere a custeios e manutenção das atividades da Secretaria, não havendo recursos para investimentos, portanto insuficientes para implantação de programas de construção de moradias.

Dentre os programas atuais no município, destacamos:

a) Auxílio Moradia: atendimento às famílias removidas de áreas de risco com valor concedido de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por família por um período de 6 meses.

b) Participação do município no Programa Cidade Legal do Governo Estadual que garante apoio técnico para a regularização de 46 núcleos de moradia.

Além desses a SHAMCE tem feito gestões junto ao Governo Federal para captação de recursos para projetos habitacionais no âmbito do PAC.

8. Metas e estratégias, investimentos e execução

8.1. Linhas de ação e estratégias

A partir do Diagnóstico apresentado na Parte I deste Plano, propomos duas linhas estratégicas de atuação na política habitacional local:

- a) Programa de construção de moradias;
- b) Regularização fundiária e urbanística.

Em ambos os casos é importante destacar que a urgência de atendimento se refere às famílias moradoras nas áreas de risco, conforme foi amplamente detalhado no Diagnóstico, Parte I deste Plano.

Figura 21 – Linhas de Ação Estratégicas



8.1.1. Programa de construção de moradias

A construção de moradias se faz necessária para atender as famílias que, prioritariamente, se instalaram em áreas de risco, moradoras em coabitação ou em imóveis alugados. Importante priorizar neste caso as famílias com renda familiar até 3 (três) salários mínimos, maior demanda do município.

Para tanto é necessário estabelecer condições locais para construção de moradias, através da definição de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS no município, parcerias com empreendedores, e captação de recursos junto a outras esferas de governo, tendo em vista a baixa capacidade orçamentária para a construção de moradias de interesse social.

8.1.2. Regularização Fundiária e Urbanística

A segunda linha estratégica é um grande desafio de Francisco Morato, e refere-se à regularização fundiária, infraestrutura e melhorias habitacionais em construções implantadas em áreas públicas. Ao todo estima-se 22.443 habitações em 106 áreas totalizando 2.244.304,62 m² de áreas públicas ocupadas.

Já está em curso no município o programa de regularização fundiária, inclusive em parceria com o Programa Cidade Legal do Governo Estadual garantindo apoio técnico para a regularização de núcleos de moradia. Atualmente estão sendo regularizados 46 núcleos.



Outro destaque já descrito no Diagnóstico – Parte I deste Plano diz respeito a existência no município da Lei nº 3262 que dispõe sobre a regularização fundiária no município. Trata-se de uma legislação essencial na política habitacional local.

A existência de normas, procedimentos administrativos e técnicos, além de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais facilita o processo de regularização fundiária no município.

A prioridade no município deve ser a regularização da REURB - S de Interesse Social, ou seja, regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos vigentes.

Nesse sentido, a regularização fundiária e urbanística deve ser concentrada nas áreas públicas ocupadas, com especial atenção para as famílias de baixa renda, até 3 salários mínimos, conforme dispõe a legislação municipal.

8.1.3. Considerações sobre as linhas de ação

O Plano Habitacional de Interesse Social de Francisco Morato realizado em 2010 já apontava essas duas linhas de ação, pois são problemas históricos existentes na cidade.

Naquela oportunidade um terceiro eixo foi apontado, referente ao Arranjo Institucional, porém, houve um avanço neste aspecto, seja na criação do órgão específico para a gestão habitacional - SHAMCE como também na criação de programas e legislações próprias para a política habitacional.

Em relação a legislação e aos programas habitacionais destacam-se avanços importantes na cidade, como a lei de regularização fundiária e a criação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS no Plano Diretor, além dos programas habitacionais em curso e já destacados no Diagnóstico – Parte I deste Plano.

Em função dos aspectos acima entendemos mais adequado manter as duas linhas de ação definidas na Figura 21 como prioritárias na implementação da política habitacional no município.

8.2. Metas e investimentos necessários

A partir do Diagnóstico realizado e apresentado na Parte I deste Plano estabelecemos critérios para dimensionamento das propostas habitacionais que serão descritos a seguir.

Tanto nos dados do Estado de São Paulo como nos dados da Região Metropolitana de São Paulo houve na última década uma redução do ritmo de crescimento de habitações precárias (rústicas e improvisadas) e de coabitação e



um aumento significativo da população com baixa renda (até 3 salários mínimos) morando em imóveis alugados, chamada de aluguel excessivo.

Segundo o IBGE na Região Metropolitana de São Paulo as habitações precárias (rústicas e improvisadas) eram 48.762 unidades em 2010 e passaram para 33 950 unidades em 2022, uma queda de 30,3% no período.

Ainda na Região Metropolitana de SP, no caso de Coabitação ou famílias conviventes, o número reduziu de 344.066 famílias em 2010 para 157.222 famílias em 2022, uma queda de 52,9%.

Ao contrário dessa tendência de queda dos parâmetros descritos anteriormente, no caso de famílias de baixa renda morando em aluguel na Região Metropolitana de SP tivemos um crescimento de 50% nesse caso. Trata-se de famílias com renda até 3 salários mínimos morando em imóveis alugados. O número de famílias nesta condição cresceu de 298.489 famílias em 2010 para 447.740 famílias em 2022. Importante destacar que essas famílias compõem o déficit habitacional pois se situam na faixa de renda até 3 salários mínimos e o aluguel é excessivo na sua renda familiar.

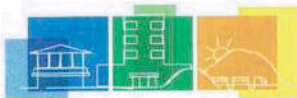
8.2.1.1. Déficit Habitacional em Francisco Morato

Para a definição do déficit habitacional recorreremos, inicialmente, a trabalho elaborado em 2010 quando foi identificada a seguinte situação, segundo o Plano de Habitação elaborado à época.

Tabela 21 - Déficit Quantitativo e Remoção de famílias em risco - 2010

Estimativa de Déficit - 2010	2010	%
Domicílios totais	57668	100,00
Coabitação	1372	2,38
Habitação Precária: domicílios rústicos e improvisados	168	0,29
Aluguel Excessivo	1310	2,27
Cômodos cedidos ou alugados (1)	350	2,27
Déficit quantitativo	3200	5,54
Habitação em área de risco	2838	4,92
Déficit Total	6038	10,47

(1) Trata-se de conceito atualmente incorporado a outros tipos de déficit



Considerando que o Censo 2022 não apresenta os dados detalhados das demandas habitacionais, foram utilizados os índices já disponibilizados da Região Metropolitana aplicados às análises referentes ao município.

Aplicamos os percentuais de demandas habitacionais da RMSP aos dados gerais do município que já foram disponibilizados pelo IBGE como número total de domicílios (63313), os domicílios particulares permanentes ocupados (57.668), a taxa média anual de crescimento da população do município na última década (0,56%).

Considerando ainda que Francisco Morato tem características muito específicas em relação às necessidades habitacionais dividimos o déficit em dois tipos:

a) Déficit emergencial: composto pelas tipologias utilizadas pelo IBGE e Fundação João Pinheiro (coabitação, habitação precária, aluguel excessivo) e acrescentamos no caso de Francisco Morato o contingente de famílias moradoras em áreas de risco, devido a condição de emergência no atendimento, conforme descrito no Plano Municipal de Prevenção de Risco.

b) Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas: composto por famílias moradoras em áreas públicas que necessitam de regularização fundiária, infraestrutura e melhorias habitacionais, excluídas as famílias em áreas de risco (déficit emergencial).

c) Déficit total: A soma do déficit emergencial e o déficit decorrente de ocupação de áreas públicas.

Tabela 21 - Déficit Emergencial

Estimativa de Déficit Emergencial - 2022	2022	%
Domicílios totais	63313	100,00
Coabitação (1)	1272	2,01
Habitação Precária: domicílios rústicos e improvisados (1)	272	0,43
Aluguel Excessivo (1)	4248	5,71
Sub Total	5792	9,15
Edificações em áreas de risco	5.984	9,45
Déficit Emergencial	11776	18,60

(1) foram utilizados percentuais da RMS - Censo IBGE 2022



Tabela 22 - Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas

Estimativa de Déficit decorrente de ocupação de área pública - 2022	2022	%
Domicílios totais	63.313	100,00
Número de edificações em áreas públicas	22443	35,45
Edificações em área de risco (déficit emergencial)	5984	9,45
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas, excluídas as áreas de risco	16.459	25,99

Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

Tabela 23 - Déficit Total

Estimativa de Déficit Total - 2022	2022	%
Domicílios totais	63.313	100,00
Déficit Emergencial	11.776	18,60
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas	16.459	25,99
Déficit Total	28.235	44,59

O déficit de 28.235 habitações se refere, portanto, à falta de habitações e à regularização das áreas públicas ocupadas.

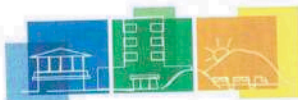
8.2.2. Cenário futuro

Se projetarmos o crescimento da população num horizonte de até 12 anos a partir da projeção do IBGE de 2022, ou seja, 165.139 habitantes, e considerando a taxa de crescimento populacional total do período de 2010 a 2022 (6,91%) temos a seguinte situação:

- População 2022 (Censo IBGE 2022): 165.139 habitantes
- População 2034 (Projeção utilizando o índice de crescimento do último período de 12 anos - 6,91%): 176.550 habitantes

Ou seja, projeta-se 176.550 habitantes em 2034, aumento de 11411 habitantes em relação a 2022. Se aplicarmos a média de moradores por habitação do último Censo correspondente a 2,88 hab./domicílio teremos 3962 novos domicílios, em relação a 2022.

- Número de Domicílios em 2022: 63313 domicílios



- Projeção de novos domicílios até 2034: 3962 domicílios
- Total de domicílios - projeção 2034: 67.275 domicílios

Tabela 24 – Cenário projetado - déficit 2034

Estimativa de Déficit Total - 2034	2034	%
Domicílios totais	67.275	100,00
Déficit Emergencial (coabitação, domicílios rústicos e improvisados, aluguel excessivo)	6156	9,15
Déficit emergencial – áreas de risco	6357	9,45
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas, excluídas áreas de risco	17.484	25,99
Déficit Total	29997	44,59

Os dados referentes ao déficit e as projeções para o horizonte de 2034 totalizando aproximadamente 30 mil famílias a serem atendidas com habitação ou regularização fundiária possibilitam compreender a magnitude do problema habitacional, os recursos envolvidos e o grau de prioridade das demandas, além de estabelecer a urgência na captação dos recursos junto aos governos estadual e federal.

8.2.3. Demandas e recursos necessários

Para efeito de definição dos cenários e estimativas de recursos necessários para implantação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato, estabelecemos que a demanda prioritária se refere às áreas de risco existente no município. Estimamos abaixo os custos necessários atualizados para atendimento às demandas existentes.

8.2.3.1. Demanda I – Áreas de risco

Recorremos ao Plano Municipal de Prevenção de Risco que estabelece as ações necessárias para atendimento às famílias em risco de solapamento e escorregamento e inundação, independente do grau de risco. O Plano estabelece custos de intervenção, investigação e projeto básico, incluindo limpeza, plantio, taludes, drenagem, gabiões, encostas, remoções e manutenção definidos para cada caso específico.

O total dos valores apresentados no Plano Municipal de Riscos de 2020, atualizado para 2025, atendendo às famílias em áreas de risco é de R\$ 275.192.415,08, média de R\$ 45.988,04 por família.



8.2.3.2. Demanda II - Construção de moradias

De acordo com o déficit emergencial considerando coabitação, habitação precária e aluguel excessivo temos um total de 4248 habitações a serem construídas com um custo médio de R\$ 155.000,00 por habitação conforme disposto nas normas da Caixa Econômica Federal e resoluções do Ministérios das Cidades.

8.2.3.3. Demanda III - Regularização fundiária e melhorias habitacionais

Estima-se para a regularização fundiária um custo de R\$ 1.422,00 por família atendida, e um custo de melhorias habitacionais básicas variando de R\$10.185,00 a R\$ 14.750,00 por família dependendo das ações a serem realizadas. Admitindo-se a média dos valores de melhorias habitacionais para definição de um cenário e custos estimáveis temos um total de aproximadamente R\$ 13.889,50 por unidade habitacional.

Tabela 25 - Custos projetados - cenário 2034

Custos segundo a demanda – estimativa para 10 anos	Edificações Projetado 2034	Custo total (R\$)
Áreas de Risco	6371	275.192.415,08
Déficit Emergencial excluídas áreas de risco	6169	956.195.000,00
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas	17522	243.371,819,00
Déficit total projetado – estimativa 10 anos	30.062	1.434.770.000,02

9. Indicadores de monitoramento e avaliação

O município de Francisco Morato utiliza os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 da ONU como monitoramento e avaliação das políticas públicas. Na área habitacional destacamos os Indicadores e as Metas para utilização na avaliação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

- **ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis**

Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.



A1) Meta Municipal 11.1.

Garantir o acesso de todos à moradia digna e a preço acessível aos serviços básicos e urbanizar os assentamentos precários, com especial atenção para grupos em situação de vulnerabilidade.

A2) 11.1.1. Déficit habitacional a partir do CadÚnico

Percentual de famílias inscritas no CadÚnico que não possuam imóvel próprio ou com imóvel condenado localizado em área de risco.

Responsável: SHAMCE

A3) 11.1.2 População residente em aglomerados subnormais

Percentual da população urbana que reside em aglomerados subnormais em relação à população total do município

Responsável: SHAMCE

A4) 11.1.3 Regularização fundiária

Número de famílias atendidas por procedimentos de regularização fundiária em assentamentos precários

Responsável: SHAMCE

A5) 11.1.4 Unidades Habitacionais entregues

Número de Unidades Habitacionais entregues por meio de programas habitacionais e parcerias firmadas

Responsável: SHAMCE

A6) 11.1.5 Obras de urbanização em assentamentos precários

Número de famílias beneficiadas com obras de urbanização de assentamentos precários em andamento

Responsável: SHAMCE

A7) 11.1.6 Auxílio Aluguel

Número de famílias beneficiadas com o Auxílio Aluguel

Responsável: SHAMCE



10. Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação Social de Francisco Morato

A partir do diagnóstico da habitação do município – Parte I e das metas, estratégias e recursos – Parte II, foi elaborado o Projeto de Lei e respectiva justificativa do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social para garantir a melhor aplicação das políticas locais.

Os anexos I e II compõe a Minuta do Projeto de Lei para que todo o diagnóstico realizado e as proposições sejam aplicados na gestão da política habitacional do município. A Minuta do Projeto de Lei é apresentado no Anexo 3 deste Plano.

11. Considerações Finais

Este Plano Municipal de Habitação de Interesse Social representa um grande avanço no enfrentamento dos problemas habitacionais do município, pois aprofunda o conhecimento do tema, atualiza informações, consolida as diversas frentes de atuação do município na política habitacional e credencia o município para a captação de recursos junto aos governos estaduais e federais.

O diagnóstico aprofunda e detalha as informações habitacionais no contexto geral de desenvolvimento social, econômico e ambiental do município.

Por outro lado, as estratégias apontam para a produção habitacional e regularização fundiária, prioritariamente para as famílias de baixa renda e moradias localizadas nas áreas de risco.

A captação de recursos para atender as necessidades habitacionais do município se faz necessária e por isso este Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato passa a ser o orientador dessa relação com outras esferas de governo, além, é claro, de ser um balizador das ações locais.

12. Referências de Pesquisa

EMPLASA - Empresa de Planejamento do Estado de SP (extinta)

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Prefeitura do Município de Francisco Morato

Câmara Municipal de Francisco Morato

Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia– SHAMCE

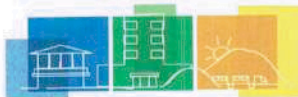
Divisão de Programas de Transferência de Renda da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social de Francisco Morato

Sistema Qgiz - Prefeitura de Francisco Morato

Plano Municipal de Redução de Riscos de Francisco Morato – 2020

Plano Municipal de Saneamento - 2018

Fundação João Pinheiro



Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania – SENARC
Caixa Econômica Federal – Manual do Programa Minha Casa Minha Vida
Governo Estadual SP

Anexos:

Anexo 1 - Mapas setoriais de áreas de risco

Anexo 2 - Áreas públicas ocupadas

Anexo 3 – Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato

Anexo 4 - Mapa com as Zonas Especiais de Interesse Social

Legenda nas áreas de risco – Anexo 1

FRM/XXX/YYY/RZ

FRM – Sigla Francisco Morato

XXX – Numeração da área indicada no mapa parcial

YYY – Numeração do setor definido no Plano Municipal de Redução de Riscos

RZ – Classificação de grau de risco do setor (R1, R2, R3 e R4) conforme definido no Plano Municipal de Redução de Riscos, sendo R1- Baixo; R2 – Médio; R3 – Alto e R4- Muito alto.

Anexos

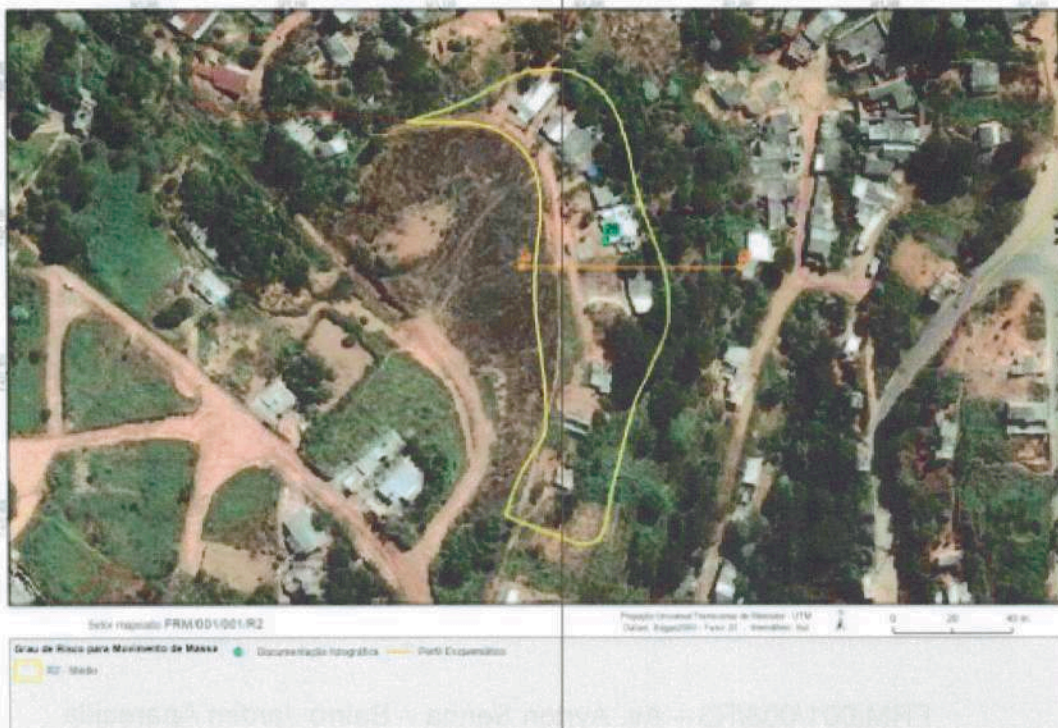
Anexo 1 – Mapas setoriais de áreas de risco

Anexo 2 – Áreas públicas ocupadas

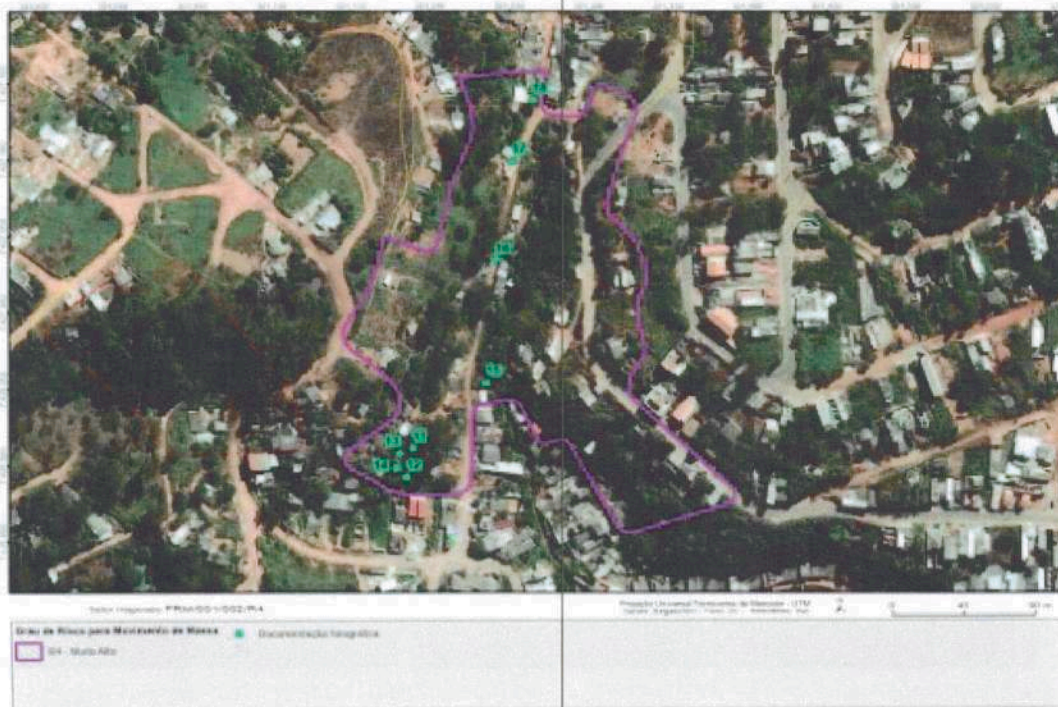
Anexo 3 – Minuta do Projeto de Lei do PMHIS

Anexo 4 – Mapa com as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Anexo 1 - Mapas setoriais de áreas de risco



FRM/001/001/R2 – Viela acima da Av. Ayrton Senna – Bairro Jardim Aparecida



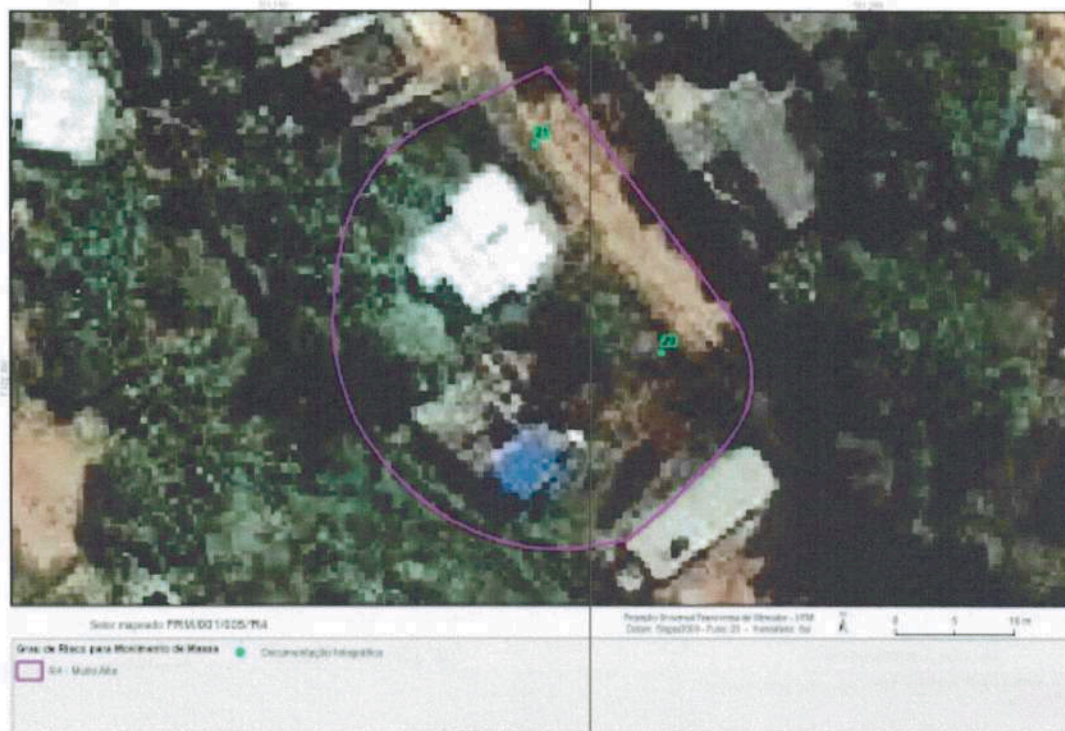
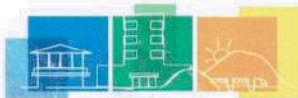
FRM/001/002/R4 – Av. Ayrton Senna – Bairro Jardim Aparecida



FRM/001/003/R3 – Av. Ayrton Senna – Bairro Jardim Aparecida



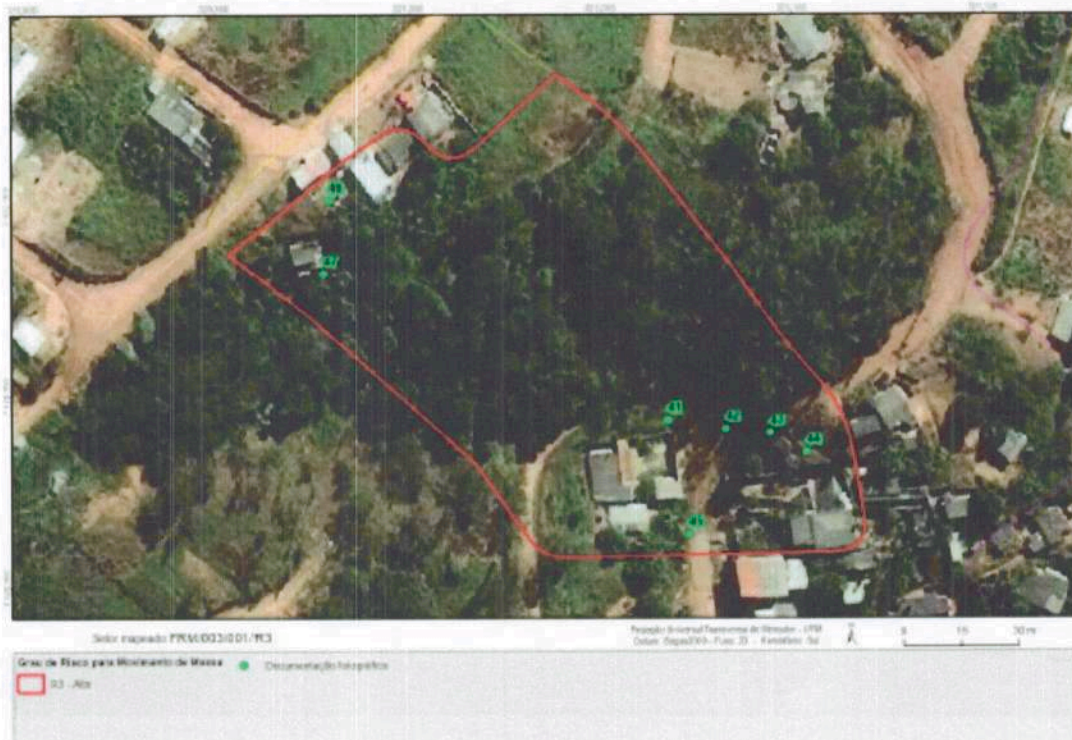
FRM/001/004/R2 – Rua Sergio Mota – Bairro São João



FRM/001/005/R4 – Rua José de Siqueira – Bairro São João



FRM/002/001/R4 – Rua Ruth Botelho da Silva – Jardim São João



FRM/003/001/R3 – Rua Paulo VI – Jardim Nossa Senhora Aparecida



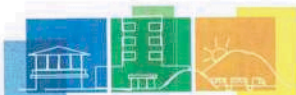
FRM/003/002/R2 – Rua Martim Lutero – Bairro Jardim Aparecida



FRM/004/001/R2 – Rua João Paulo I – Bairro Jardim Nossa Senhora Aparecida



FRM/004/002/R2 -Rua Ayrton Senna da Silva – Jardim Nossa Senhora Aparecida



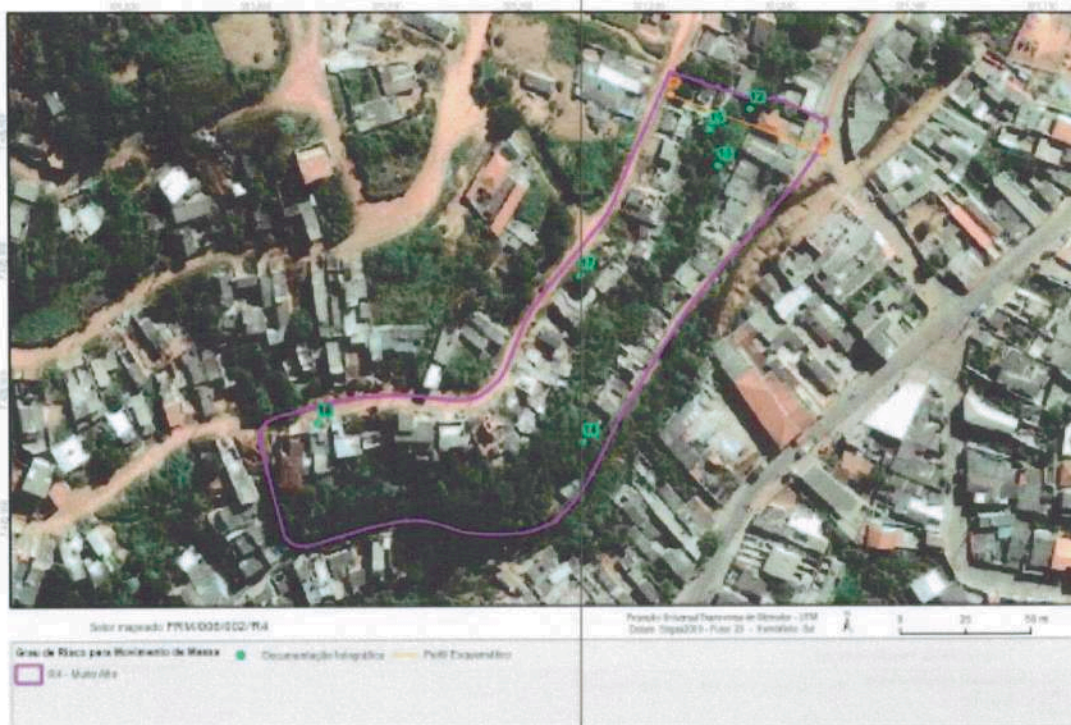
FRM/005/001/R2 – Rua Hortência Escobar Nunes– Bairro Jardim Aparecida



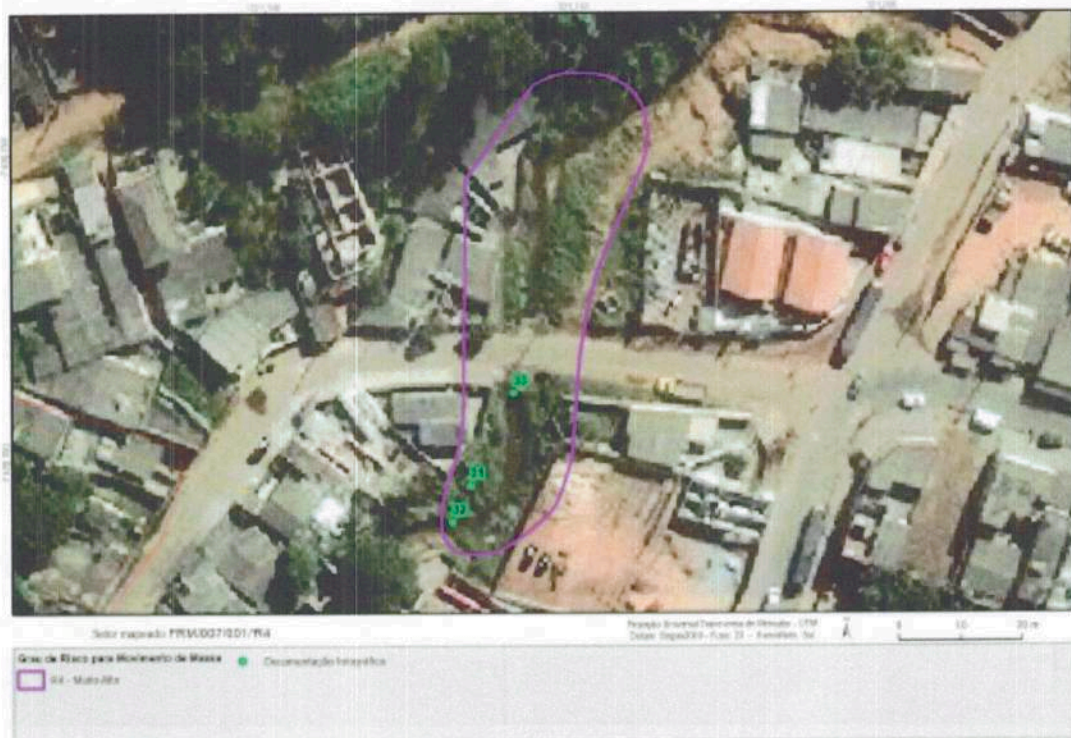
FRM/005/002/R3– Rua Caetano H. Mezzotero – Bairro Jardim Aparecida



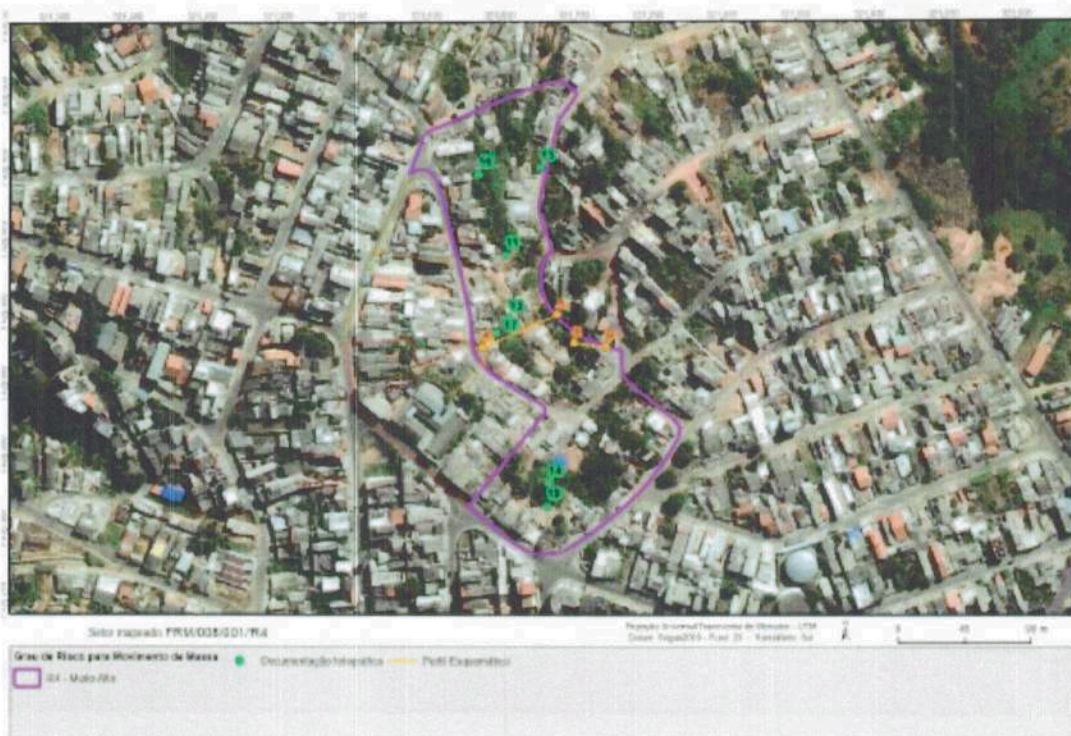
FRM/006/001/R3 – Travessa Francisco Rocha – Bairro Jardim Aparecida



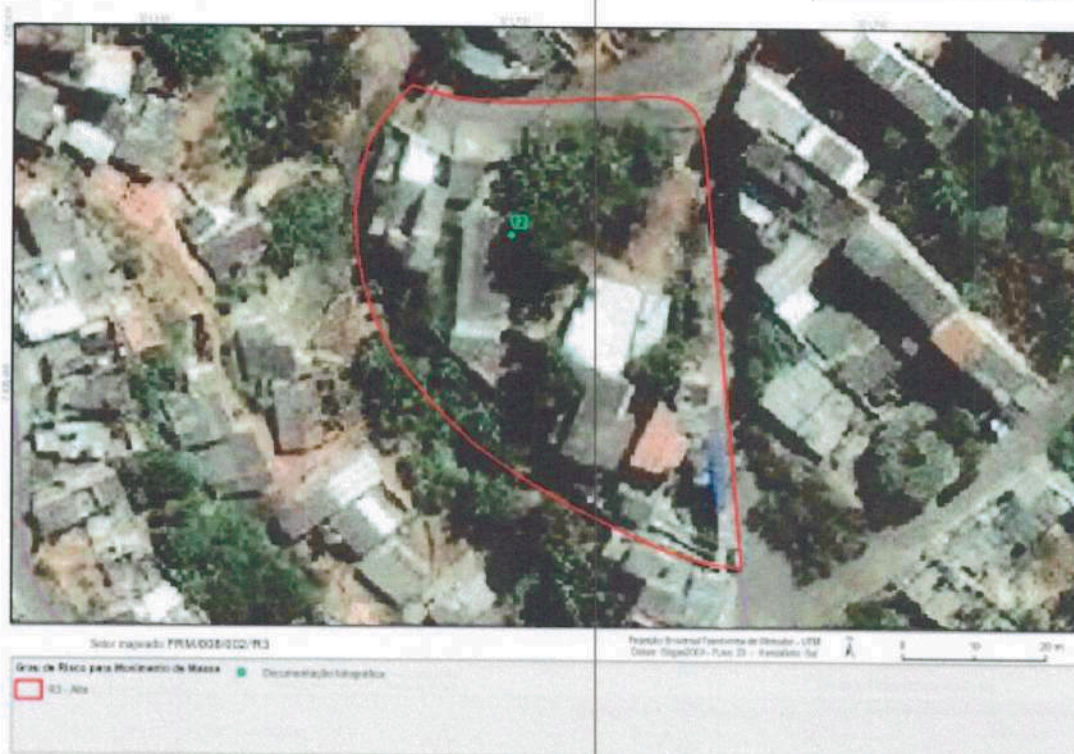
FRM/006/002/R4 – Travessa Francisco Rocha – Bairro Jardim Aparecida



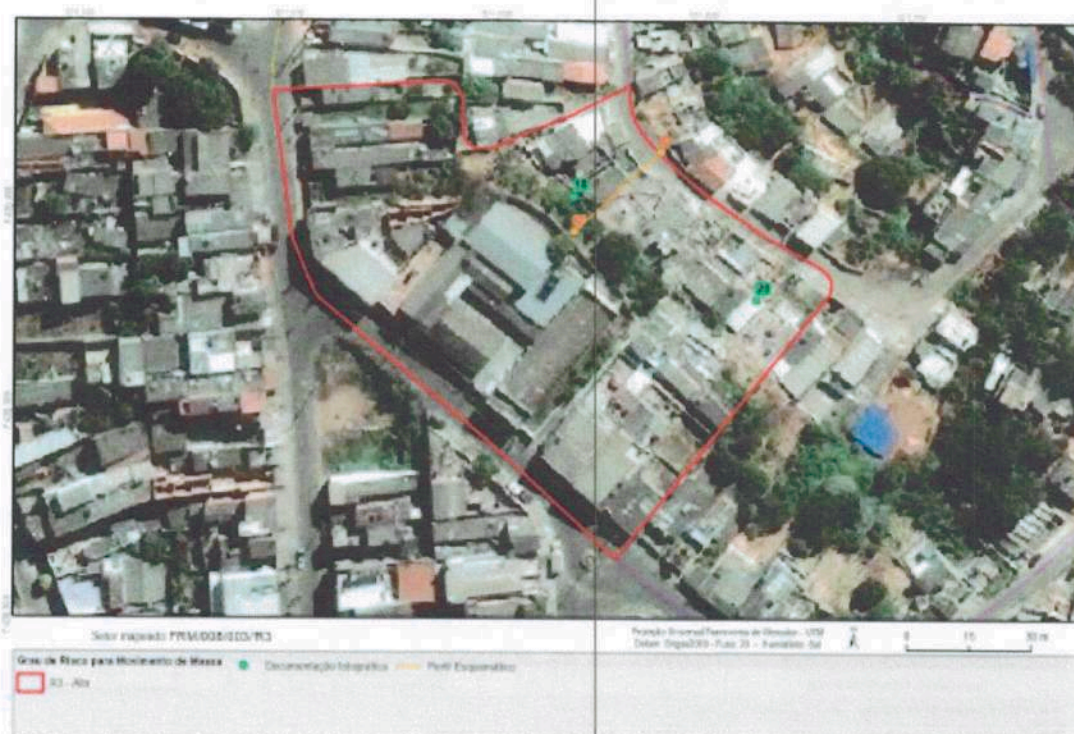
FRM/007/001/R4 – Rua João Paulo I – Bairro Jardim Aparecida



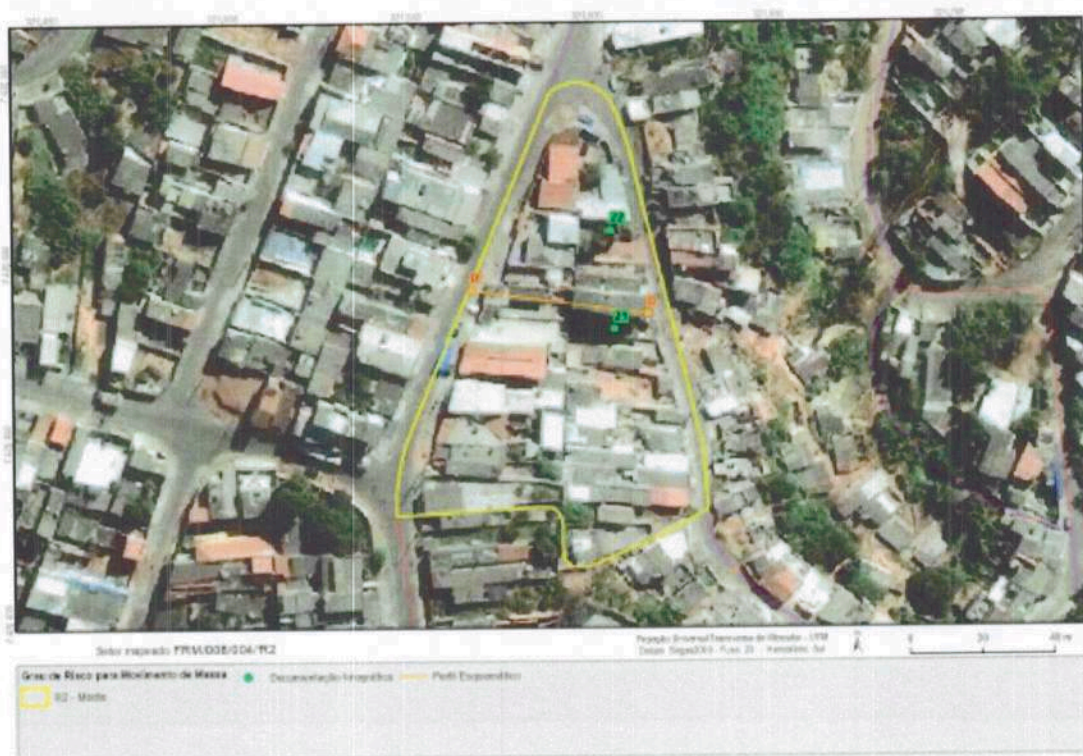
FRM/008/001/R4 – Rua Urbano II – Bairro Jardim São João



FRM/008/002/R3 – Rua Urbano II – Bairro Jardim São João



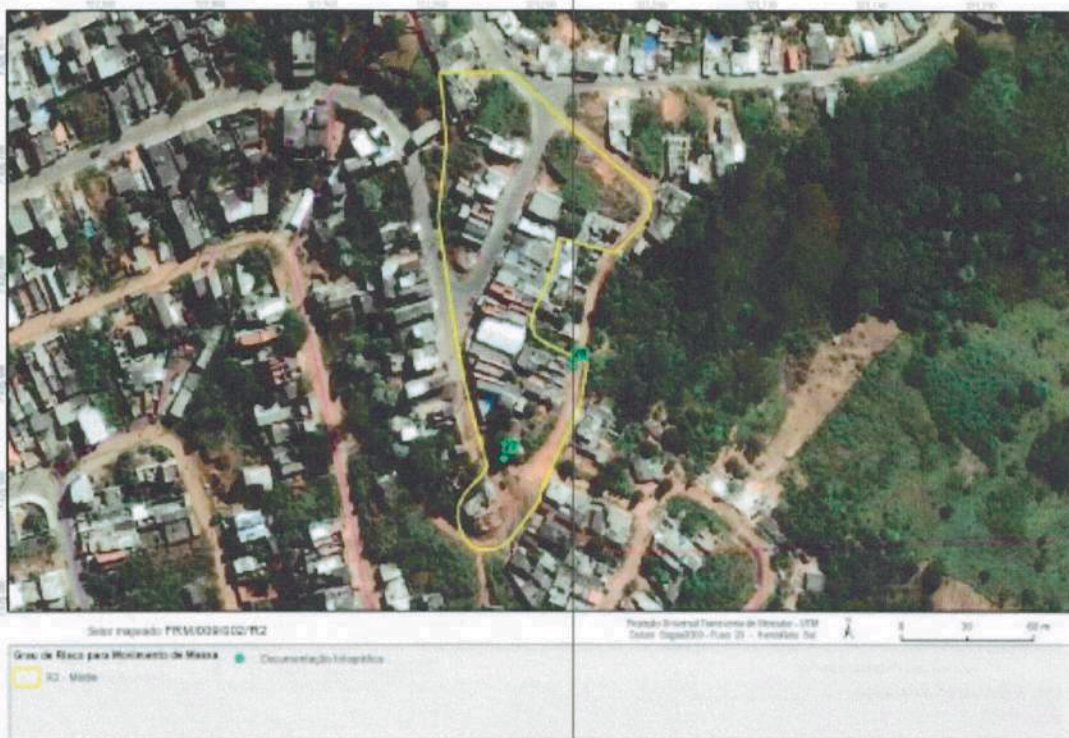
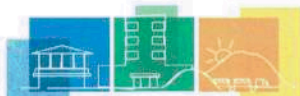
FRM/008/003/R3 – Rua João XXIII – Bairro Jardim São João



FRM/008/004/R2 – Rua João XXIII – Jardim São João



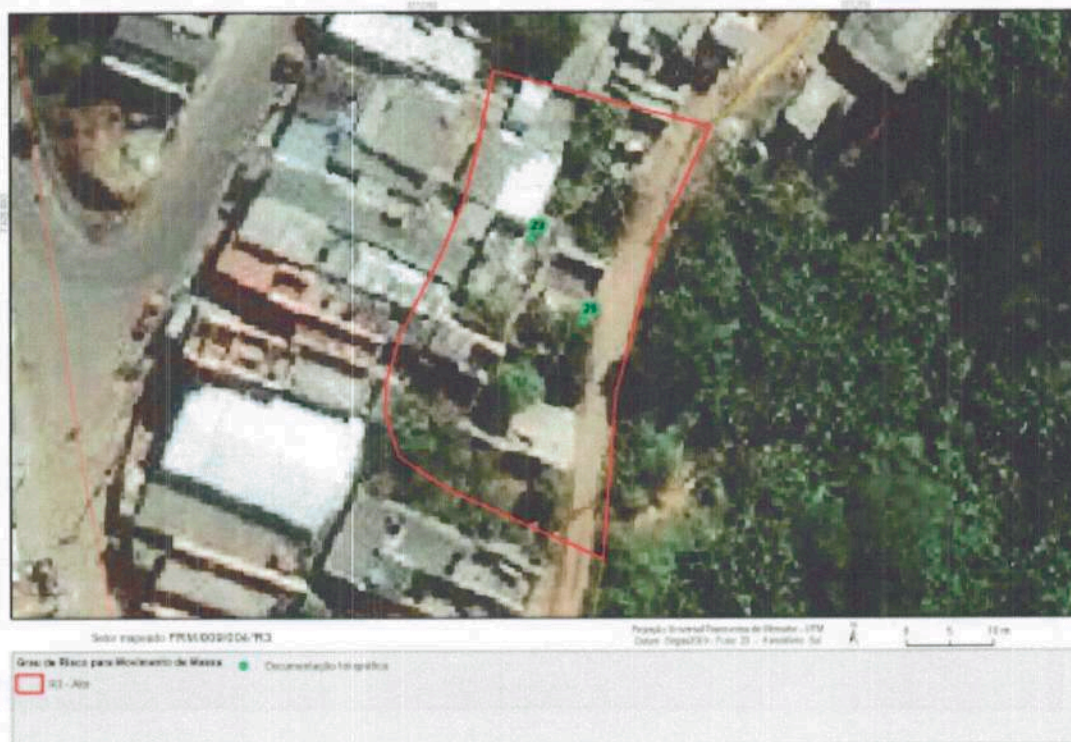
FRM/009/001/R4 – Rua 13 – Recanto Soraya



FRM/009/002/R2 – Rua Lázaro Vicente Paranhos – Jardim Arpoador



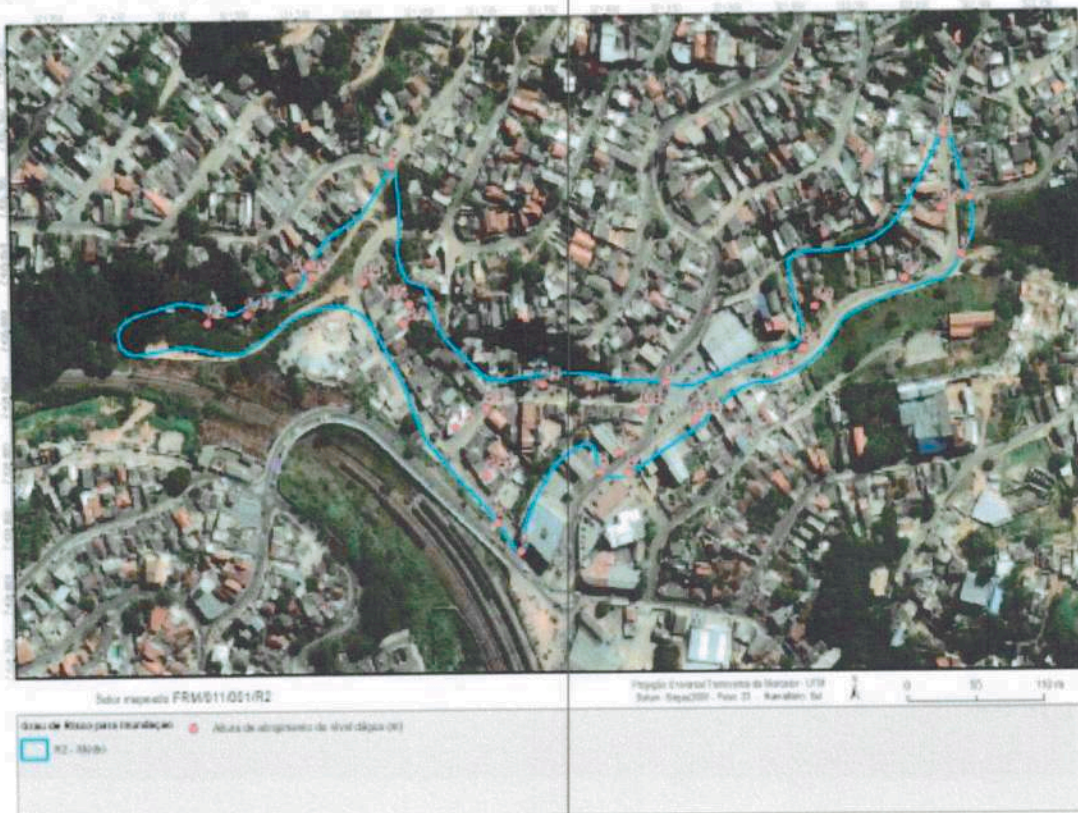
FRM/009/003/R3 – Rua 18 – Jardim Arpoador



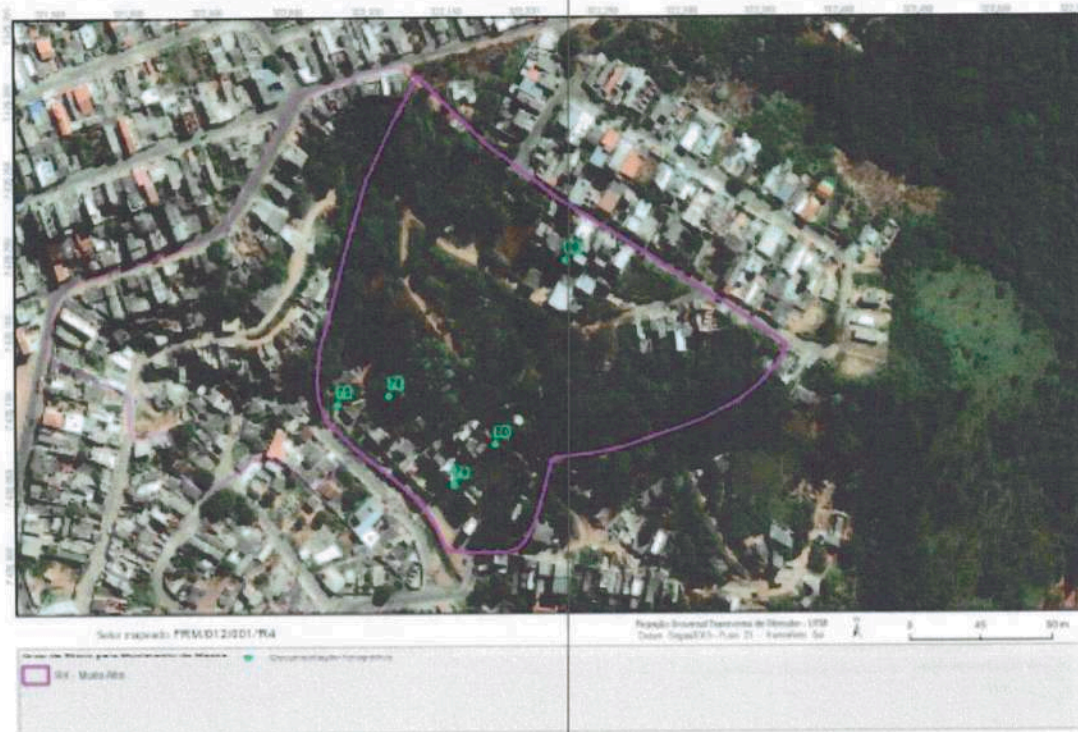
FRM/009/004/R3 –Rua 22– Jardim Arpoador



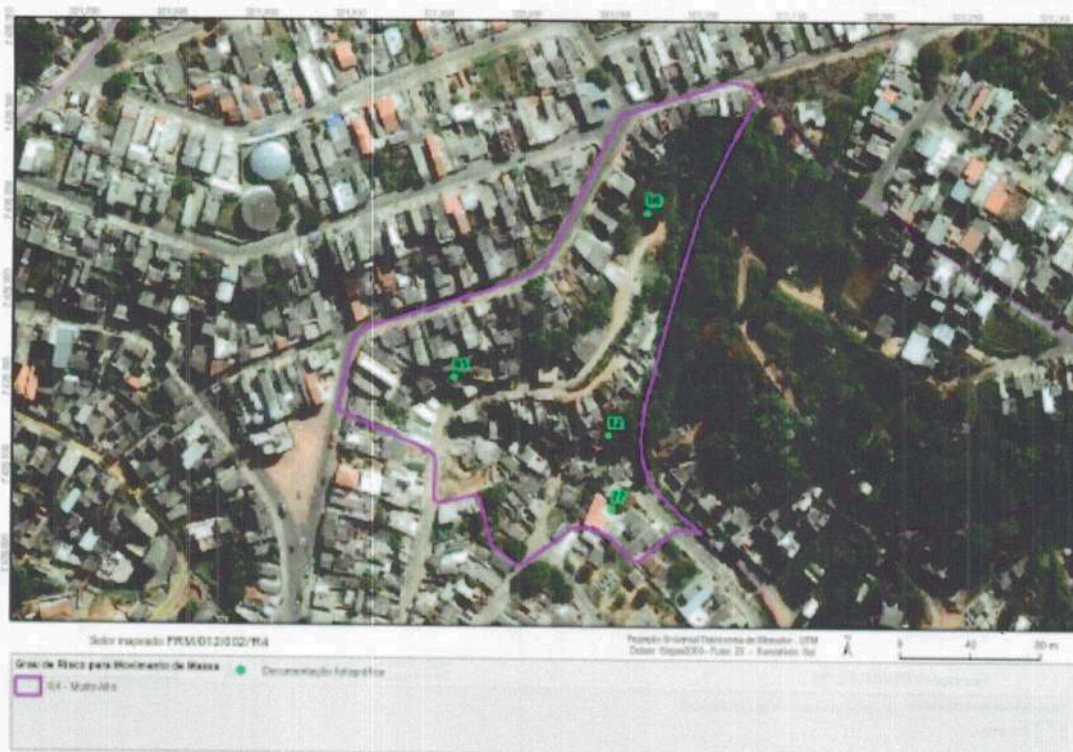
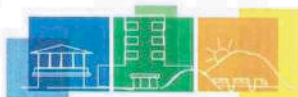
FRM/010/001/R3 – Av. João Pessoa – Parque 120



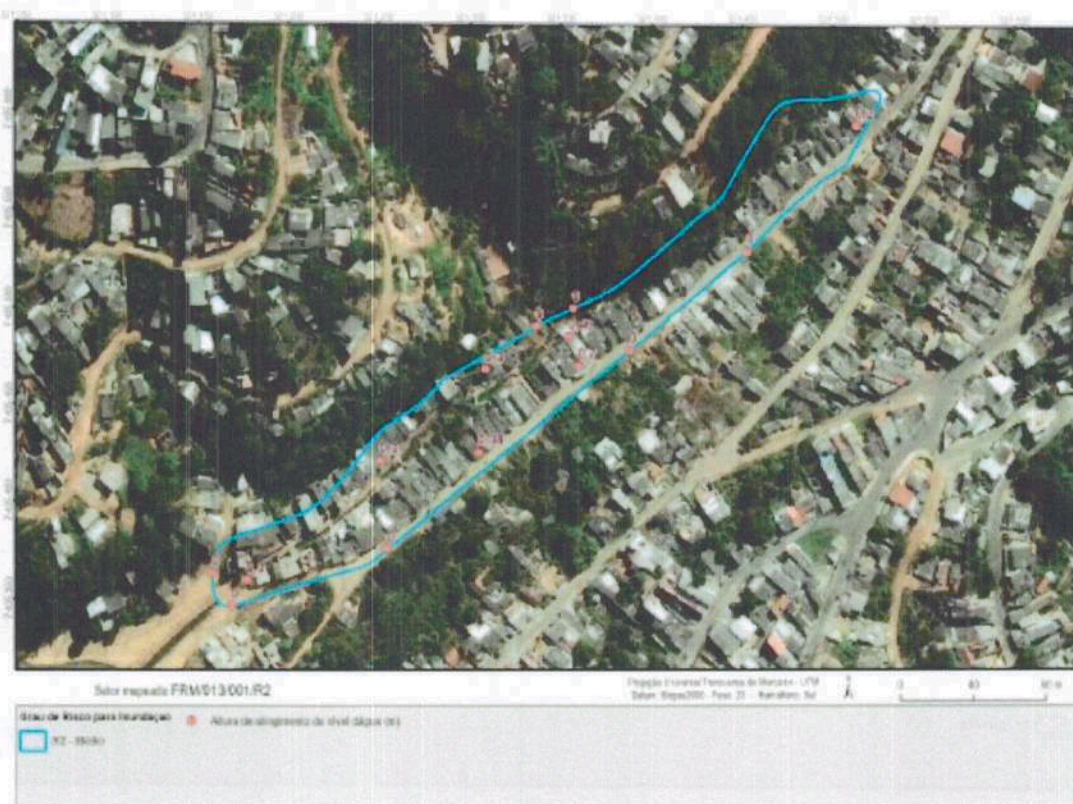
FRM/011/001/R2 – Rua Cuiabá – Parque Belém



FRM/012/001/R4 – Rua Santa Izildinha – Jardim Santa Rosa



FRM/012/002/R4 – Rua São Miguel – Jardim Santa Rosa



FRM/013/001/R2 – Av. Salvador – Parque 120



FRM/014/001/R3 – Rua Natal – Parque 120



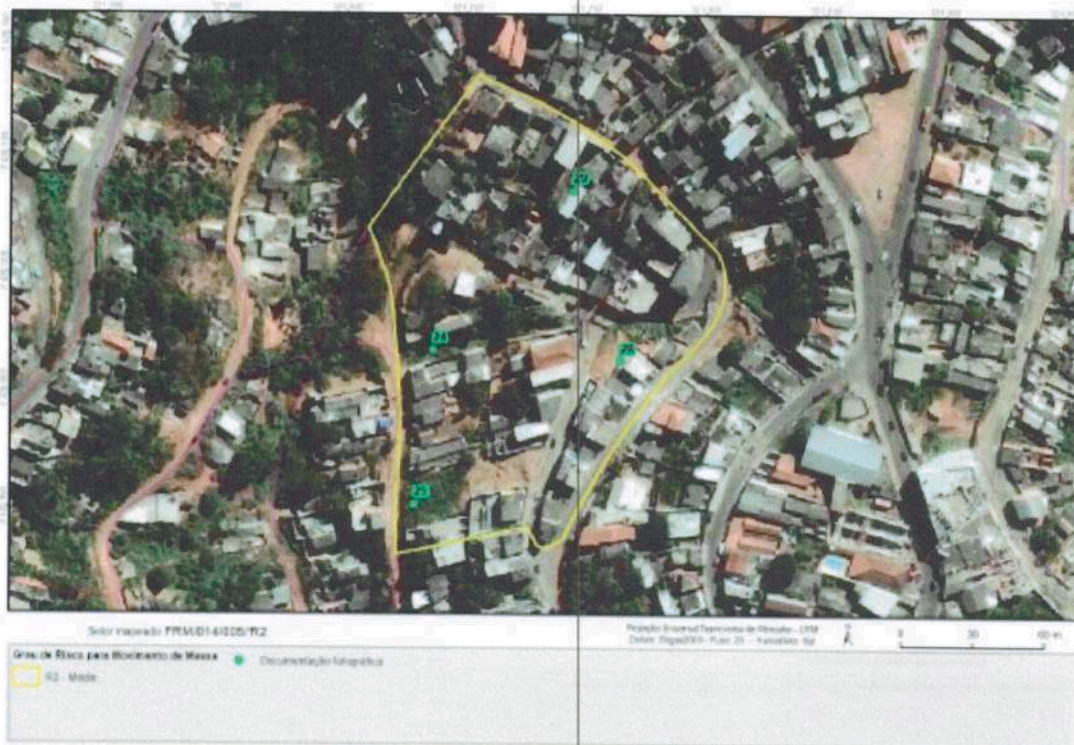
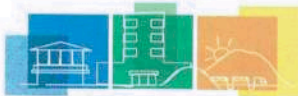
FRM/014/002/R3 – Rua Paraná – Parque 120



FRM/014/003/R4 – Rua Natal – Parque 120



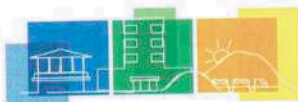
FRM/014/004/R4 – Rua Goiás – Parque 120



FRM/014/005/R2 – Rua Natal – Parque 120



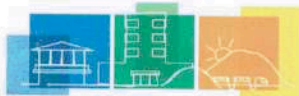
FRM/015/001/R1 – Rua Pará – Parque 120



FRM/016/001/R3 – Rua Otília Ana de Jesus– Rs. Aleixo



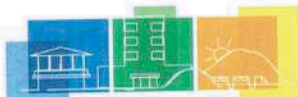
FRM/017/001/R3 – Rua Acílio Federzone – Jardim Silvia



FRM/018/001/R4 – Rua Antonio Cardoso Filho – Jardim Silvia



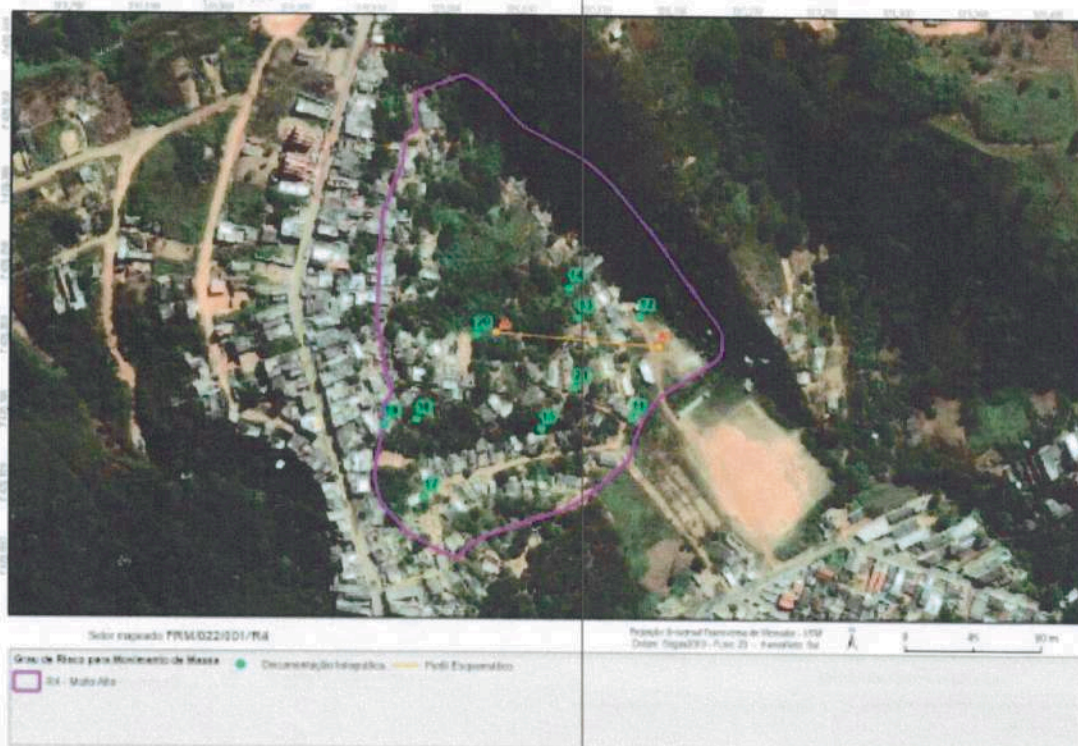
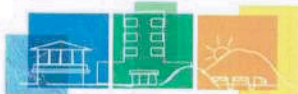
FRM/019/001/R4 – Rua das Palmeiras



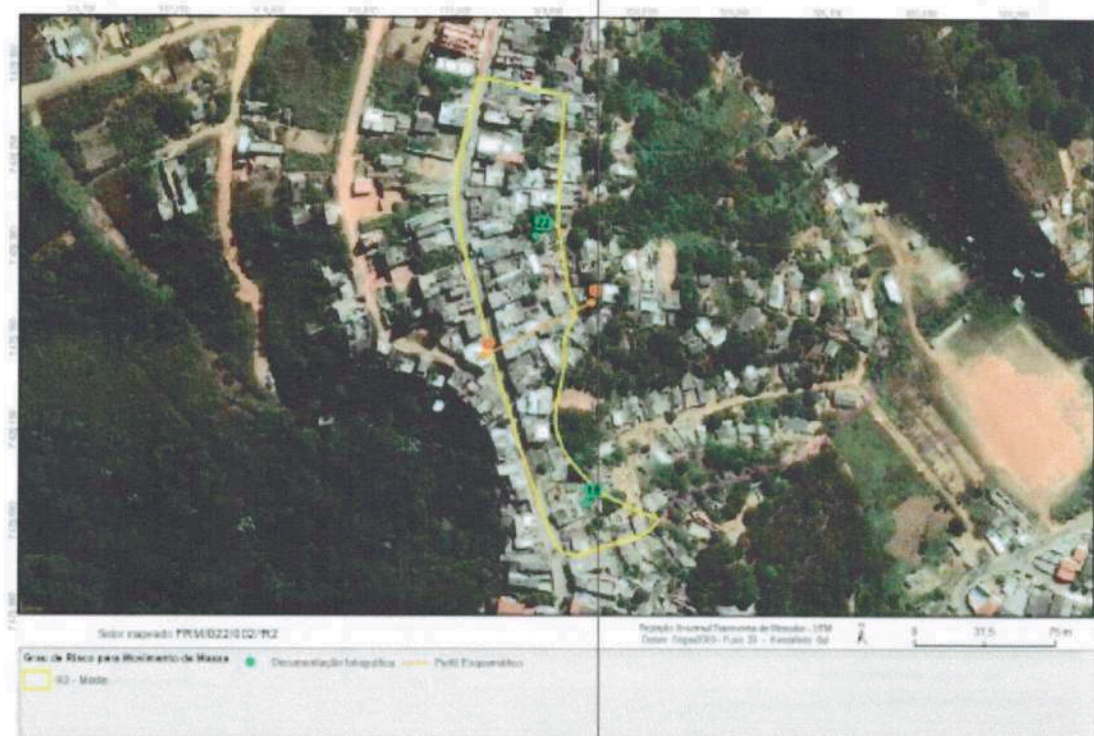
FRM/020/001/R4 – Rua 11 Vila Borges



FRM/021/001/R1 – Rua Pará – Parque 120



FRM/022/001/R4 – Travessa da Rua Manoel Bandeira – Jd. Santo Antônio



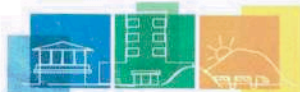
FRM 022/002/R2 – Alameda Francisco Morato – Jd. Santo Antônio



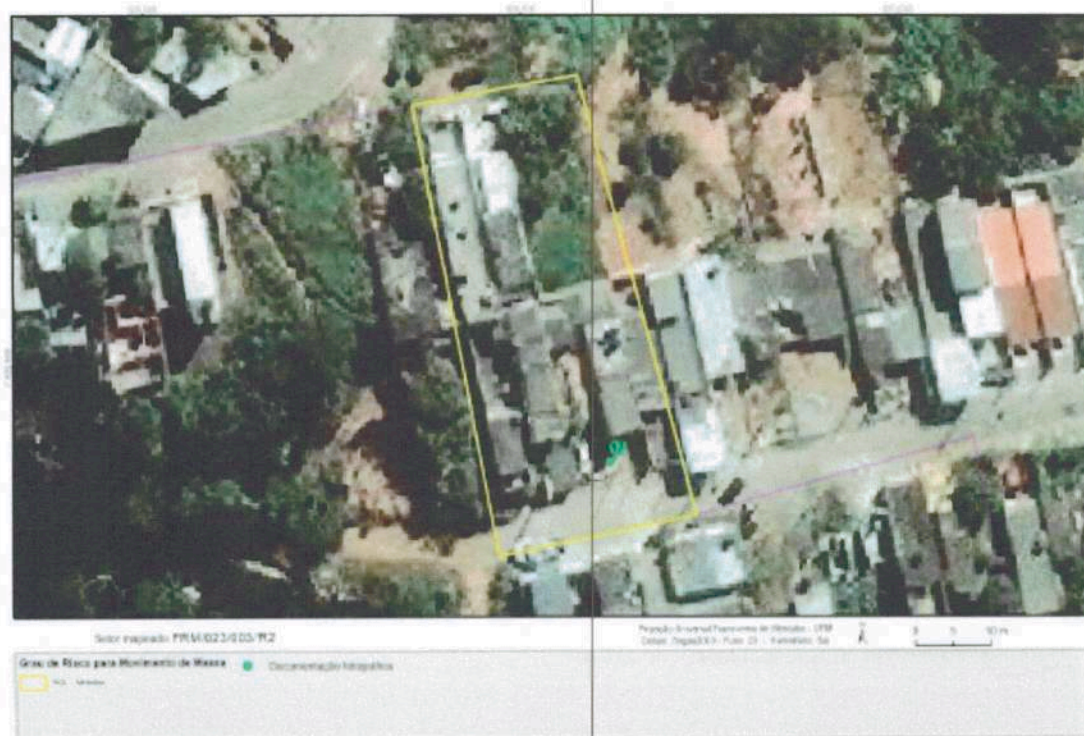
FRM 022/003/R3 – Alameda Francisco Morato – Jd. Santo Antônio



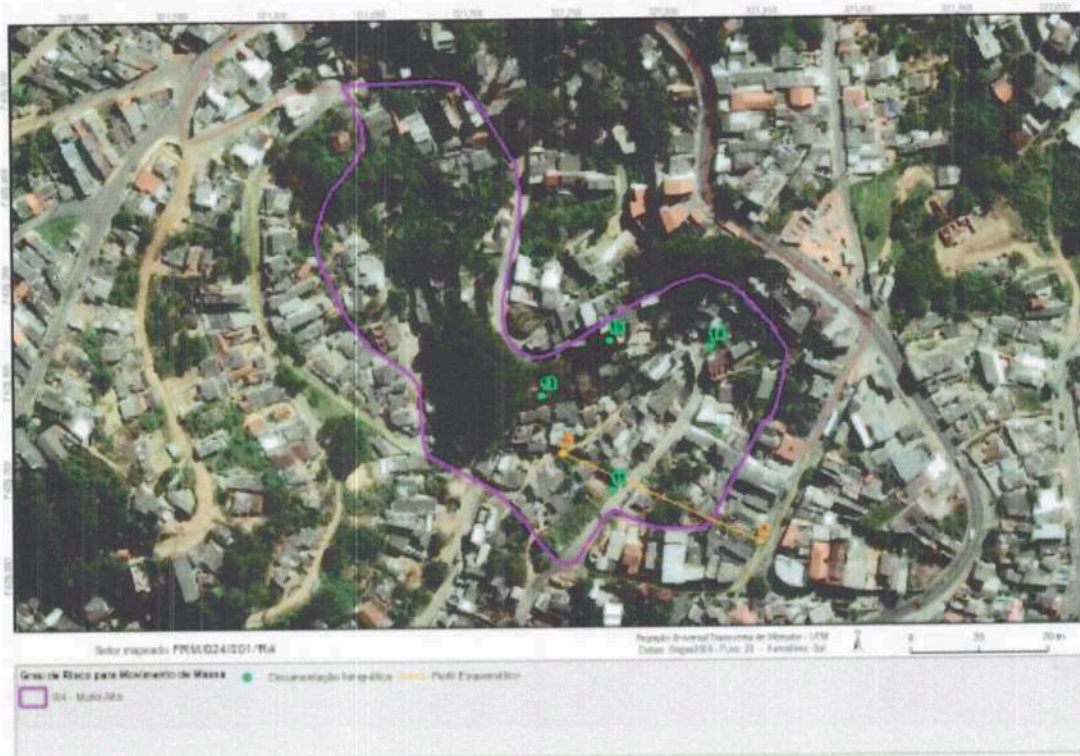
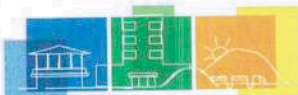
FRM 023/001/R4 – Rua Três – Jd. Borges



FRM 023/002/R3 – Rua Cicero Alves Moura – Jd. Borges



FRM 023/003/R2 – Rua Nove – Jd. Borges



FRM 024/001/R4 – Rua Curitiba – Pq. Belém



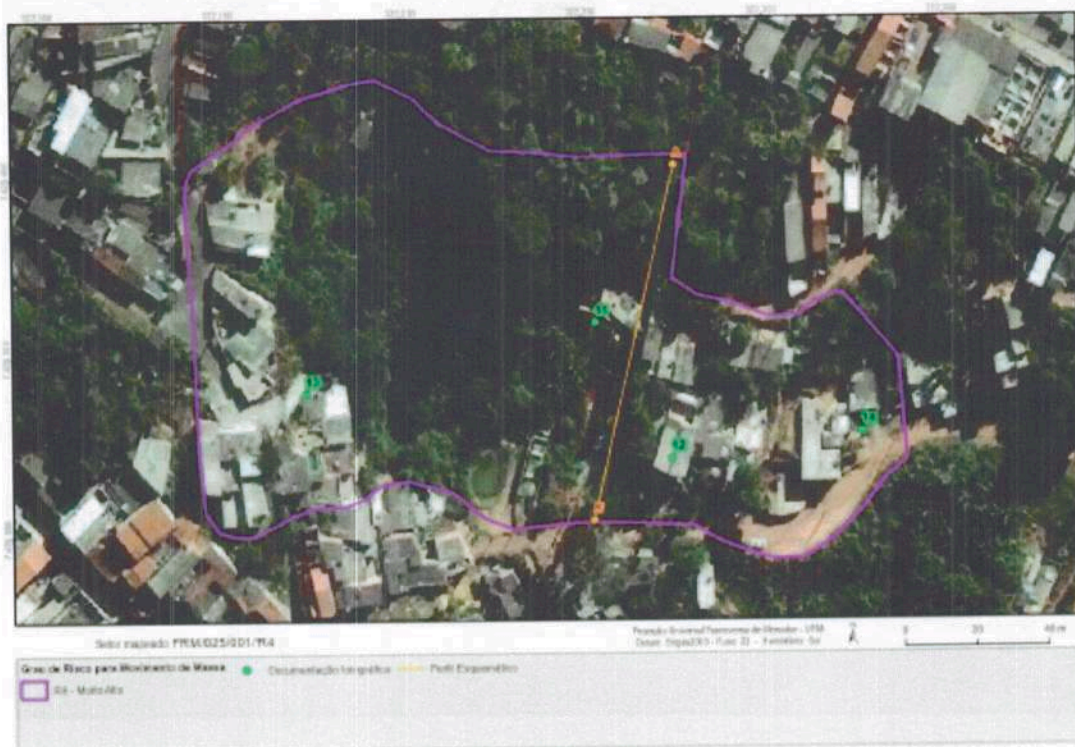
FRM 024/002/R3 – Rua Florianópolis – Pq. Belém



FRM 024/003/R2 – Rua Porto Alegre – Pq. Belém



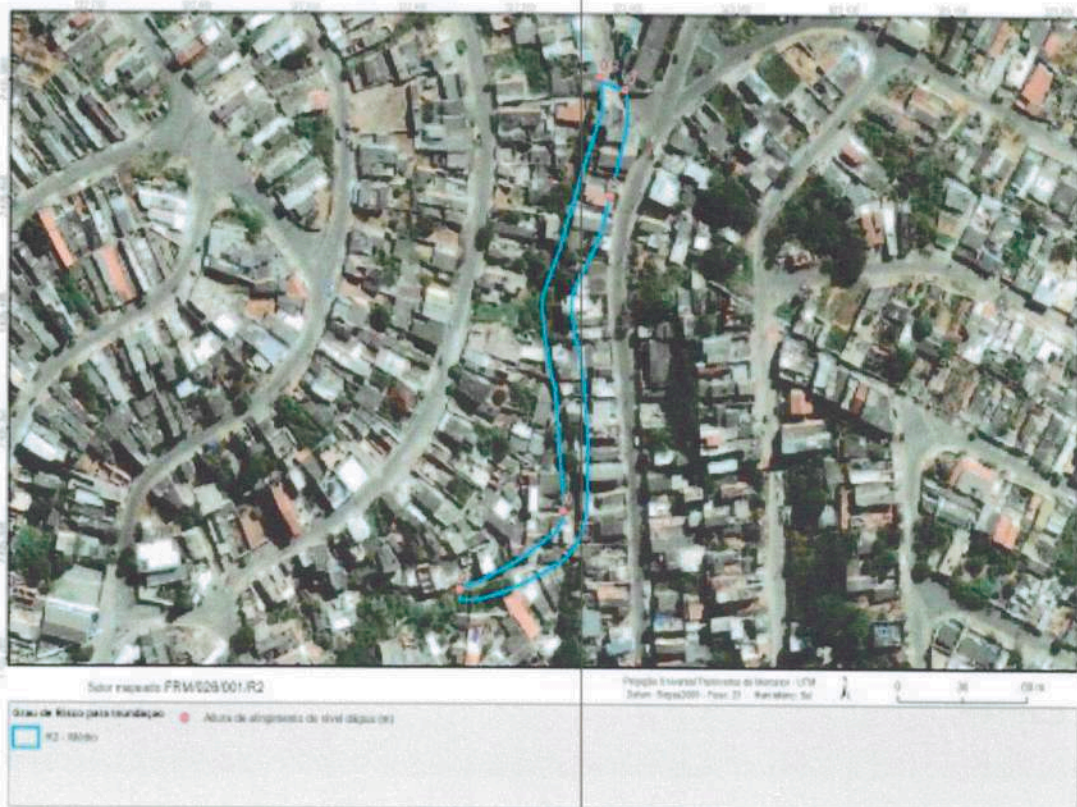
FRM 024/004/R2 – Rua Niterói – Pq. Belém



FRM 025/001/R4 – Rua Síria – Santo Aleixo



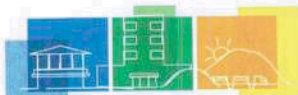
FRM 025/002/R3 – Rua Síria – Santo Aleixo



FRM 026/001/R2 – Rua Vereador Assis Gomes da Silva – Jd. Vassouras



FRM 027/001/R4 – Rua Luiz Carlos Moura – Jd. Vassouras



Setor inspeção FRM/027/002/R4

População Bruta
Dados: 1990

Gravidade de Risco para Movimento de Massa

04 - Muito Alto

Documentação fotográfica



Setor inspeção FRM/027/002/R4

População Bruta
Dados: 1990

Gravidade de Risco para Movimento de Massa

04 - Muito Alto

Documentação fotográfica

FRM 027/002/R4 – Rua Luiz Carlos Moreira – Jd. Vassouras



Setor inspeção FRM/027/003/R4

População Bruta
Dados: 1990

Gravidade de Risco para Movimento de Massa

04 - Muito Alto

Documentação fotográfica



Setor inspeção FRM/027/003/R4

População Bruta
Dados: 1990

Gravidade de Risco para Movimento de Massa

04 - Muito Alto

Documentação fotográfica

FRM 027/003/R4 – Rua Luiz Carlos Moreira – Jd. Vassouras



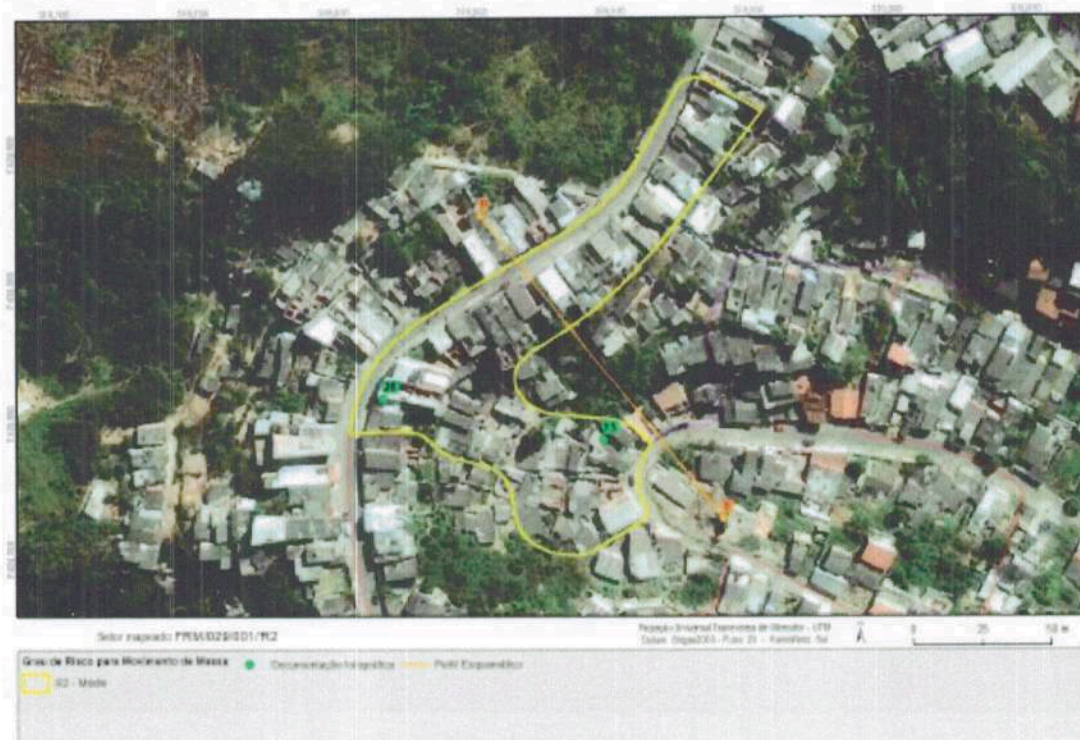
FRM 028/001/R2 – Rua 31 – Jd. Vassouras



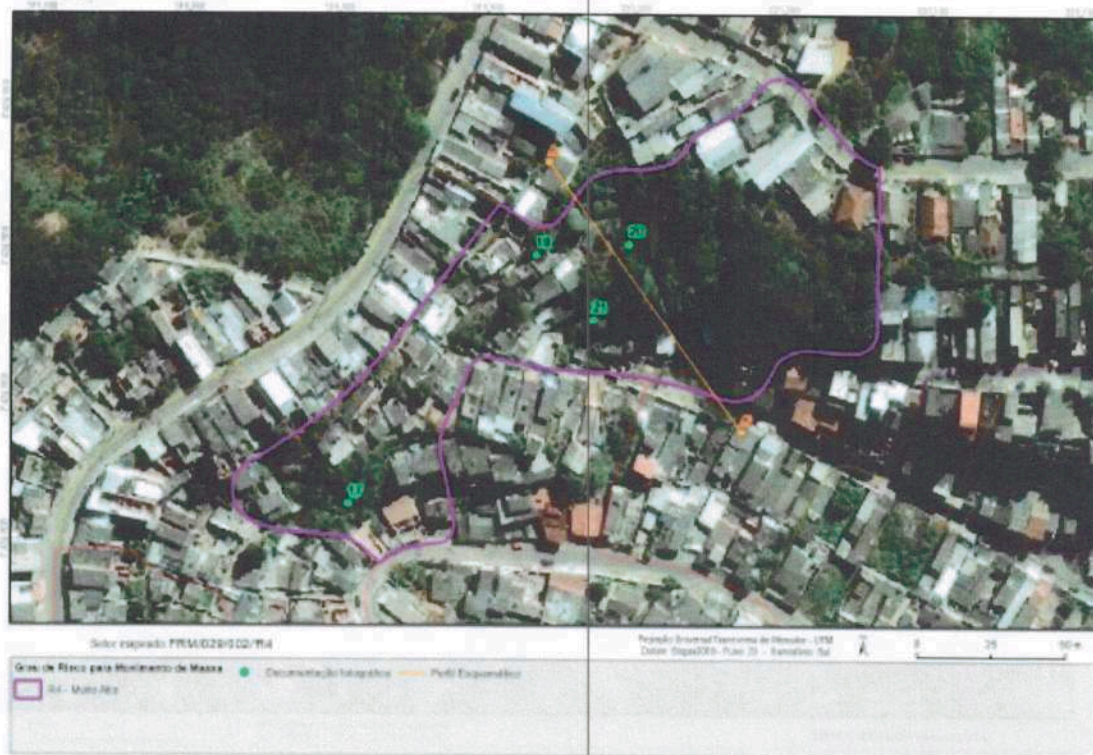
FRM 028/002/R3 – Rua 31 – Jd. Vassouras



FRM 028/003/R4 – Rua 31 – Jd. Vassouras



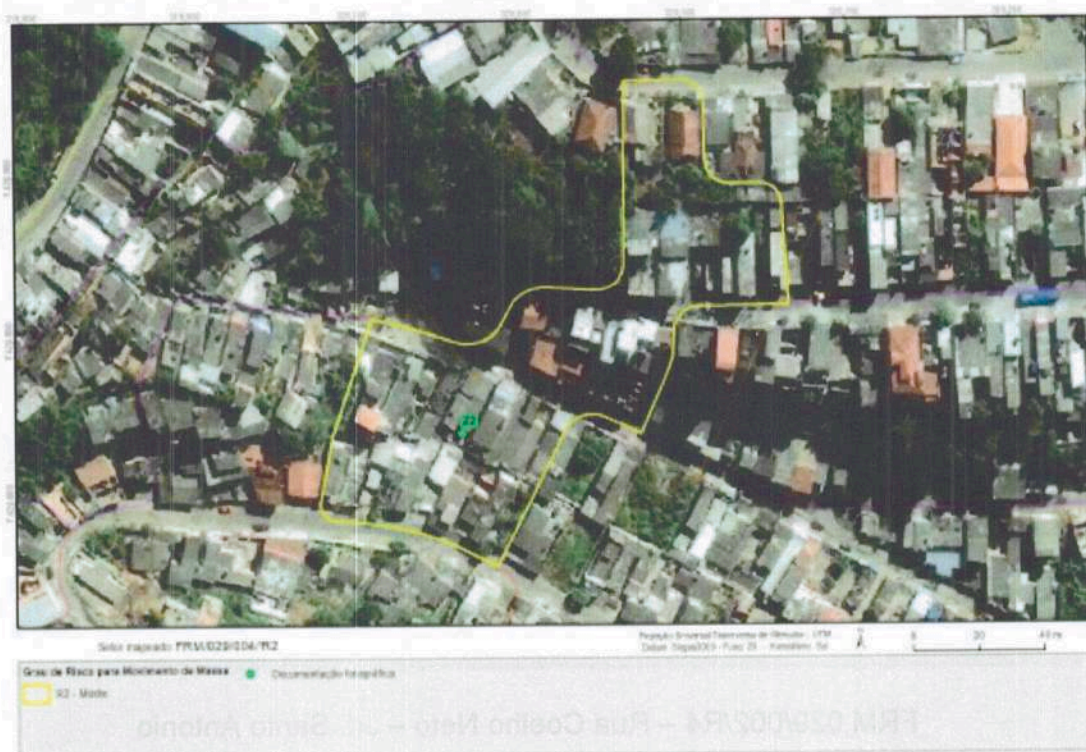
FRM 029/001/R2 – Rua Raul Pompeia – Jd. Santo Antonio



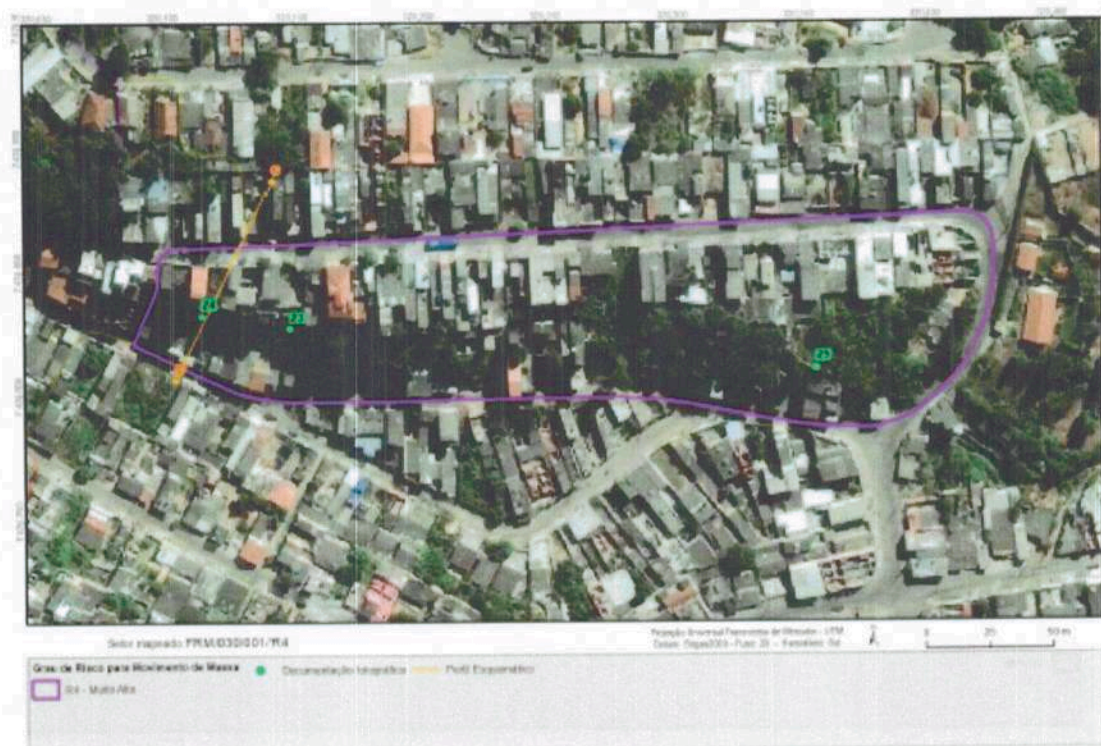
FRM 029/002/R4 – Rua Coelho Neto – Jd. Santo Antonio



FRM 029/003/R3 – Rua Pompéia – Jd. Santo Antonio



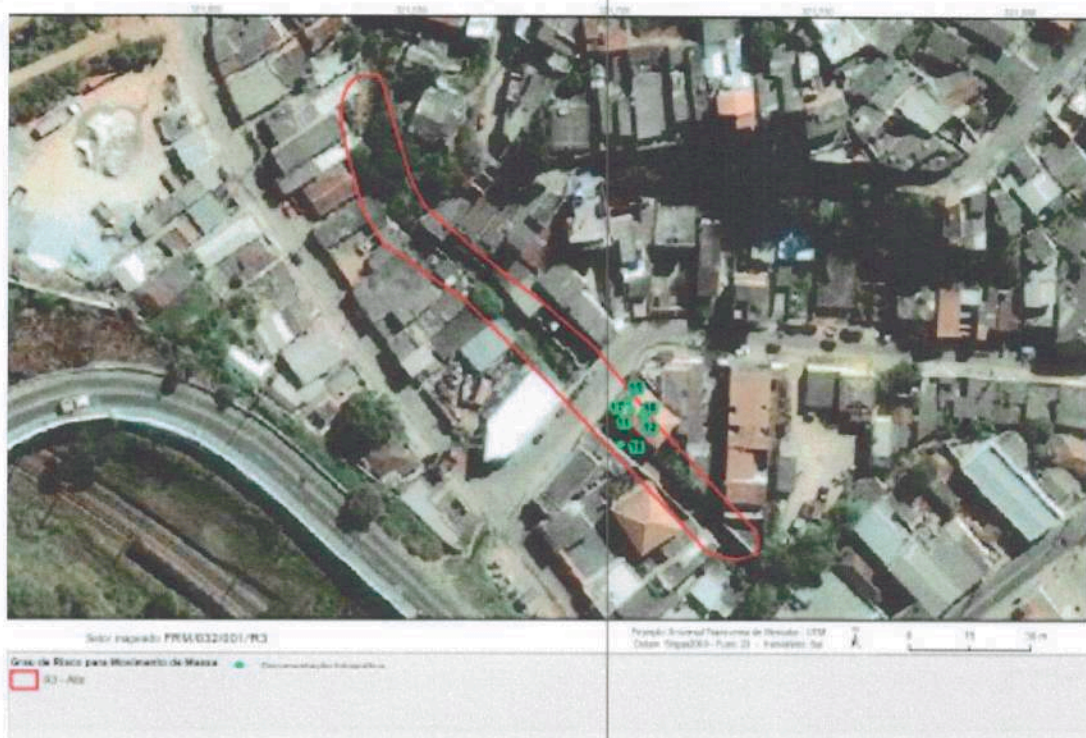
FRM 029/0042R3 – Rua Pompéia – Jd. Santo Antonio



FRM 030/001/R4 – Rua Coelho Neto – Jd. Santo Antonio



FRM 031/001/R4 – Rua Cuiabá – Pq. Belém



FRM 032/001/R3 – Rua Chile – Jd. Cachoeira



FRM 033/001/R3 – Rua das Figueiras – Pq. Morumbi



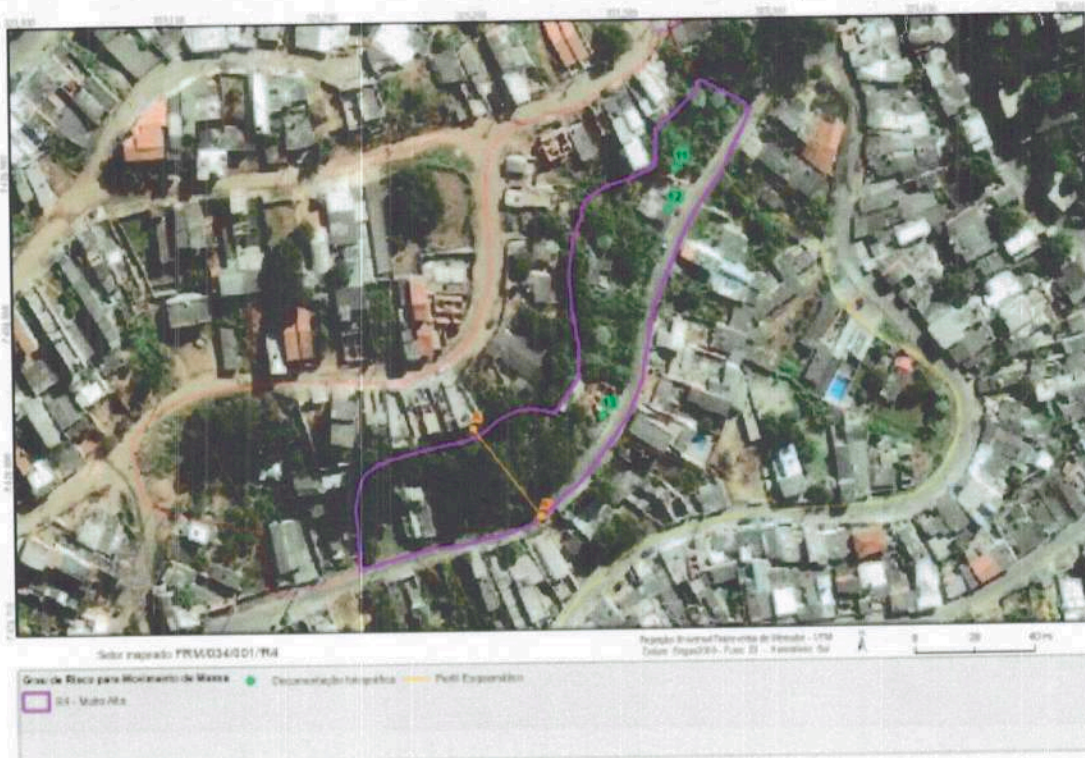
FRM 033/002/R3 – Rua Limoeiro – Pq. Limoeiro



FRM 033/003/R2 – Rua Limoeiro – Pq. Morumbi



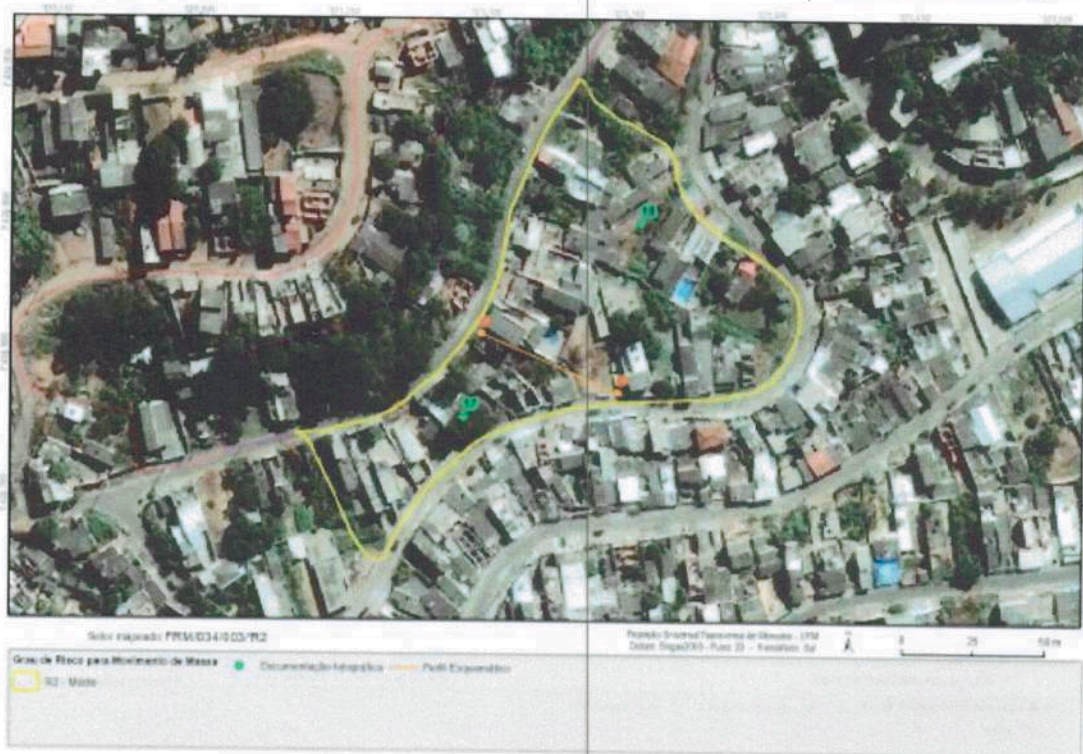
FRM 033/004/R4 – Rua das Figueiras – Pq. Morumbi



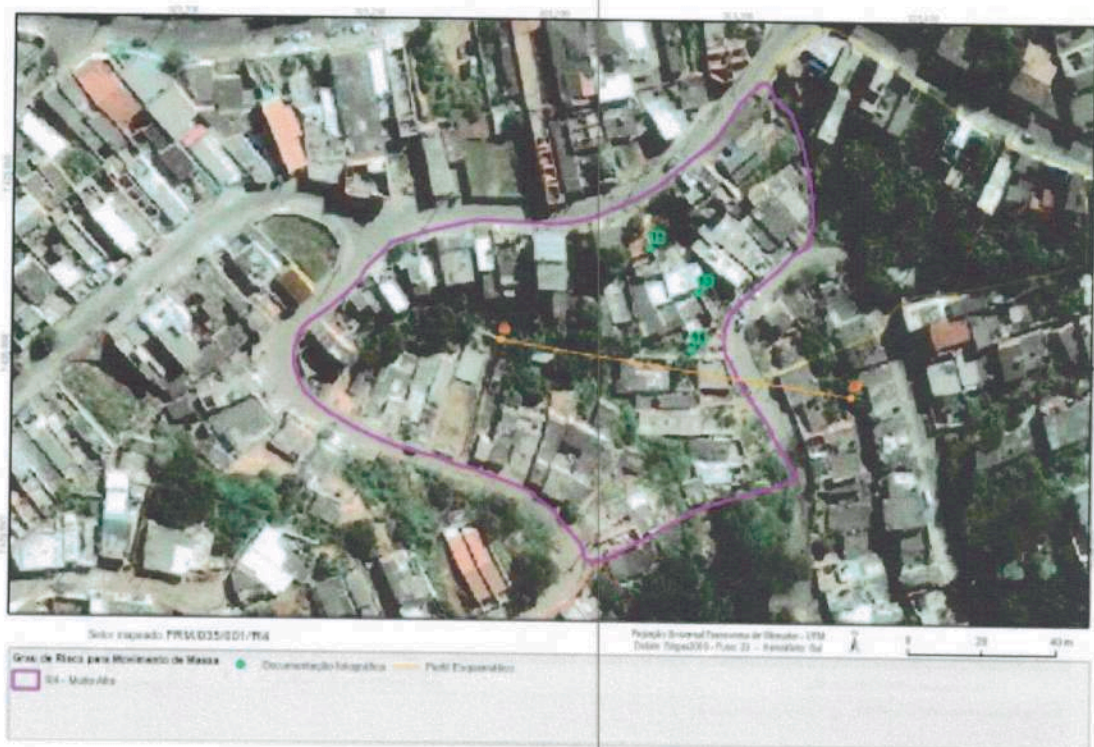
FRM 034/001/R4 – Rua Julia Gomes de Melo – Vassouras I



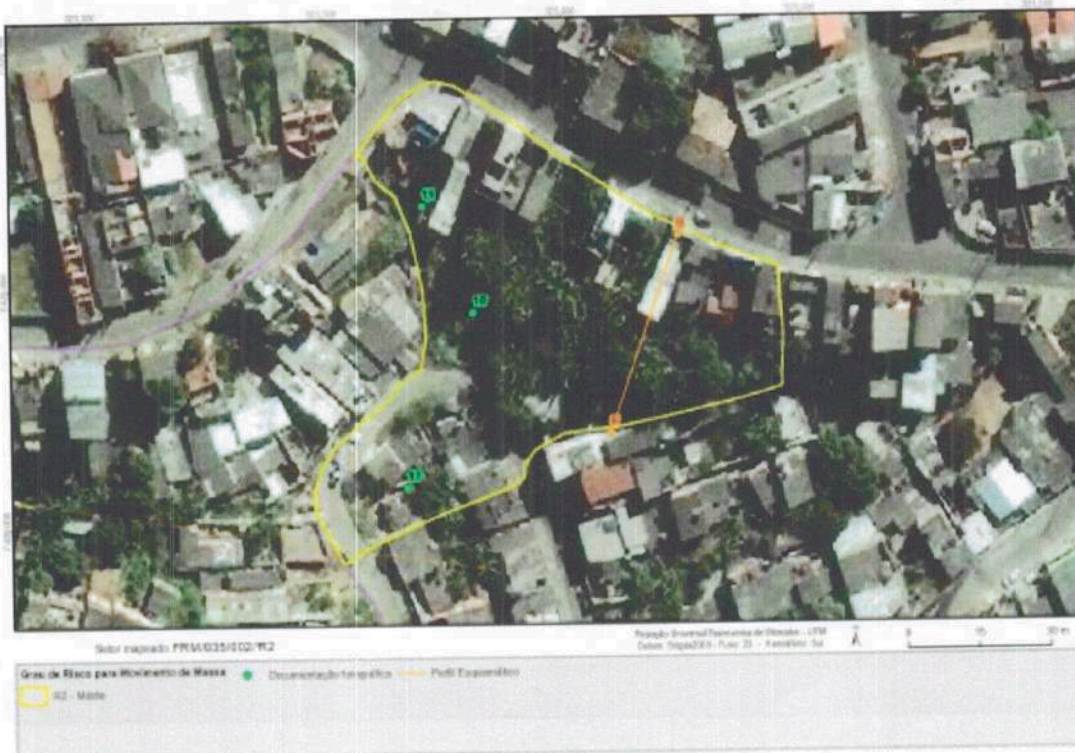
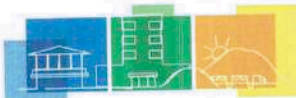
FRM 034/002/R3 – Rua Clemente Mares da Silva – Vassouras I



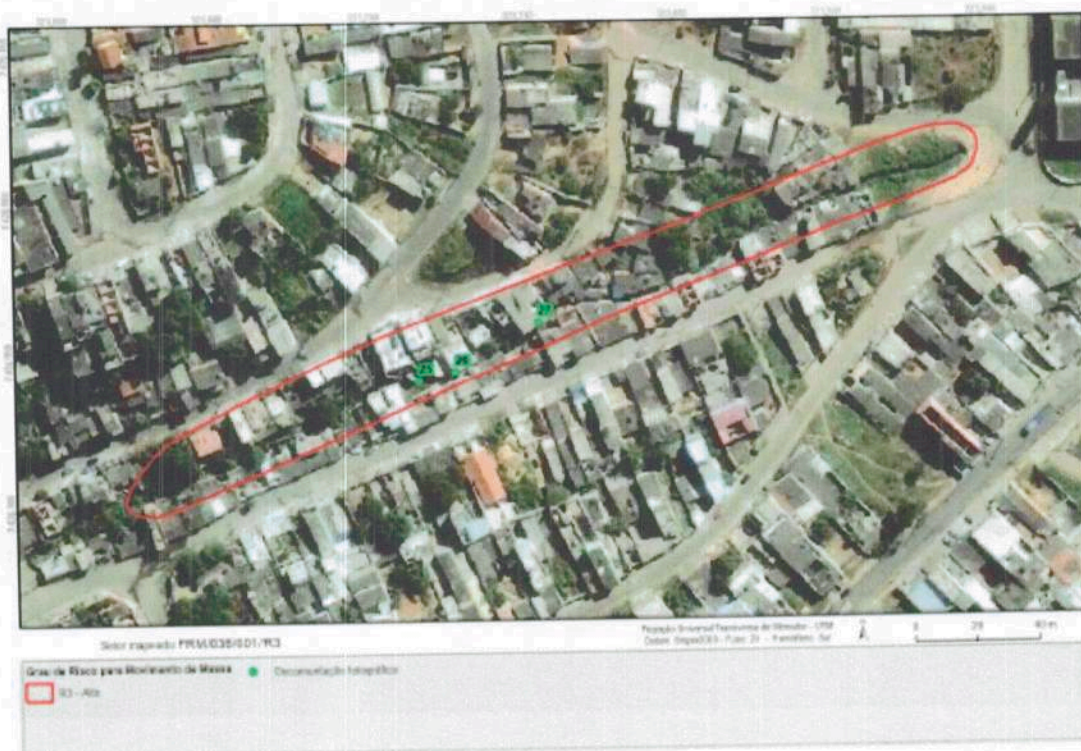
FRM 034/003/R2 – Rua 14 – Vassouras I



FRM 035/001/R4 – Rua 37 – Vassouras I



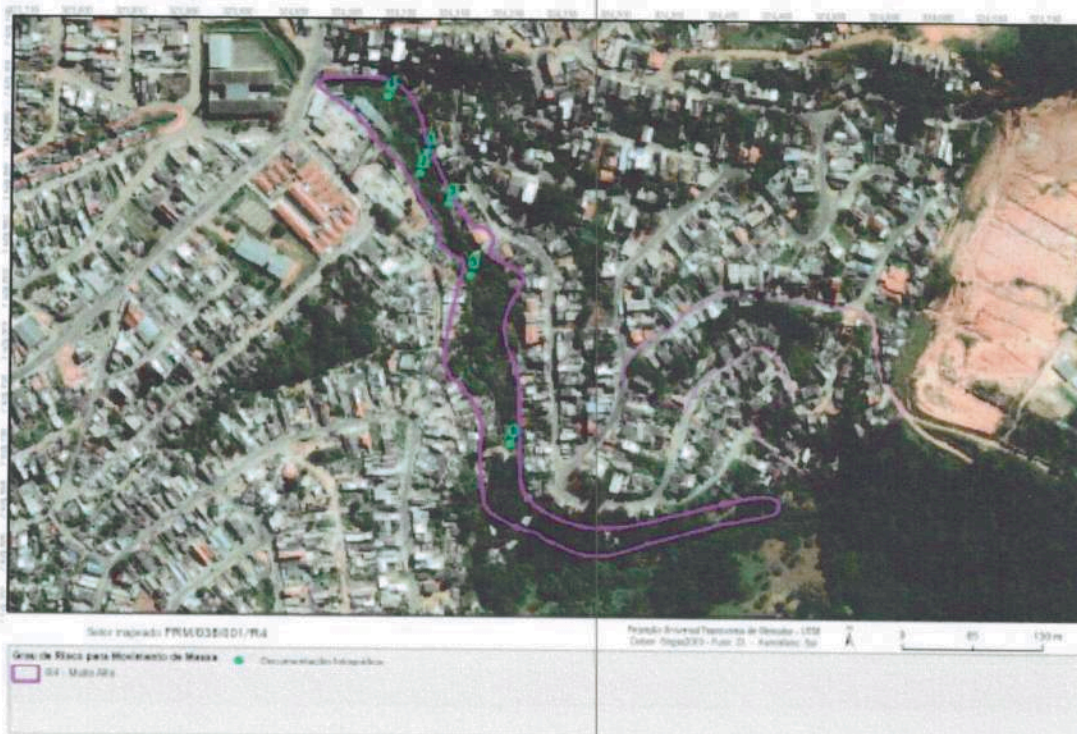
FRM 035/002/R2 – Rua Júlio Gomes de Melo Vassouras I



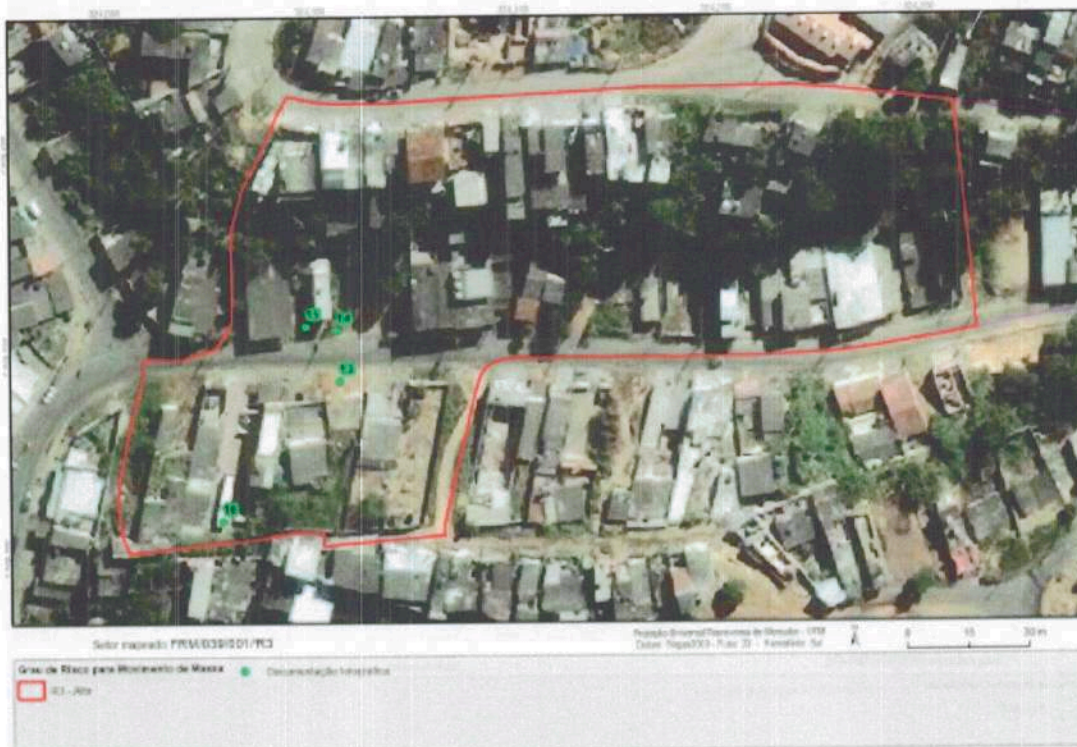
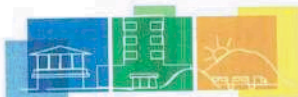
FRM 036/001/R3 – Rua 15 - Vassouras I



FRM 037/001/R2 – Rua Baraúna - Vassouras



FRM 038/001/R4 – Rua San Juan - Vassouras



FRM 039/001/R3 – Avenida Paulo Brossard - Vassouras



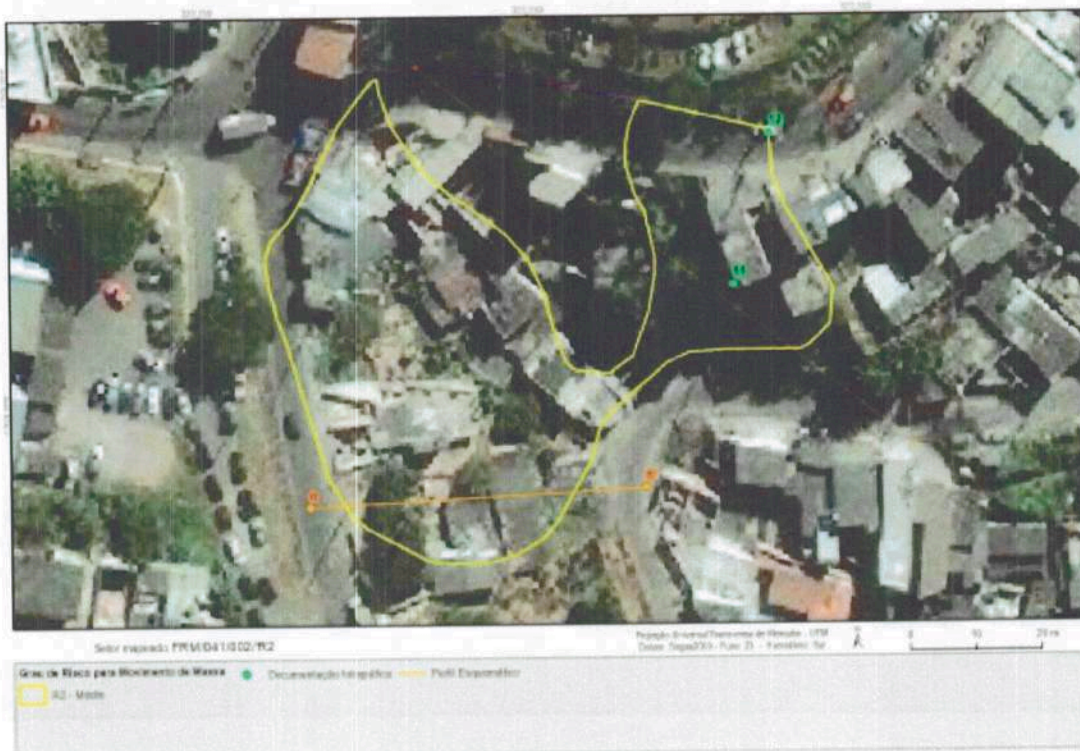
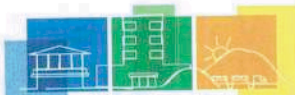
FRM 039/002/R4 – Av. Paulo Brossard - Vassouras



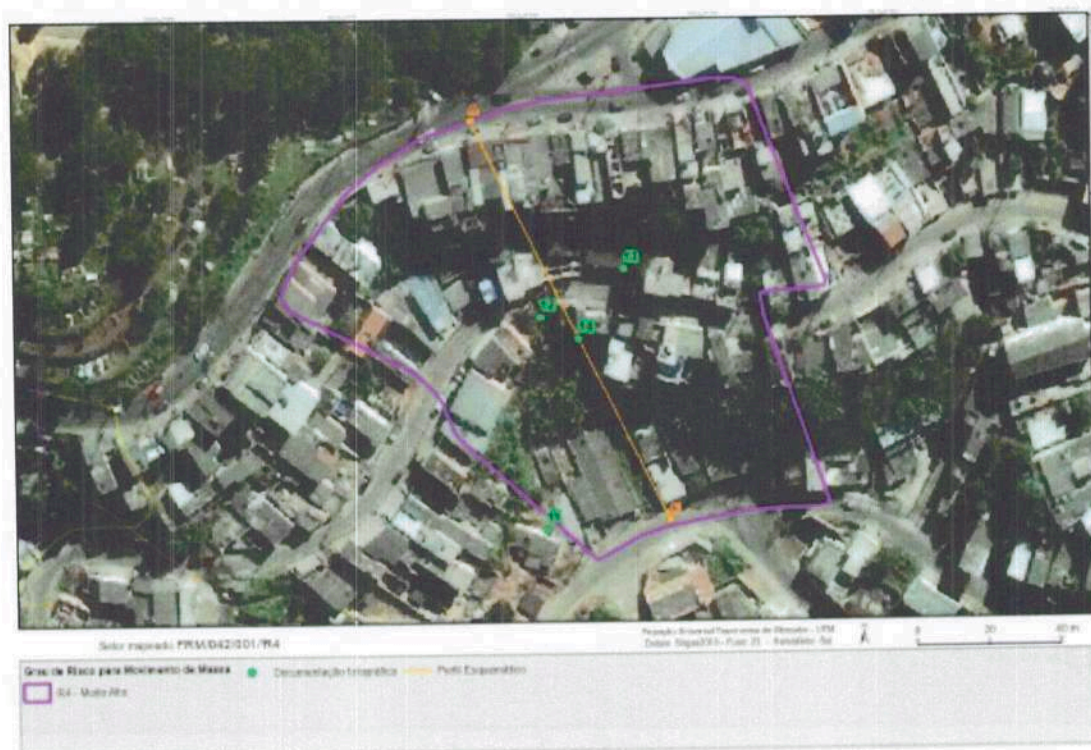
FRM 040/001/R3 – Rua 55 - Vassouras



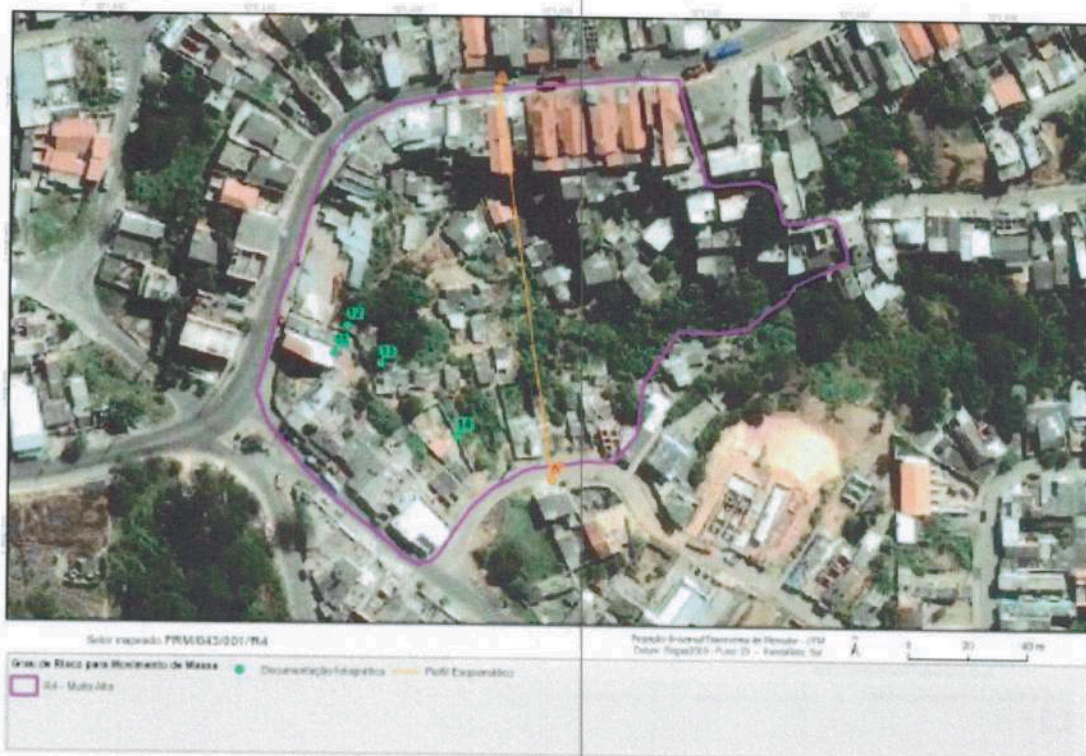
FRM 041/001/R4 – Rua São Longuinho - Jardim das Rosas



FRM 041/002/R2 – Rua São Longuinho - Jardim das Rosas



FRM 042/001/R4 – Rua São Longuinho - Jardim das Rosas



FRM 043/001/R4 – Rua José Ortiz Sanches - Recanto Feliz



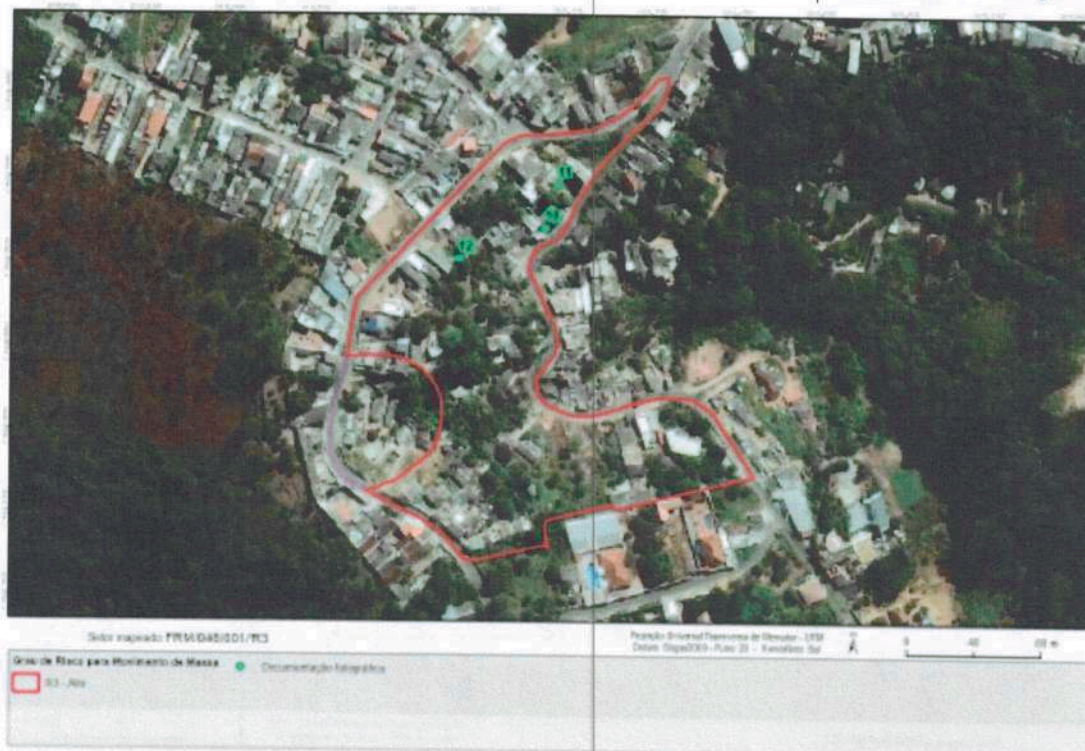
FRM 044/001/R4 – Rua Baraúna - Jardim Nossa Senhora Aparecida



FRM 045/001/R3 – Viela Parque VI - Vila Espanhola - Belém



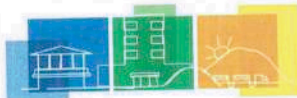
FRM 045/002/R4 – Viela Parque VI - Vila Espanhola - Belém



FRM 046/001/R3 – Rua Senador Feijó - Jardim Flórida



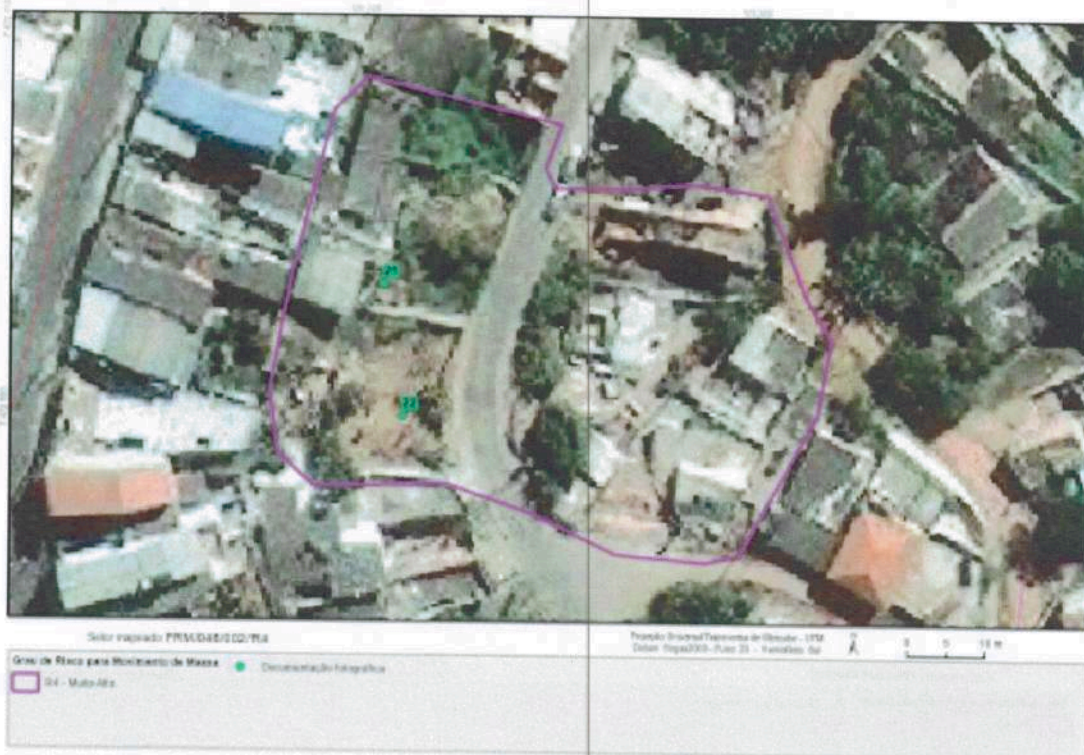
FRM 046/002/R4 – Rua Pero Vaz de Caminha - Jardim Flórida



FRM 047/001/R1 – Rua Roque Modesto - Parque Morumbi



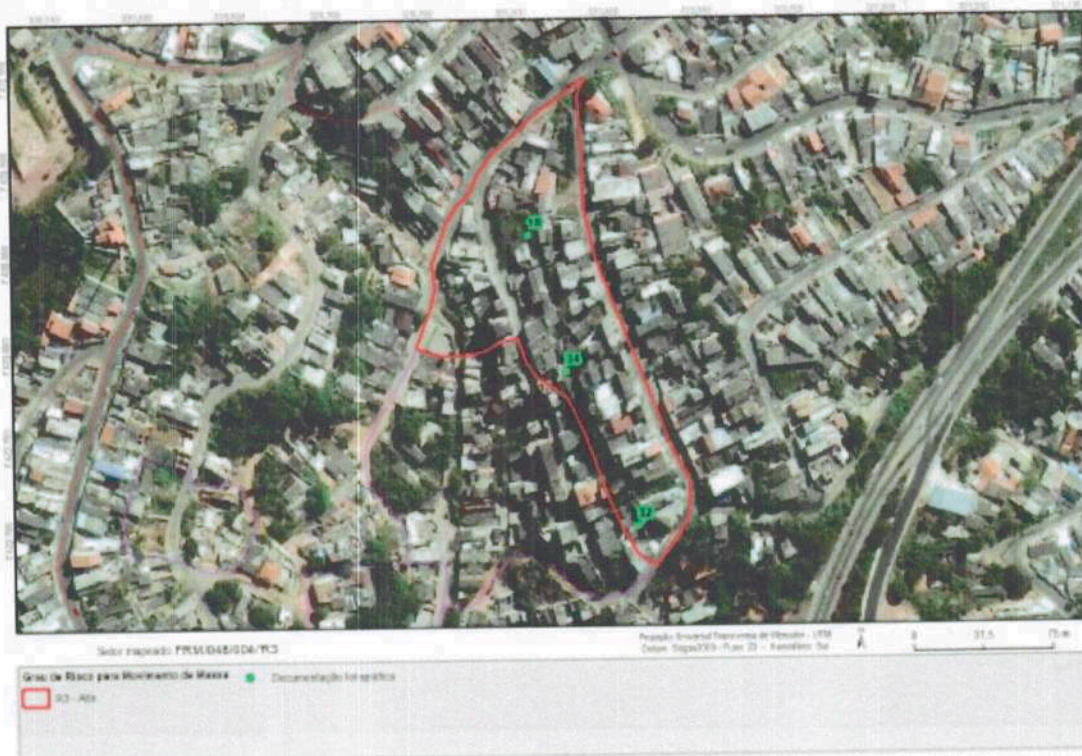
FRM 048/001/R3 – Rua Montreal - Chácara Santo Antonio



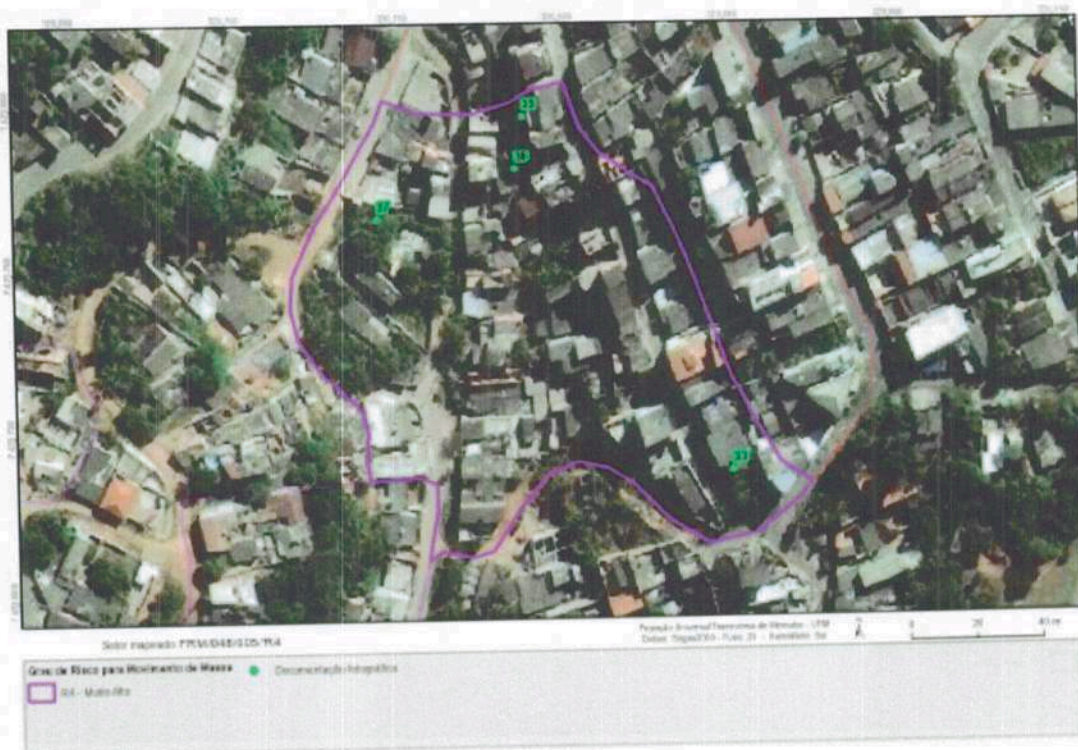
FRM 048/002/R4 – Rua Montreal - Chácara Santo Antônio



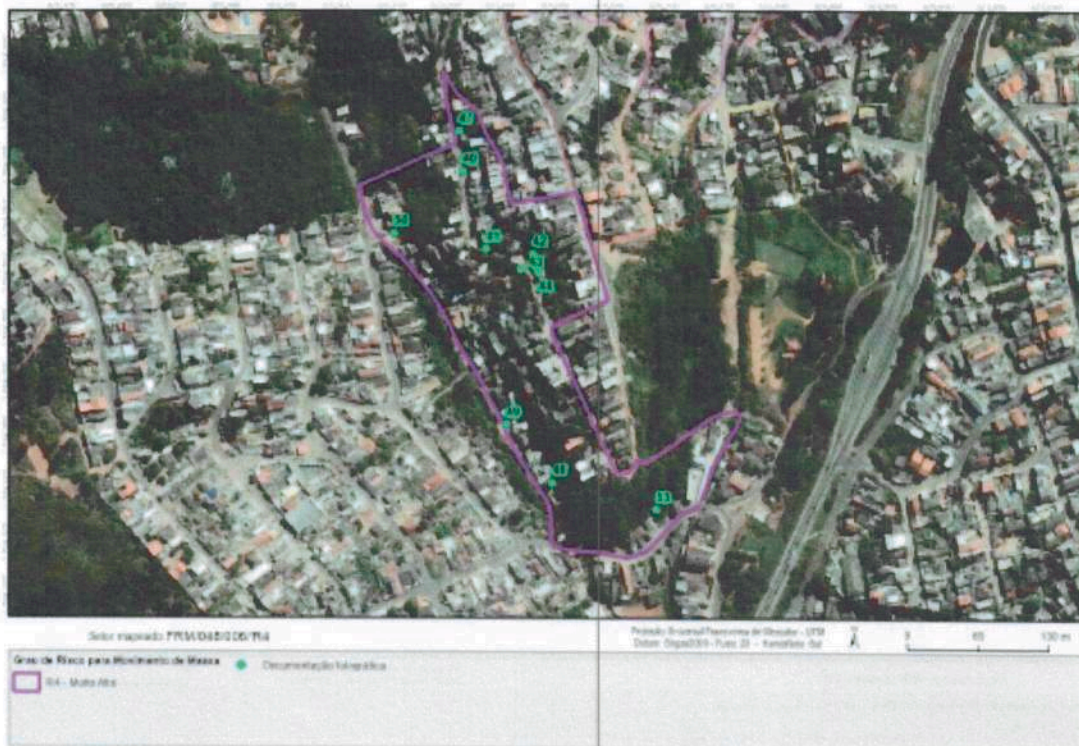
FRM 048/003/R4 – Rua Governador de Toledo - Chácara Santo Antônio



FRM 048/004/R3 – Rua Miguel Calmon – Chácara Santo Antônio



FRM 048/005/R4 – Rua Miguel Calmon - Chácara Santo Antônio



FRM 048/006/R4 – Rua Martin Afonso de Souza - Chácara Santo Antônio



FRM 048/007/R2 – Rua Governador de Toledo - Chácara Santo Antônio



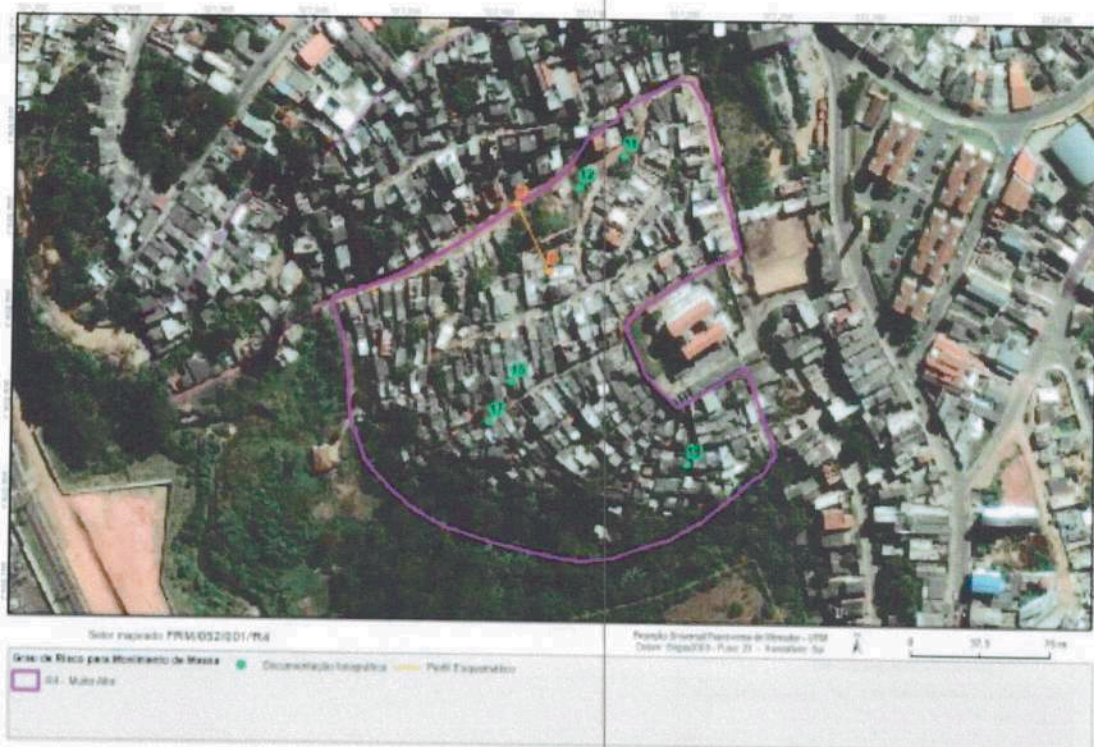
FRM 049/001/R3 – Rua Lagoa Verde - Portal do Lago



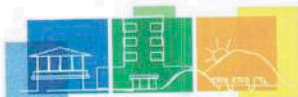
FRM 050/001/R3 – Rua Tapajós - Belém Estação



FRM 051/001/R4 – Rua 21 de Março 1158 - Belém Estação



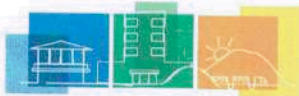
FRM 052/001/R4 – Viela Três - Jardim das Rosas



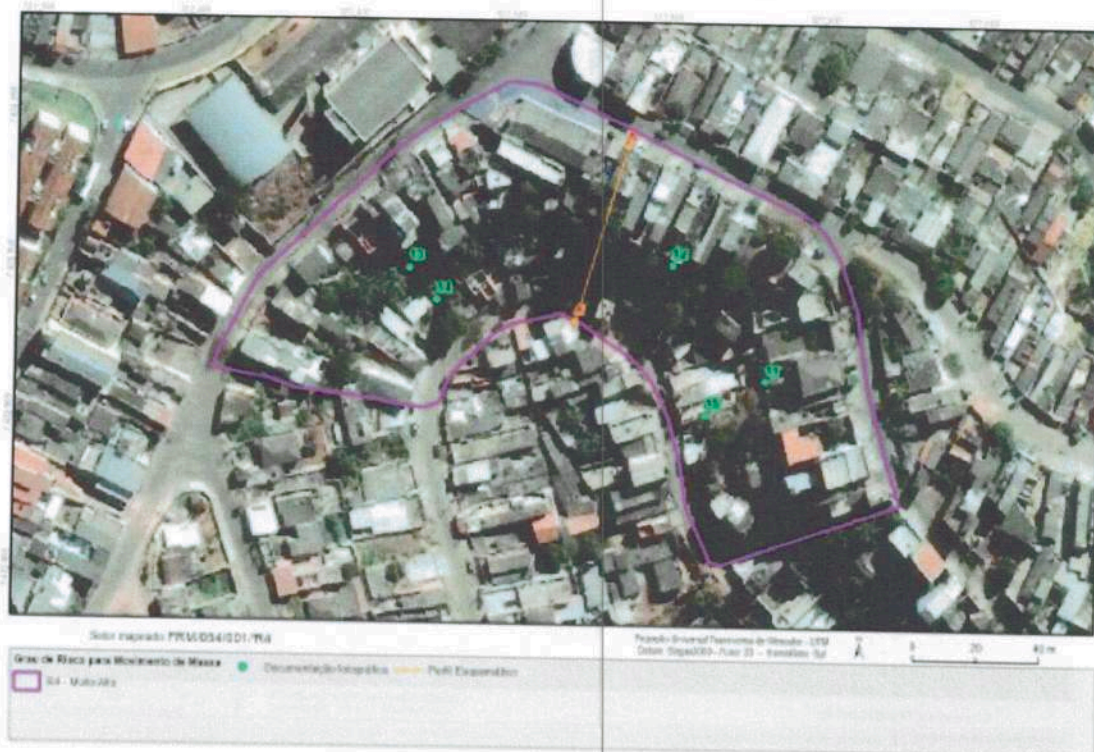
FRM 052/002/R4 – Viela Dois - Jardim das Rosas



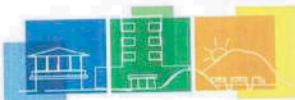
FRM 053/001/R3 – Rua Santa Luzia - Residencial São Luís



FRM 053/002/R3 – Rua Santa Luzia – Residencial São Luís



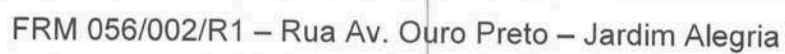
FRM 054/001/R4 – Rua Adão Manoel da Silva

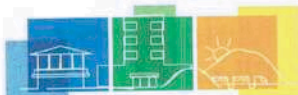


FRM 055/001/R3 – Rua Beija Flor - Jardim Alegria



FRM 056/001/R1 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria

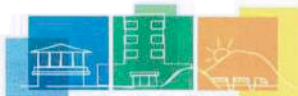




FRM 057/002/R3 – Rua Cabo Verde - Jardim Alegria



FRM 058/001/R4 – Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



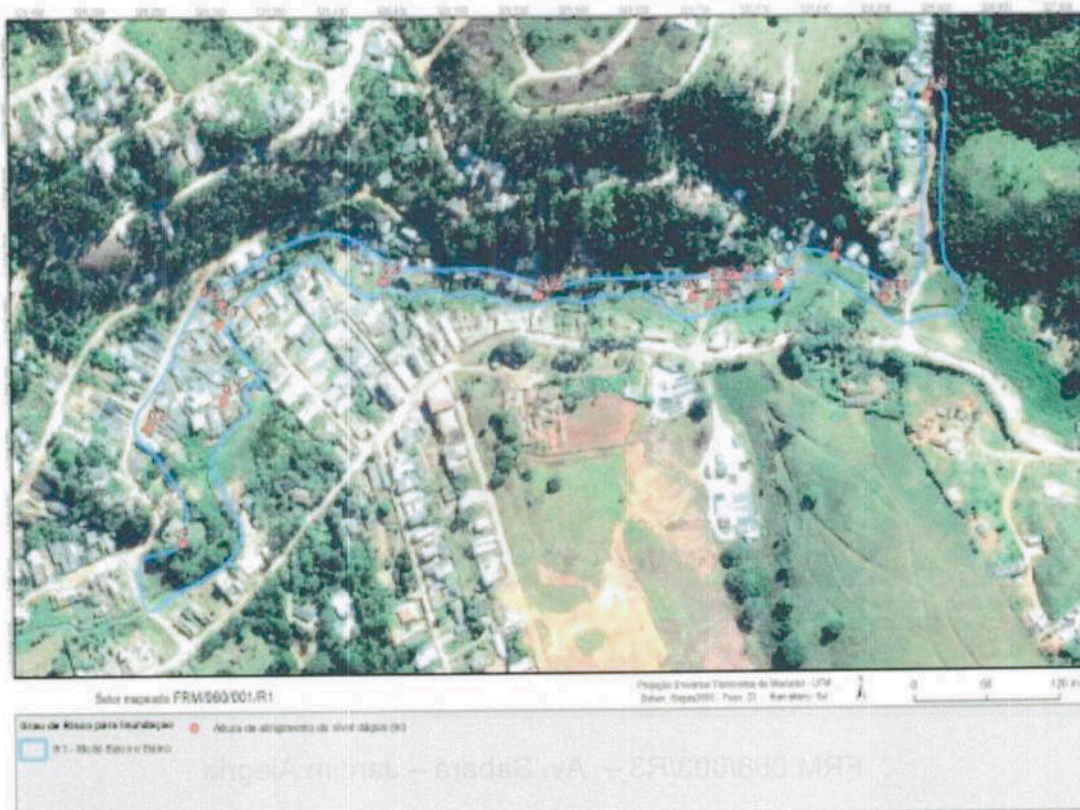
FRM 058/002/R3 – Av. Mantena - Jardim Alegria



FRM 058/003/R3 – Av. Sabará – Jardim Alegria



FRM 059/001/R3 – Rua Ouro Branco - Jardim Alegria



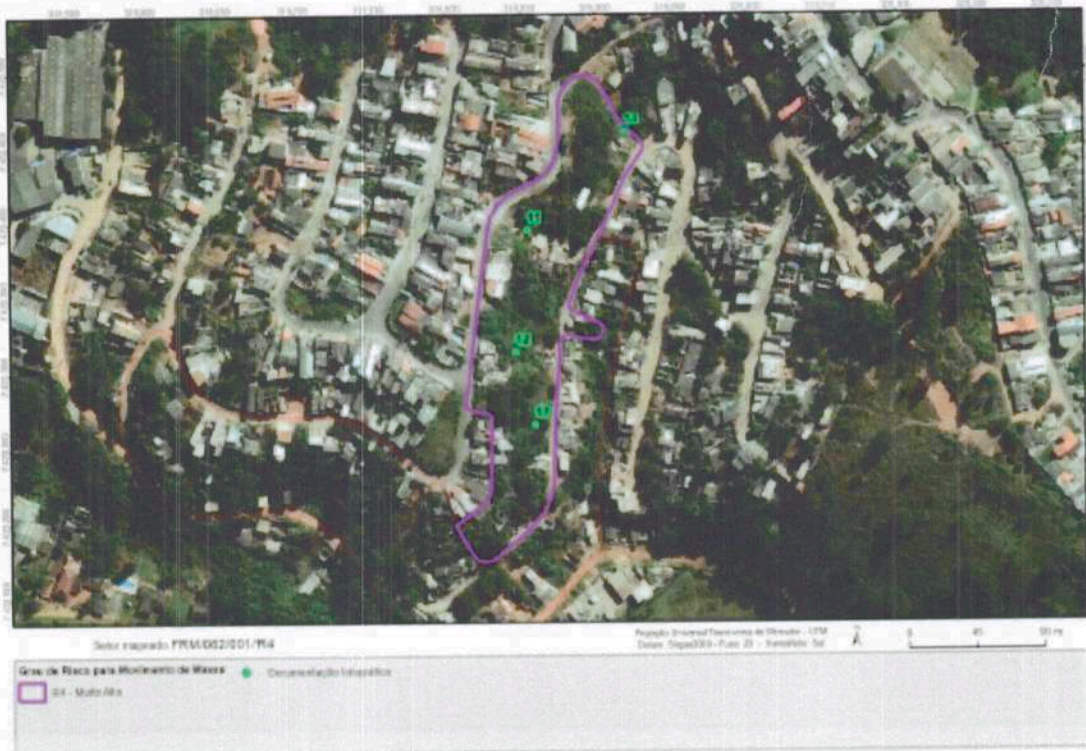
FRM 060/001/R1 – Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



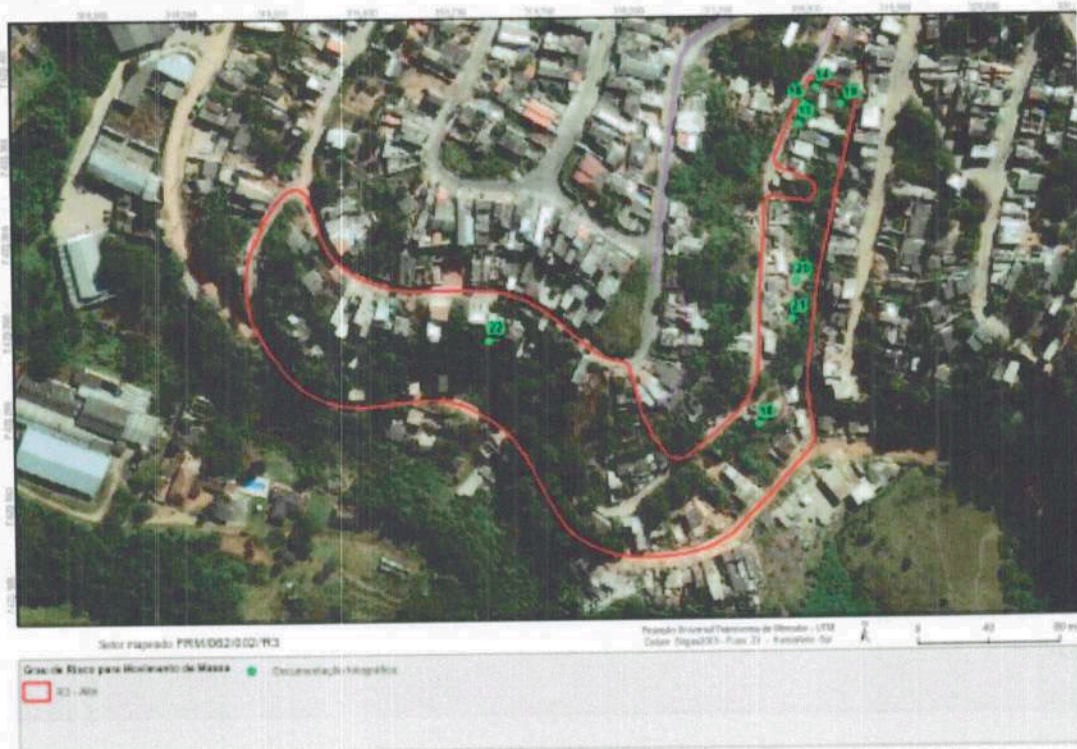
FRM 061/001/R4 – Rua Joaquim Cândido de Oliveira – Jardim Alegria



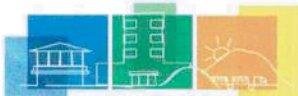
FRM 061/002/R3 – Rua Joaquim Cândido de Oliveira - Jardim Alegria



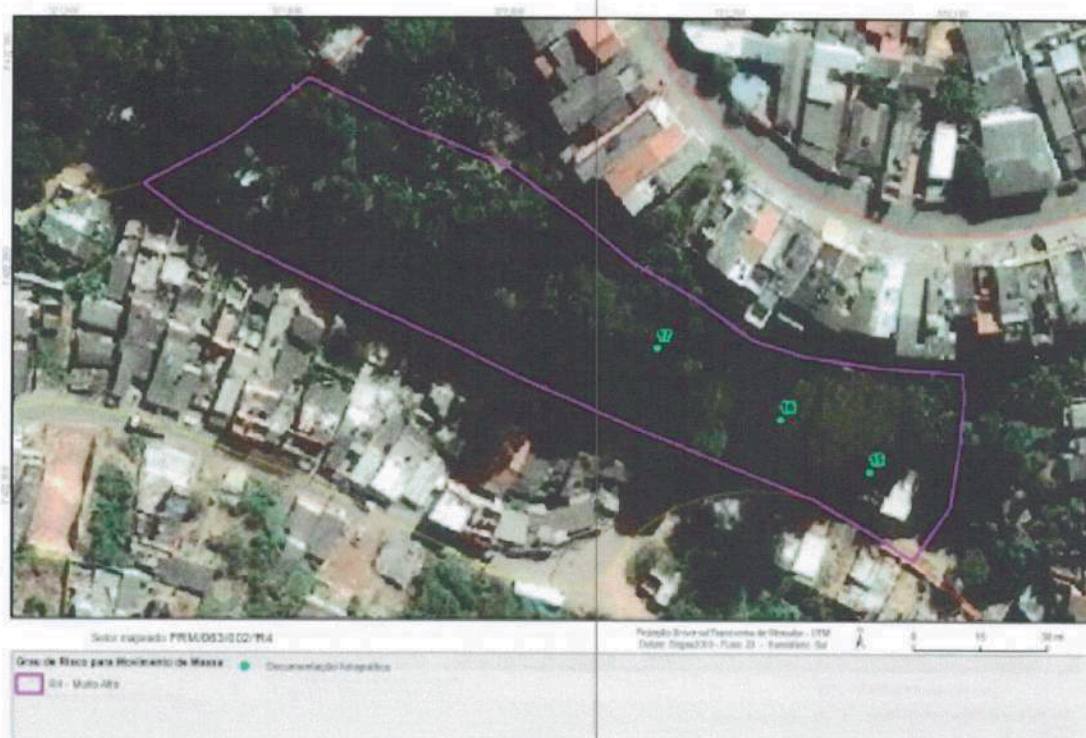
FRM 062/001/R4 – Rua Demétrio Bombadilha - Parque Água Vermelha



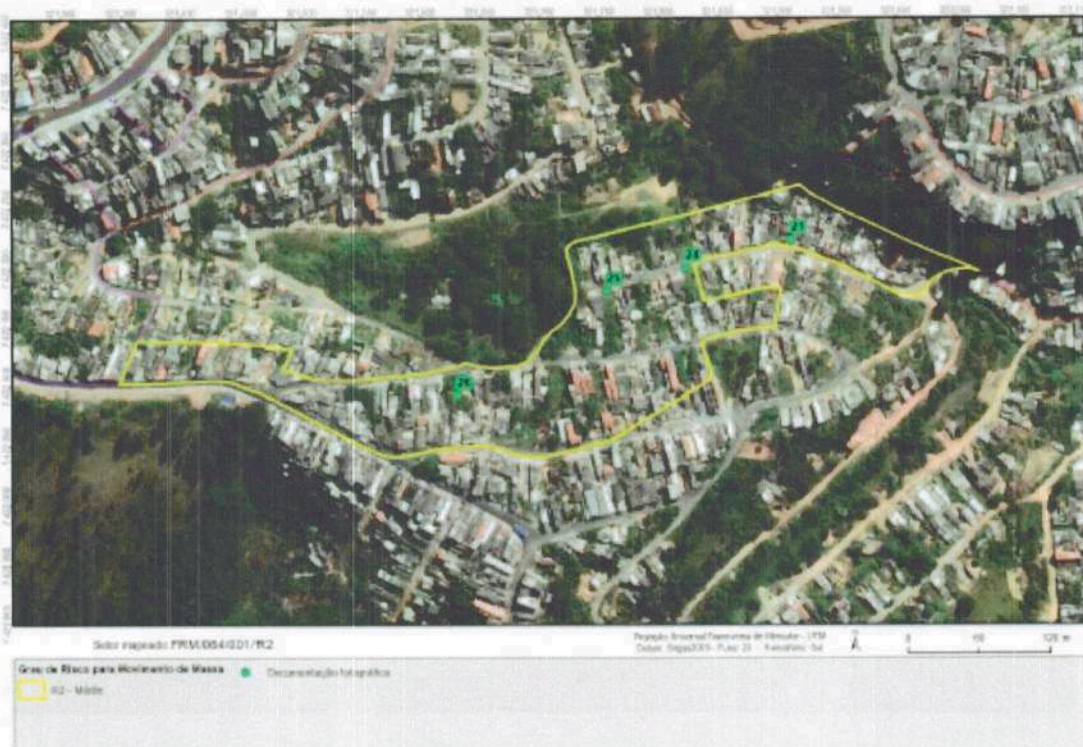
FRM 062/002/R3 – Rua Demétrio Bombadilha - Parque Água Vermelha



FRM 063/001/R3 – Av. São Paulo - Vila Suíça



FRM 063/002/R4 – Av. Santo André - Residencial Casa Grande I



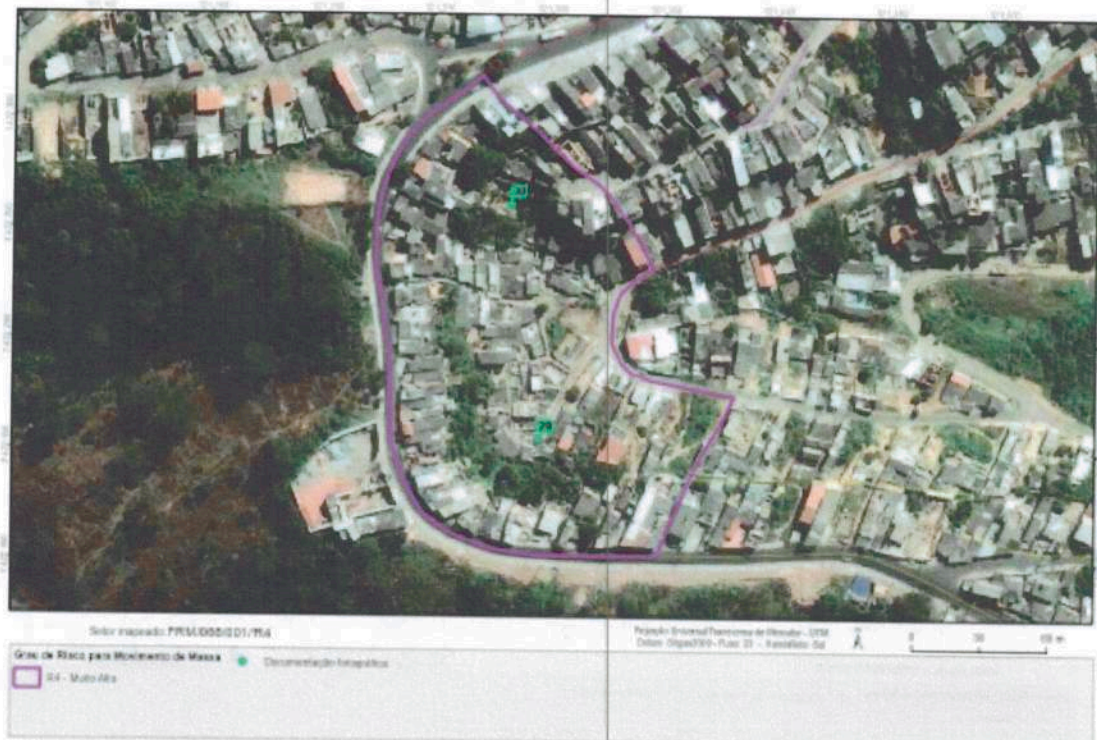
FRM 064/001/R2 – Rua Adail Duclos – Residencial Casa Grande I



FRM 065/001/R3 – Rua Senzala - Residencial Casa Grande I



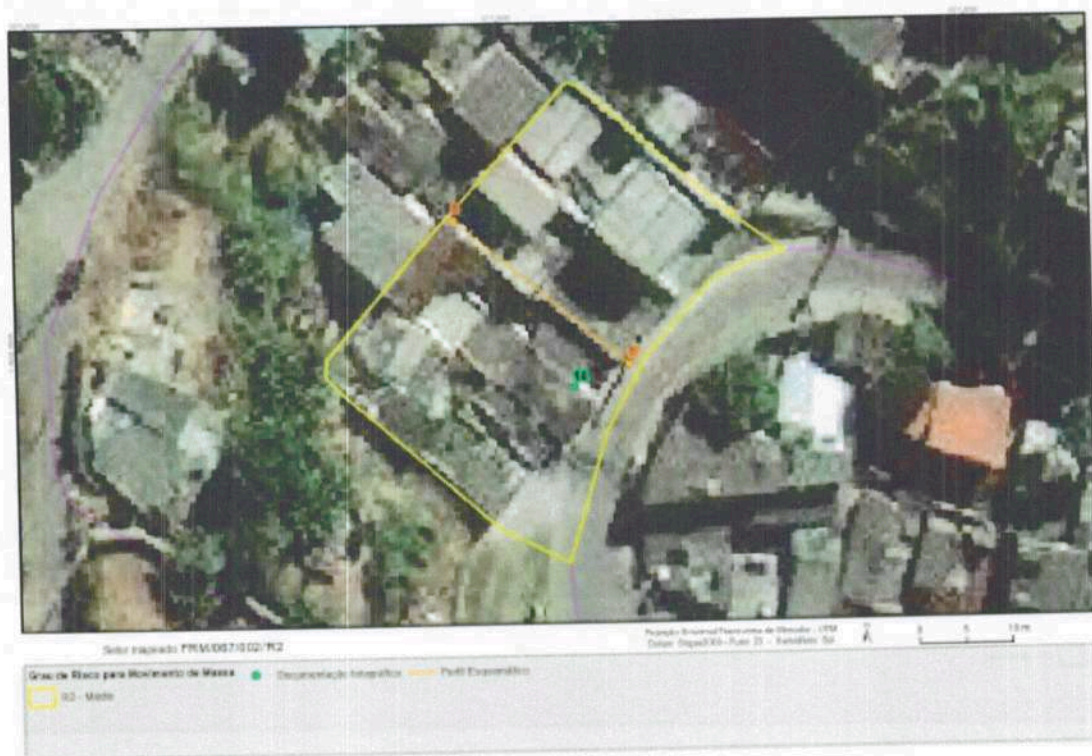
FRM 065/002/R4 – Rua do Canavial - Residencial Casa Grande I



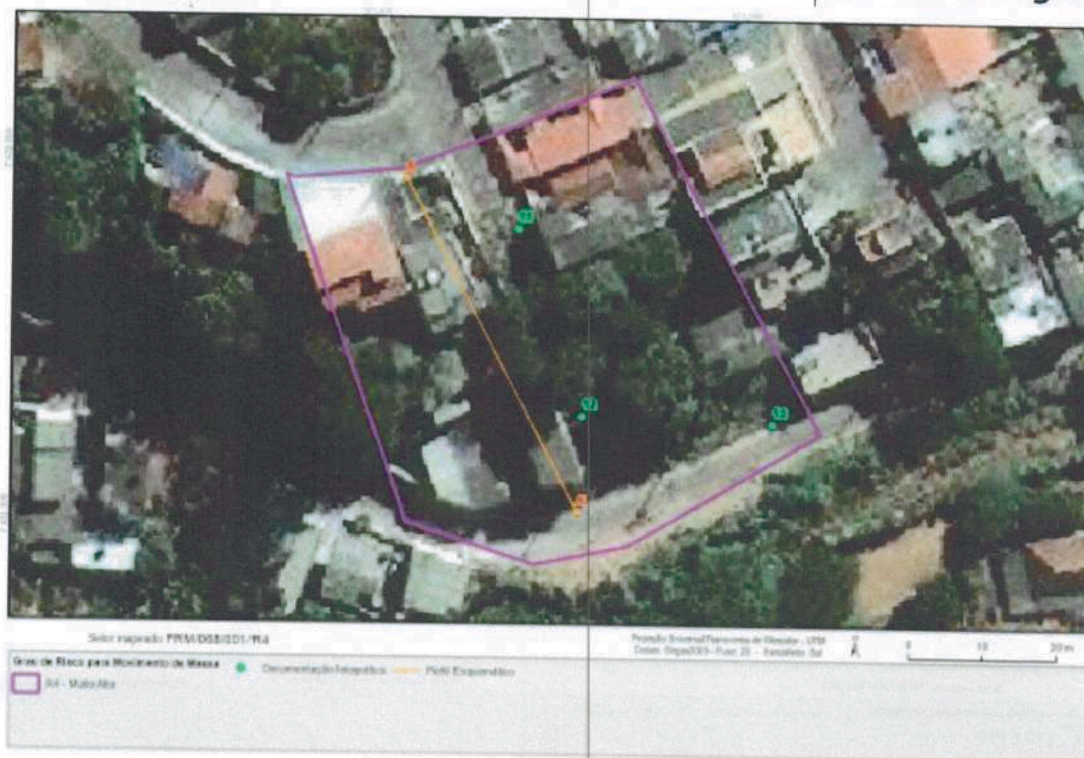
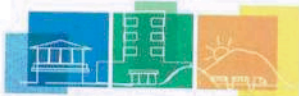
FRM 066/001/R4 – Rua Senzala – Residencial Casa Grande I



FRM 067/001/R4 – Rua Batuíra - Jardim Elisa



FRM 067/002/R2 – Rua Tancredo Neves – Jardim Elisa



FRM 068/001/R4 – Rua Arthur Bernardes - Vila Rossi



FRM 069/001/R1 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



FRM 070/001/R4 – Rua Adão Manoel da Silva - Jardim Olga



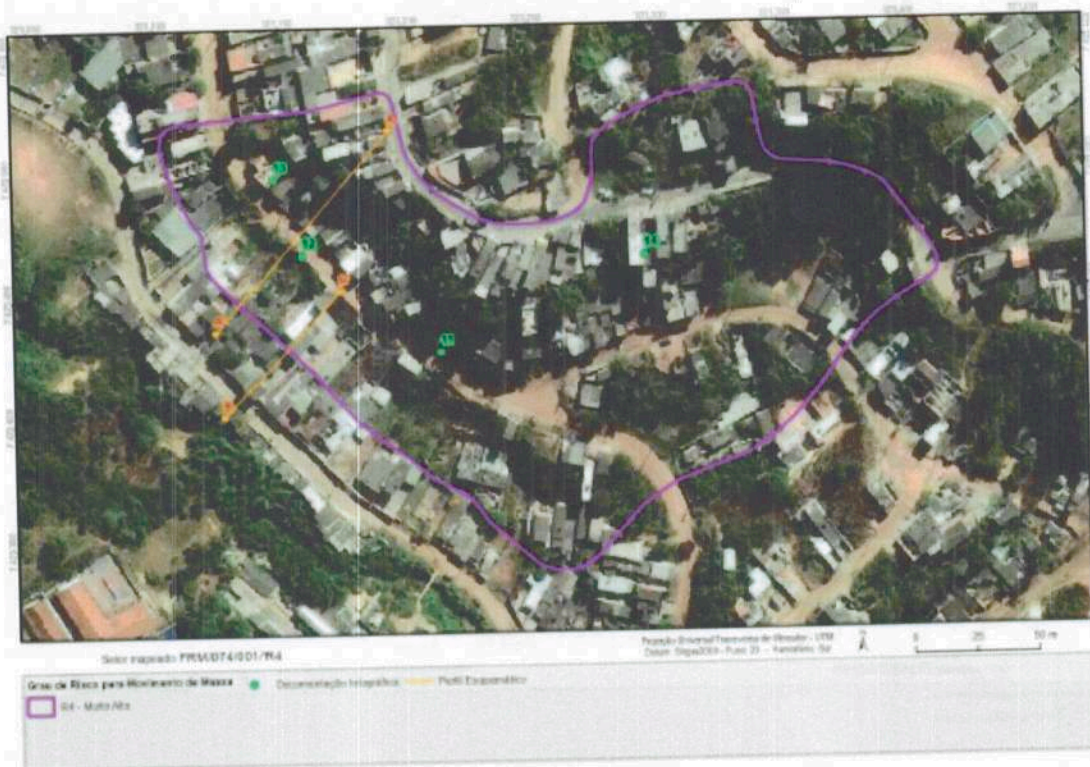
FRM 071/001/R4 – Rua Sebastião Queiróz - Jardim Olga



FRM 072/001/R1 – Rua Aluizio da Silva - Jardim Olga



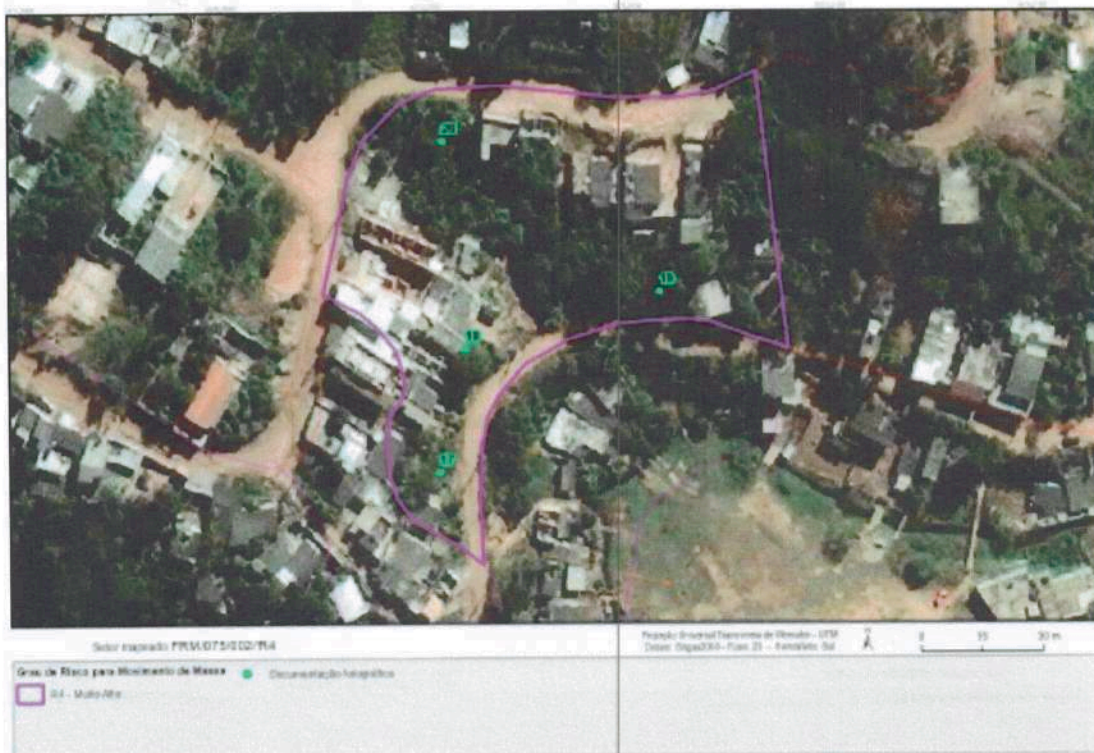
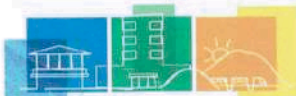
FRM 073/001/R4 – Rua Firmo José Pião - Jardim Olga



FRM 074/001/R4 – Rua 18 - Jardim Olga



FRM 075/001/R3 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



FRM 075/002/R4 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



FRM 075/003/R3 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



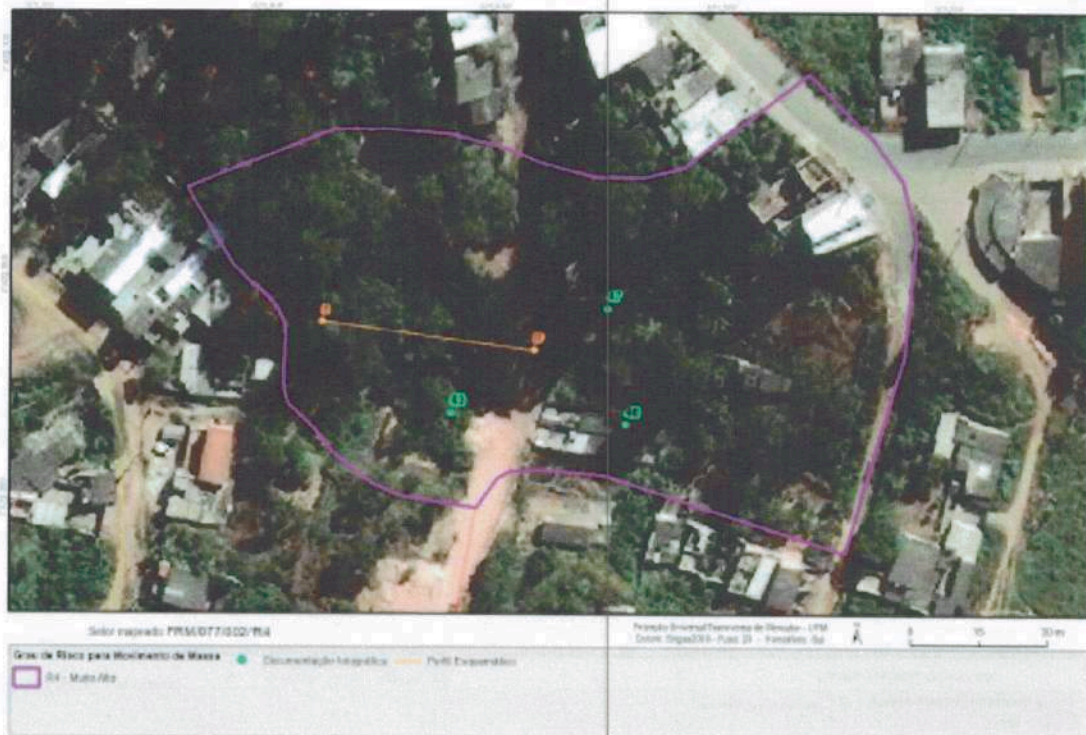
FRM 075/004/R2 – Av. Poços de Caldas - Jardim Alegria



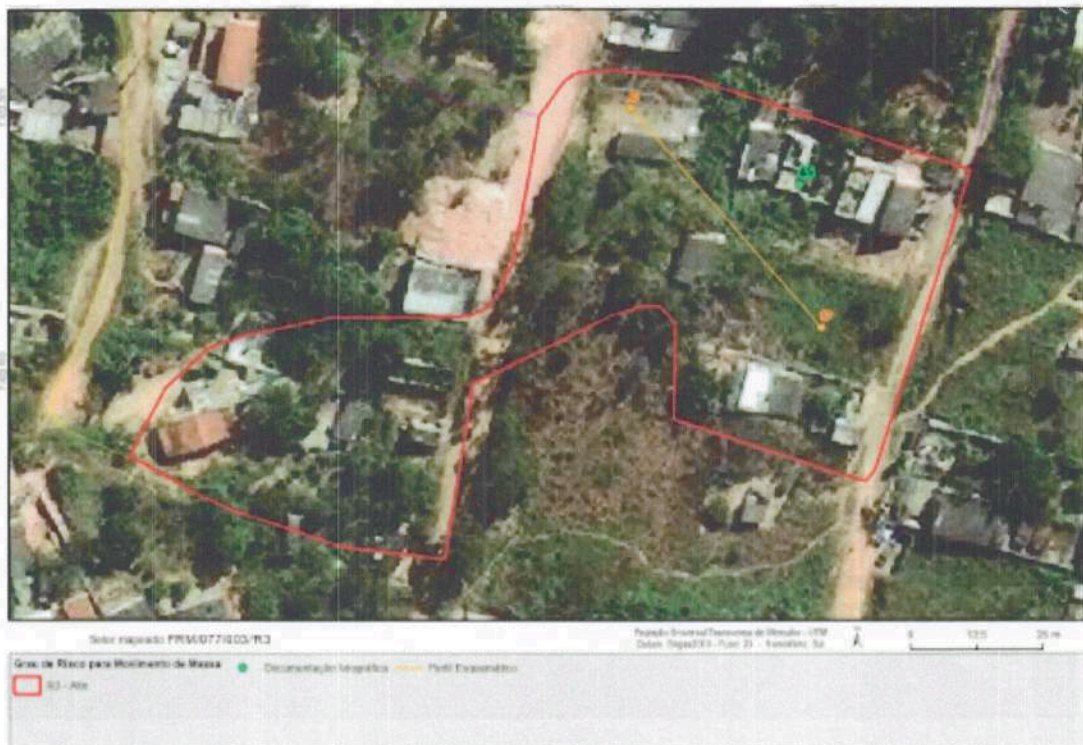
FRM 076/001/R3 – Rua Guaupé - Jardim Alegria



FRM 077/001/R2 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



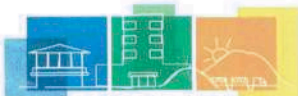
FRM 077/002/R4 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



FRM 077/003/R3 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



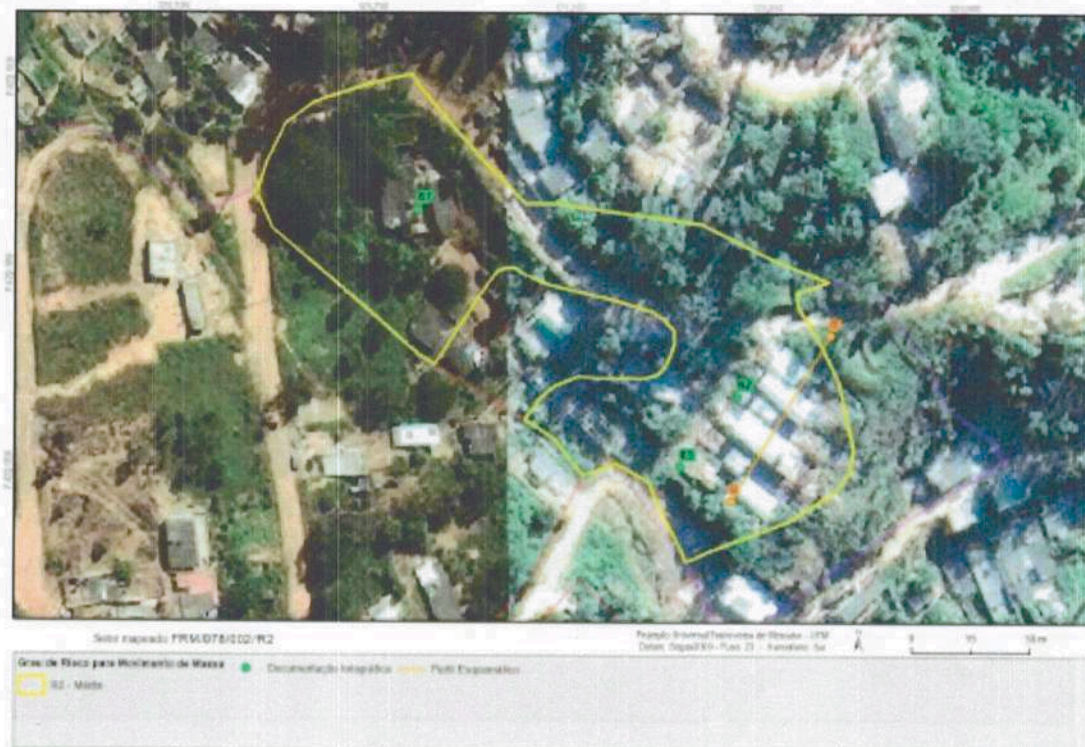
FRM 077/004/R3 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



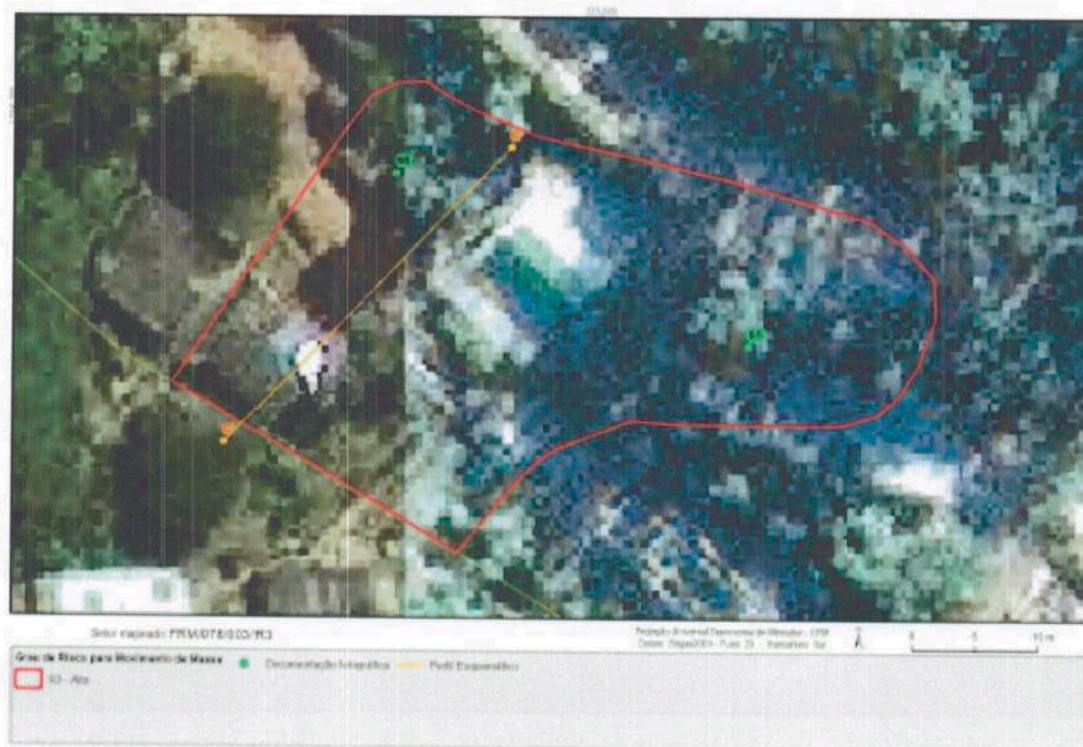
FRM 077/005/R2 – Rua Pouso Alegre – Jardim Alegria



FRM 078/001/R4 – Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



FRM 078/002/R2 – Rua Ouro Preto - Jardim Alegria



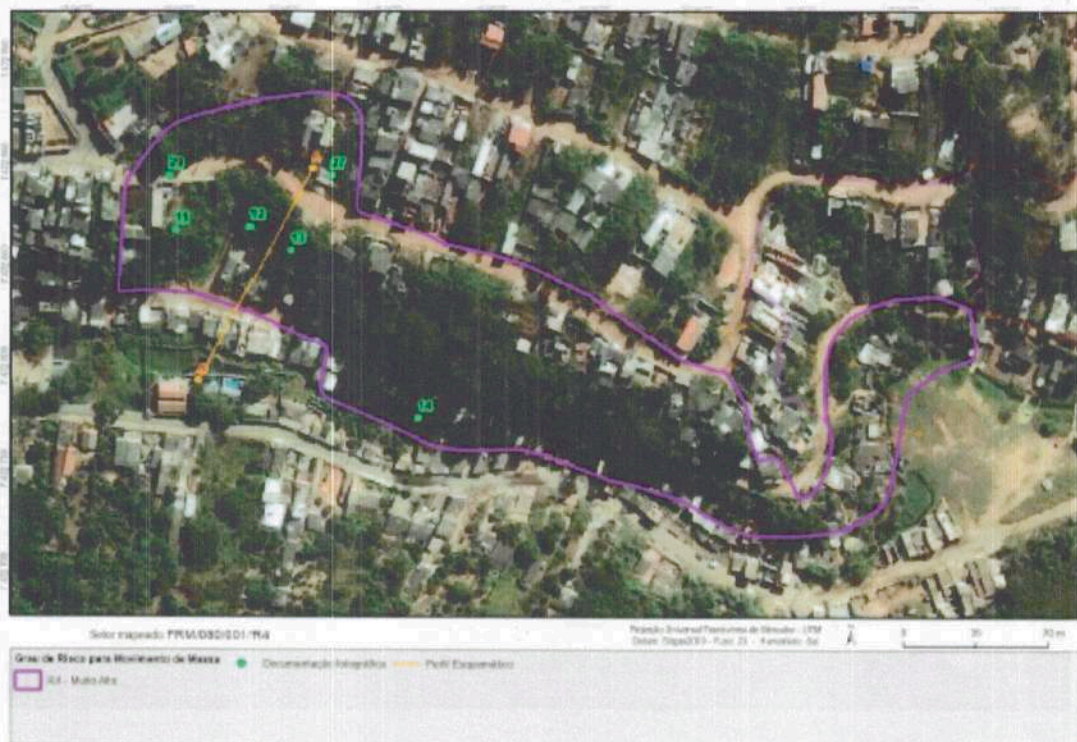
FRM 078/003/R3 – Rua Ouro Preto – Jardim Alegria



FRM 078/004/R4 – Rua 15 - Rua Poços de Caldas – Jardim Alegria



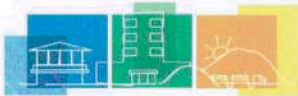
FRM 079/001/R3 – Rua Lisboa - Residencial Casa Grande I



FRM 080/001/R4 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



FRM 081/001/R3 – Rua Senzala - Residencial Casa Grande I



FRM 082/001/R3 – Rua Lisboa - Residencial Casa Grande I



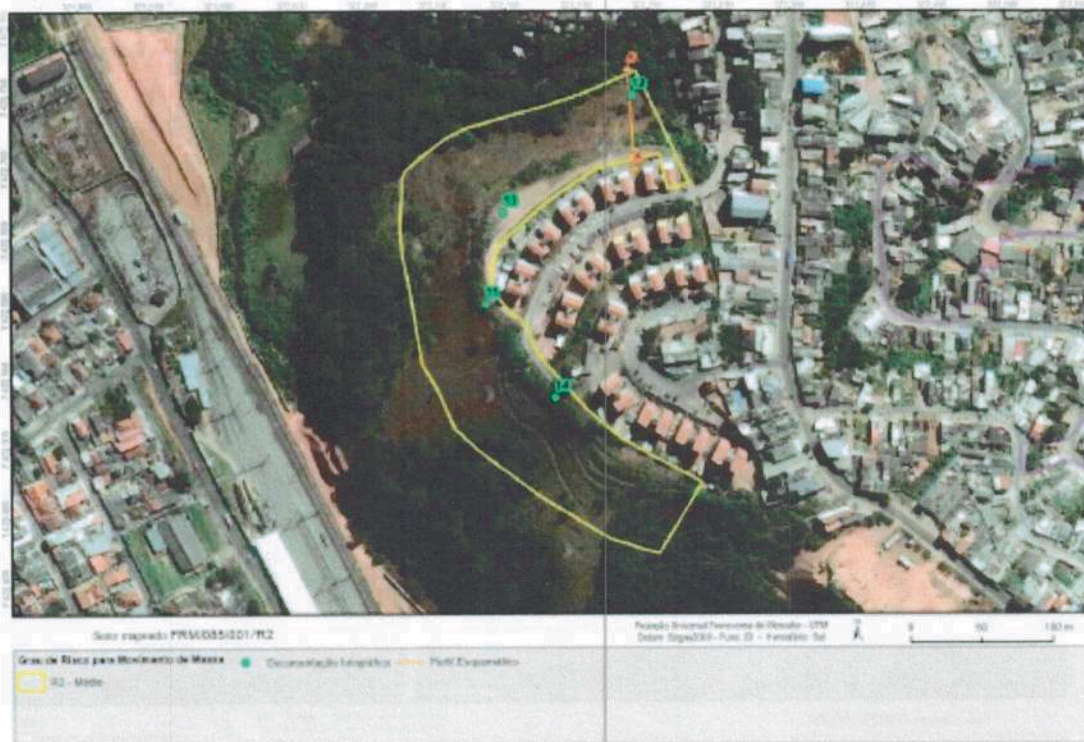
FRM 083/001/R4 – Rua Lisboa - Residencial Casa Grande I



FRM 084/001/R3 – Rua Regina Josefa da Silva - Jardim Silva



FRM 084/002/R2 – Rua Regina Josefa da Silva – Jardim Silva



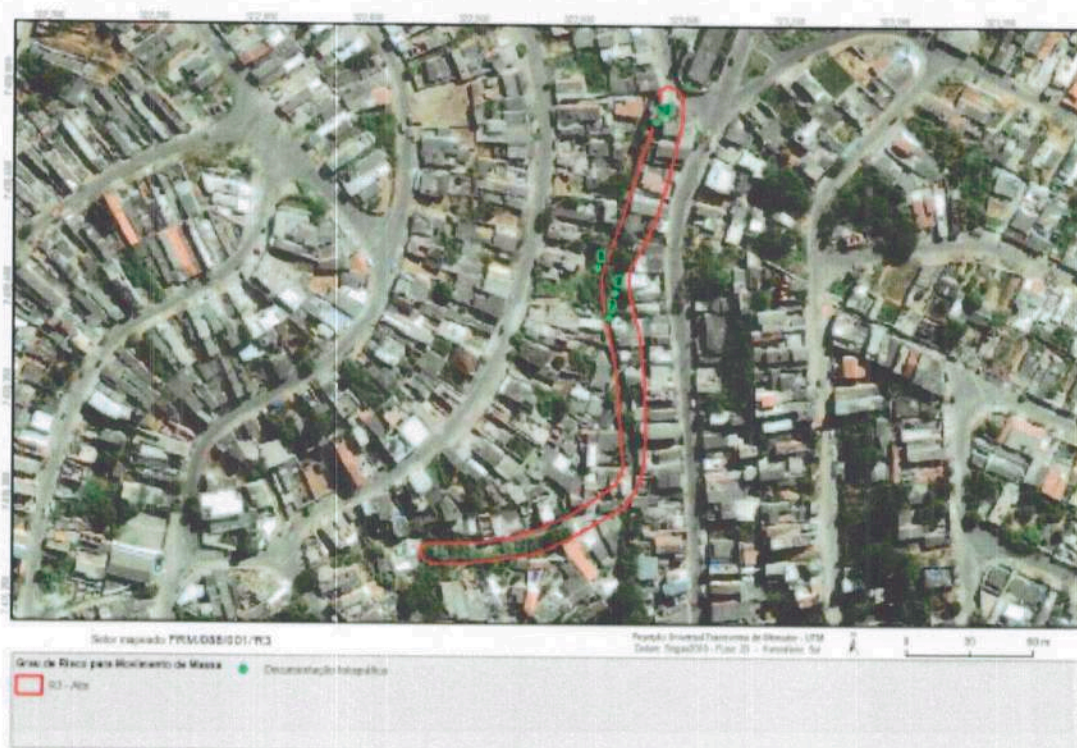
FRM 085/001/R2 – Rua Cohab City - Jardim Rosas



FRM 086/001/R1 – Rua Salvador - Vila Borges



FRM 087/001/R2 – Rua Gerônimo Caetano Garcia



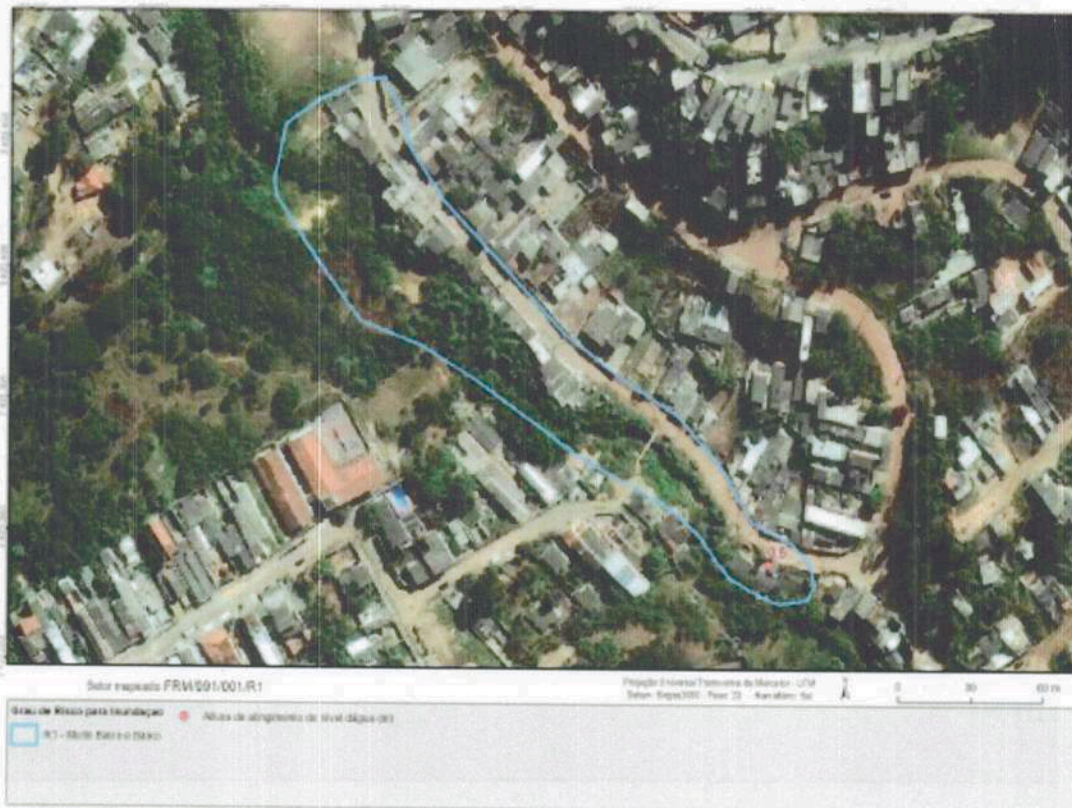
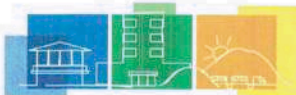
FRM 088/001/R3 – Rua Gilson Severino - Vassouras



FRM 089/001/R2 – Rua Gilson Severino da Silva - Vassouras



FRM 090/001/R4 – Av. Salvador - Parque 120



FRM 091/001/R1 – Av. Aluísio da Silva 301 - Jardim Olga

CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO
PROTOCOLO
RECEBI O ORIGINAL EM 06/10/2025
- LMS





Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

Francisco Morato, 12 de setembro de 2025.

Mensagem nº 89/2025.

À
CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO
a/c. Sr. Rodrigo Martins de Sena – Presidente,

Nesta,

Excelentíssimo Senhor Presidente e

Dignos Vereadores da Egrégia Câmara Municipal de
Francisco Morato, Estado de São Paulo,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, a fim de ser submetido ao exame e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de Lei que **DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

A presente propositura tem por finalidade a apresentação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS, subsidiando a tomada de decisão e gerenciamento dos projetos habitacionais e ações a serem desenvolvidas pela municipalidade, constituindo em importante ferramenta de planejamento e gestão para avançar na política habitacional, conseqüentemente, da qualidade de vida da população.

O Plano atende às exigências da Lei Federal nº. 11.124, de 16 de junho de 2005, que determina a necessidade da existência de um Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS para o município poder participar do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social(SNHIS).

Neste contexto, o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato - PMHIS, não se justifica somente pelas exigências legais, mas, sobretudo, pela necessidade de se consolidar uma política municipal de habitação mais abrangente e atualizada.

A atualização permanente da política habitacional é, de qualquer forma, necessária, seja pelas dimensões da cidade, seja pela velocidade com que os cenários habitacionais e urbanos se modificam.

Há de ser destacado também que o direito à moradia digna faz parte dos direitos sociais do cidadão, consolidados na Constituição Federal de 1988.

Ressaltamos que a Prefeitura Municipal de Francisco Morato, aderiu aos objetivos de Desenvolvimento Sustentável da agenda 2030 da Organização das Nações Unidas (ONU) implementado como diretrizes de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

Gabinete do
Prefeito

política pública, conforme Lei Municipal nº3041/2019, alterada pela Lei nº3244/2022, atendendo as metas:

Objetivo 16: Paz, Justiça e Instituições Eficazes.

Meta 16.6 Desenvolver instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis.

Meta 16.7 Garantir a tomada de decisão responsiva, inclusiva, participativa e representativa em todos os níveis.

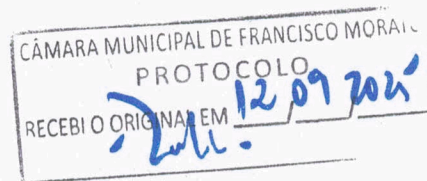
Assim, ao submeter o Projeto à apreciação dessa Egrégia Casa, estamos certos de que os nobres Vereadores saberão aperfeiçoá-lo, se necessário, e, sobretudo, reconhecer a necessidade de sua aprovação.

Diante do exposto, nos termos do Art. 215 do Regimento Interno da Câmara Municipal de Francisco Morato, solicitamos à apreciação de Vossas Excelências para que seja o projeto de lei discutido e aprovado em caráter de urgência.

Por fim, convicto de que o Projeto será objeto de ampla e democrática discussão, renovo a Vossa Excelência, meus protestos de respeito e consideração.

Respeitosamente,

ILDO DA SILVA GUSMÃO
Prefeito Municipal





Gabinete do
Prefeito

Objeto de Deliberação
1169- Sessão Ordinária
em 11/09/2025

Aprovado em
na 1169- sessão Ordinária
em 11/09/2025
Roberto Gomes da Silva
Coord. de Assuntos Parlamentares

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165
FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO
CNPJ 46.523.072/0001-14

PROJETO DE LEI Nº 116 /2025 DE 12 DE SETEMBRO DE 2025

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PMHS) DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ILDO DA SILVA GUSMÃO, Prefeito do Município de Francisco Morato, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Fica instituída a Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHS no Município de Francisco Morato, voltada à população em situação de vulnerabilidade social, conforme diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), do Plano Diretor Municipal e da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. A execução do PMHS será orientada pelos princípios de equidade, inclusão social, sustentabilidade, transparência e participação social.

CAPÍTULO II **DOS OBJETIVOS**

Art. 2º São objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHS:

I - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

II - garantir a efetivação da função social da propriedade;

III - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IV – manter atualizado o diagnóstico das condições de moradia no município além das metas e estratégias para desenvolvimento da política habitacional em Francisco Morato;

V - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

VI - ampliar o acesso à terra urbanizada e à moradia pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

VII - captar recursos junto ao Governos Estadual e Federal para construção de moradias e regularização fundiária;

VIII - prevenir a ocupação de áreas de risco por moradias, remover famílias moradoras nestas áreas ou executar as obras necessárias para eliminação de riscos;

IX - garantir o processo de implantação da política municipal de habitação de interesse social no município, através do monitoramento, avaliação permanente e atualização de indicadores.

CAPÍTULO III DA APLICAÇÃO DO PLANO

Art. 3º. O Plano deverá ser aplicado conforme as diretrizes estabelecidas no Anexo I desta lei.

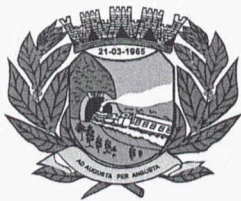
Parágrafo único. As diretrizes habitacionais estabelecidas neste Plano – Anexo I, deverão orientar a elaboração do Plano Plurianual - PPA, da Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e Lei Orçamentária Anual.

Art. 4º. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato será revisto a cada 10(dez) anos em seus objetivos e metas.

CAPÍTULO IV DA GESTÃO DA POLÍTICA

Art. 5º A Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia é o órgão responsável pela implantação e monitoramento que coordenará as ações previstas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social aprovado por esta Lei.

Art. 6º Ficam autorizadas a criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), mediante lei específica.



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

CAPÍTULO V **DOS INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DA** **POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

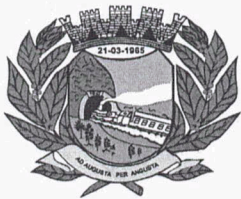
Art. 7º A Política de Habitação de Interesse Social do Município poderá ser implementada mediante:

- I – venda, inclusive subsidiada, de lotes ou habitações populares;
- II – venda, inclusive subsidiada, de terrenos públicos para construção;
- III – concessão de uso de bem imóvel;
- IV – concessão de direito real de uso;
- V – permissão de uso;
- VI – doação de lotes.
- VII - legitimação fundiária

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei considera-se:

- I – população em situação de vulnerabilidade social: o grupo familiar com renda mensal de até três salários mínimo nacional ou renda mensal *per capita* de até meio salário mínimo;
- II – habitação popular: unidade imobiliária edificada com recursos públicos;
- III – terreno público: unidade imobiliária destinada à edificação;
- IV – concessão de uso de bem imóvel: transferência do uso de bem público edificado para particular, para o fim específico de moradia;
- V – concessão de direito real de uso: transferência do uso de terreno público para particular, para que nele edifique sua moradia;
- VI – parcelamento de solo: a divisão de gleba em lotes, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 8º O Poder Executivo orientará a política habitacional geral e de interesse social do Município, podendo articular-se com agentes financeiros, promotores públicos e privados e técnicos envolvidos com na implementação da Política de Habitação de Interesse Social para o Município de Francisco Morato. *[assinatura]*



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

Art. 9º Na execução da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de que trata esta Lei, o Poder Executivo estabelecerá, mediante lei específica, obrigatoriamente antecedida audiência pública, caso não estejam indicadas no Plano Diretor, as áreas urbanizadas ou urbanizáveis destinadas a serem ocupadas pela população em situação de vulnerabilidade social.

§ 1º Para cumprimento do disposto no *caput*, deverá ser realizado prévio estudo de viabilidade da implantação dos planos habitacionais de interesse social na área, com todos os detalhamentos necessários, dentre os quais, em especial, o número de lotes e de unidades habitacionais que comportarão o empreendimento e os equipamentos públicos e comunitários a serem instalados no local, sem prejuízo de outros critérios definidos em lei específica, considerando-se as peculiaridades regionais.

§ 2º As unidades habitacionais que integram os planos desenvolvidos nos termos desta Lei poderá ser alienado ou ter seu uso transferido nos termos da Lei, cabendo ao Poder Executivo adotar as providências para a formalização do ato mediante a celebração de contrato com o beneficiário.

CAPÍTULO VI DA COORDENAÇÃO DA POLÍTICA

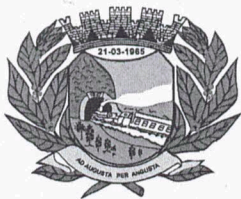
Art. 10 A Política de Habitação de Interesse Social do Município será coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia e deverá seguir as etapas previstas no plano, respeitando os prazos e prioridades definidos.

Parágrafo único. O acompanhamento das ações será realizado periodicamente, com a participação de representantes da sociedade civil as quais incumbem, sem prejuízo de outras funções:

I – monitorar a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, observados os objetivos, princípios e diretrizes previstos no art. 2º desta Lei;

II – autorizar o município a custear despesas relativas aos programas de habitação de interesse social, instituídos e implementados diretamente ou em parceria com outros entes federados ou entidades privadas que promovam a política habitacional de interesse social, bem como prever a criação futura do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, para a gestão e o acompanhamento dessas políticas;

III – elaborar a proposta orçamentária, bem como acompanhar e controlar a execução do orçamento e dos planos de aplicação anuais



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

e plurianuais dos recursos destinados à habitação de interesse social, em consonância com a legislação municipal pertinente, prevendo a criação futura do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para gestão desses recursos;

IV – manter constante diálogo e articulação com as instâncias de participação social que vierem a ser instituídas, com vistas a assegurar o cumprimento da legislação, das normas e diretrizes relacionadas à Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

V – submeter à apreciação do órgão ou instância de controle social que vier a ser instituído, as contas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para avaliação, sem prejuízo das competências e prerrogativas dos órgãos do Sistema Municipal de Controle Interno, bem como de controle externo, encaminhando-as ao Tribunal de Contas;

VI – elaborar estudos técnicos necessários ao exercício de suas atividades;

VII – implementar projetos específicos de parcelamento do solo, construção de habitações populares, regularização fundiária de interesse social, bem como recuperar imóveis em áreas encortçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

VIII – implantar saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social.

CAPÍTULO VII **DOS BENEFICIÁRIOS E CRITÉRIOS DE ATENDIMENTO**

Art. 11 São beneficiários da PMHIS os cidadãos residentes há no mínimo 5 (cinco) anos no Município e que atendam os seguintes critérios:

I – renda familiar mensal de até 3 (três) salários mínimos;

II – não possuir outro imóvel urbano ou rural;

III – não ter sido beneficiário de programas habitacionais anteriores nos últimos 5 anos;

IV – estar inscrito no Cadastro Único do Governo Federal.

Parágrafo único. Terão prioridade famílias em situação de extrema pobreza, com membros idosos, crianças, pessoas com deficiência ou em áreas de risco. 



Gabinete do
Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO

PRAÇA DA LIBERDADE, 10 - FONE (11) 4489-8900 - CEP 07908-165

FRANCISCO MORATO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46.523.072/0001-14

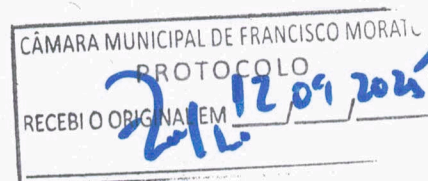
CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 O Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei, no que couber.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Francisco Morato, 12 de setembro de 2025.


ILDO DA SILVA GUSMÃO
Prefeito Municipal



Objeto de Deliberação
1167 = Sessão Ordinária
em 18/09/2015

Aprovado em Única discussão
na 1170ª sessão Ordinária
em 18 de 10 de 2015
Roberto Gomes da Silva
Coord. de Assuntos Parlamentares

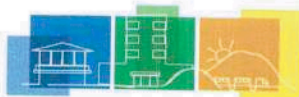
Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato – PMHIS

CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO
PROTOCOLO
RECEBI O ORIGINAL EM 12/09/2015
Zuh:



PREFEITURA DE
FRANCISCO MORATO
Ai Cidade que Faz Bem, Faz Certo e Faz Certo

Secretaria de
**Habitação,
Meio Ambiente,
Clima e Energia**



Prefeitura do Município de Francisco Morato

Estado de São Paulo

Brasil

EXPEDIENTE

Ildo da Silva Gusmão
Prefeito

Francisco Bernabé
Vice-Prefeito

Thiago Gabriel de Oliveira
Secretário de Governo

João Farias Nunes
Secretário de Habitação, Meio Ambiente Clima e Energia

Domenica da Silva Damião
Secretária Adjunta de Habitação Meio Ambiente, Clima e Energia



FICHA TÉCNICA

Organizadora:

Camila Bianca Glinglani

Diretora Municipal de Habitação

Revisor:

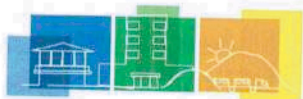
Alexandre Carlos de Moura

Chefe de Divisão de Programas Habitacionais

Revisor:

Oswaldo Cezzare Filho

Chefe de Divisão de Planejamento Habitacional



Sumário

Item	Página
Lista de Figuras	05
Lista de Tabelas	06

Parte I

Diagnóstico do Setor Habitacional do Município

Item	Página
1. Apresentação	07
2. Levantamento de dados e informações	07
2.1. Inserção regional	07
2.2. Características do Município	12
2.2.1. Aspectos históricos	12
2.2.2. Aspectos geográficos, econômicos, sociais e populacionais	13
2.3. Atores sociais e suas capacidades	14
2.4. Marcos regulatórios e legais	14
2.4.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social -2010	15
2.4.2. Plano Diretor	15
2.4.3. Lei de Regularização Fundiária	21
2.5. Condições institucionais e administrativas	22
2.5.1. Estrutura administrativa	22
2.5.2. Orçamento e recursos	23
2.5.3. Fundo Municipal de Habitação	24
2.6. Programas e ações	25
2.6.1. Auxílio Moradia	25
2.6.2. Programa Cidade Legal	25
2.6.3. Endereço Social	25
2.6.4. Cadastro Habitacional	25
2.6.5. Programa Planta Baixa e Apoio Técnico	26
2.6.6. Programa de Aceleração do Crescimento - PAC	26

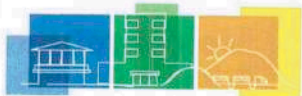


Item	Página
3. Contextualização do cenário habitacional	26
3.1. Caracterização habitacional e social pelo Censo 2022 (IBGE)	31
3.2. Áreas de risco	38
3.3. Áreas públicas ocupadas	40
4. Cadastro Único e perfil dos domicílios	40
5. Quantificação das necessidades habitacionais	45
5.1. Déficit Habitacional – Conceituação	46
5.1.1. Déficit Habitacional atual no Brasil	48
5.1.2. Déficit Habitacional atual no Estado de São Paulo	50
5.1.3. Déficit Habitacional atual na Região Metropolitana de São Paulo	52
5.2. Inadequação das habitações	52
5.2.1. Inadequação das habitações no Brasil	53
5.2.2. Inadequação das habitações no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo	53
6. Considerações sobre o déficit habitacional em Francisco Morato	55

Parte II

Metas, Estratégias e Recursos

Item	Página
7. Linhas programáticas, recursos e fontes de financiamento	56
7.1. Programas e recursos federais	56
7.1.1. Programa Minha Casa, Minha Vida	56
7.1.2. Pró-Moradia	57
7.1.3. Programa Moradia Digna	57
7.1.4. Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional por Empresas	58
7.2. Programas e recursos estaduais	58
7.2.1. Programa Casa Paulista	58
7.2.2. Cidade Legal	58
7.3. Programas e recursos municipais	59



Item	Página
8. Metas e estratégias, investimento e execução	59
8.1. Linhas de ação e estratégias	59
8.1.1. Programa de construção de moradias	60
8.1.2. Regularização Fundiária e Urbanística	60
8.1.3. Considerações sobre as linhas de ação	61
8.2. Metas e investimentos necessários	61
8.2.1. Provisão Habitacional	62
8.2.1.1. Déficit Habitacional em Francisco Morato	64
8.2.2. Cenário futuro	64
8.2.3. Demandas e recursos necessários	65
8.2.3.1. Demanda I - Áreas de risco	65
8.2.3.2. Demanda II - Construção de moradias	66
8.2.3.3. Demanda III – Regularização fundiária e melhorias habitacionais	66
9. Indicadores de monitoramento e avaliação	66
10. Minuta do Projeto de Lei do PMHISM FM	68
11.Considerações Finais	68
12. Referências de Pesquisa	69
Anexos	
Anexo 1- Mapas setoriais de áreas de risco	70
Anexo 2 - Áreas públicas ocupadas	
Anexo 3 - Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social	
Anexo 4 - Mapa com as Zonas Especiais de interesse Social - ZEIS	



Lista de Figuras

- Figura 1 - Mapa da Região Metropolitana de São Paulo com sub-regiões
- Figura 2 - Organograma da Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia
- Figura 3 - Gráfico da evolução histórica da população
- Figura 4 - Expansão urbana no eixo norte e sul
- Figura 5 - Expansão urbana para oeste
- Figura 6 - Expansão urbana para leste
- Figura 7 - Gráfico da tipologia dos domicílios ocupados
- Figura 8 - Gráfico do percentual de domicílios atendidos pelos serviços urbanos
- Figura 9 - Gráfico do percentual de moradores atendidos pelos serviços urbanos
- Figura 10 - Gráfico da quantidade de banheiros de uso exclusivo do domicílio
- Figura 11- Situação da renda das famílias do Cadastro Único
- Figura 12 - Gráfico da evolução histórica de famílias no Cadastro Único no município
- Figura 13- Famílias cadastradas x famílias atualizadas no Cadastro Único
- Figura 14 - Gráfico da evolução das famílias cadastradas e famílias atualizadas
- Figura 15 - Pessoas cadastradas, segundo a condição social
- Figura 16 - Evolução histórica do número de pessoas no cadastro único
- Figura 17- Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo
- Figura 18- Déficit Habitacional no Brasil - 2022
- Figura 19 - Déficit Habitacional nos estados - 2022
- Figura 20 - Inadequação das Edificações
- Figura 21 - Linhas de Ação Estratégicas



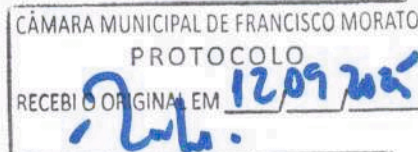
Lista de Tabelas

- Tabela 1 - Evolução histórica da população da RMSP, por sub-região
- Tabela 2 - Taxa geométrica de crescimento da população da RMSP, por sub-região
- Tabela 3 - Taxa geométrica de crescimento anual da população e domicílios
- Tabela 4 - Número de habitantes por domicílio na RMSP, por sub-região
- Tabela 5 - Orçamento 2024 por órgão de governo
- Tabela 6 - Evolução histórica da população de Francisco Morato
- Tabela 7 - População de Francisco Morato por faixa etária e sexo
- Tabela 8 - População de Francisco Morato por faixa etária e sexo
- Tabela 9 - População por faixa etária agrupada
- Tabela 10 - População por cor ou raça
- Tabela 11- Idade mediana por cor ou raça
- Tabela 12 - Domicílios urbanos por faixas de renda - 2010
- Tabela 13 - Áreas sujeitas a inundação
- Tabela 14 - Áreas sujeitas a solapamento
- Tabela 15 - Áreas sujeitas a escorregamento
- Tabela 16 - Áreas sujeitas a risco independente do processo
- Tabela 17 - Áreas públicas ocupadas
- Tabela 18 - Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo
- Tabela 19 - Déficit comparativo: Brasil, SP e RMSP
- Tabela 20 - Déficit Quantitativo e Remoção de famílias em risco - 2010
- Tabela 21 - Déficit Emergencial
- Tabela 22 - Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas
- Tabela 23 – Déficit total
- Tabela 24 – Cenário projetado - déficit 2034
- Tabela 25 – Custos projetados - cenário 2034



Objeto de Deliberação
11642 Sessão Ordinária
em 12/05/2025

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato - PMHIS



1. Apresentação

O Plano Habitacional de Interesse Social de Francisco Morato foi dividido em duas partes.

Na Parte I foi elaborado um minucioso diagnóstico do setor habitacional com uma análise do panorama habitacional do município.

A compreensão da situação habitacional no município exigiu uma análise do processo histórico de crescimento da cidade, as formas de urbanização, a evolução populacional e suas condicionantes, assuntos detalhados no Diagnóstico.

São levantados dados e informações nos planos existentes do município, em institutos renomados, nas legislações existentes, além de informações disponíveis nos cadastros do Município.

A partir das análises realizadas, o Diagnóstico permite apontar caminhos para implantação de uma política habitacional municipal, estruturada, permanente e focada na solução dos graves problemas habitacionais existentes.

Posteriormente, na Parte II deste Plano são apresentadas as linhas programáticas, recursos e fontes de financiamento, apontando cenários para o enfrentamento dos problemas habitacionais, no que diz respeito ao déficit, às áreas de risco ocupadas e a regularização fundiária. Também são descritas as fontes de captação de recursos através de programas federais e estaduais e os indicadores de monitoramento e avaliação.

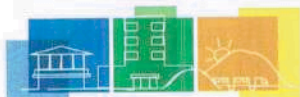
Por fim é apresentado a Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município.

2. Levantamento de dados e informações

2.1. Inserção regional

O município de Francisco Morato se insere na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), a principal conturbação (junção de duas ou mais cidades) de municípios da América Latina e uma das 10 maiores do mundo segundo relatórios da Organização das Nações Unidas – ONU.

O município também integra a chamada Macro Metrópole Paulista, formada pelas Regiões Metropolitanas da Baixada Santista, Sorocaba, Vale do Paraíba, Campinas e Jundiaí.



As novas regiões metropolitanas criadas e reestruturadas a partir de 2009 pela extinta EMPLASA - Empresa de Planejamento do Estado de São Paulo, reorganizaram o planejamento regional no estado.

A Macro Metrópole Paulista é o centro das atividades econômicas do Estado de São Paulo, representando o maior complexo industrial e o principal centro financeiro do País.

Destaque ainda para o setor de serviços como telecomunicações, cultura, educação, saúde, transportes e gastronomia, características que fazem com que o território da Macro Metrópole tenha importância estratégica estadual, nacional e influenciando o Brasil no contexto internacional.

A Região Metropolitana de São Paulo é formada por 39 municípios, divididos em 5 sub-regiões, conforme definido na Lei Complementar Estadual nº 1.139 de 16 de junho de 2011, de reestruturação da RMSP e mostradas no mapa - Figura 1

Estas sub-regiões são as seguintes:

Norte: Caieiras, Cajamar, **Francisco Morato**, Franco da Rocha e Mairiporã;

Leste: Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano;

Sudeste: Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul;

Sudoeste: Cotia, Embu, Embu-Guaçu, Itapeverica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista;

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

Portanto, o município de Francisco Morato, está localizado na região Norte e faz divisa com Franco da Rocha, em maior extensão, e além de Campo Limpo Paulista, município integrante da Região Metropolitana de Jundiaí, e Atibaia que se insere na Microrregião de Bragança Paulista.



Figura 1: Mapa da Região Metropolitana de São Paulo com sub-regiões



Fonte: EMPLASA - Governo Estadual- SP

Um dos fatores importantes nessa região e que influencia diretamente a política habitacional é o crescimento populacional.

Os dados apresentados pelo Censo 2022 do IBGE, anunciados em 2023, mostram uma desaceleração do crescimento populacional no País, cuja taxa no período foi de 0,52% ao ano, a mais baixa das últimas décadas.

Na Região Metropolitana de São Paulo - RMSP temos situação equivalente com taxas de crescimento de 0,44% anuais na última década, com aumento de pouco mais de 1 milhão de pessoas em 12 anos, o que significou 740 mil pessoas a menos do que era projetado pela Fundação Seade para o período.

A Tabela 1, a seguir, mostra a evolução da população na Região Metropolitana de São Paulo, por sub-região, desde a década de 1950. Ao todo são pouco mais de 20 milhões de habitantes em 2022, sendo a sub-região Norte com 591.324 habitantes, onde se insere o município de Francisco Morato, correspondendo a 2,85% do total.

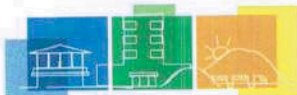


Tabela 1: Evolução histórica da população da RMSP, por sub-região

Região Metropolitana de SP - População								
Sub-regiões	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2022
Norte	39.221	56.615	93.410	152.616	282.162	423.953	517.797	591.324
Leste	148.362	300.376	578.947	1.091.339	1.680.055	2.306.607	2.667.696	2.917.314
Sudeste	212.519	504.416	993.569	1.647.352	2.048.674	2.354.722	2.549.135	2.696.530
Sudoeste	34.160	51.512	137.489	354.299	596.395	812.236	986.638	1.117.115
Oeste	63.673	168.400	390.150	854.714	1.199.076	1.546.933	1.710.945	1.970.059
Capital	2.198.096	3.824.102	5.978.977	8.475.380	9.646.185	10.434.252	11.244.369	11.451.245
RMSP	2.696.031	4.905.421	8.172.542	12.575.700	15.452.547	17.878.703	19.676.580	20.743.587
Fonte: Censos IBGE								

Em relação a taxa de crescimento anual da população nas sub-regiões da Região Metropolitana de São Paulo - Tabela 2, verifica-se uma queda em relação a década anterior, a exemplo do que ocorreu no Brasil, cuja taxa média anual foi de 0,52%.

Tabela 2 – Taxa geométrica de crescimento da população da RMSP, por sub-região

Região Metropolitana de SP - Taxa geométrica de crescimento anual (%)							
Sub-regiões	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1991	1991-2000	2000 a 2010	2010 a 2022
Norte	3,74	5,13	5,03	5,75	4,63	2,02	1,11
Leste	7,31	6,78	6,54	4,00	3,58	1,47	0,75
Sudeste	9,03	7,01	5,19	2,00	1,56	0,80	0,47
Sudoeste	4,19	10,32	9,93	4,85	3,49	1,96	1,04
Oeste	10,21	8,76	8,16	3,13	2,87	1,01	1,18
Capital	5,69	4,57	3,55	1,18	0,88	0,75	0,15
RMSP	6,17	5,24	4,40	1,89	1,63	0,96	0,44
Fonte: Censos IBGE							

Importante destacar, que apesar do crescimento da população, ao longo das décadas, mostrado na Tabela 1, o ritmo desse crescimento apresenta taxas em queda desde a década de 1960 na Região Metropolitana, conforme Tabela 2.

Em relação a sub-região norte onde se insere Francisco Morato a taxa de crescimento caiu de 5,13% na década de 1960 a 1970 para 1,11% no período de 2010 a 2022.

Mesmo tendo uma diminuição das taxas de crescimento anual o índice da sub-região norte (1,11%) é superior à média da RMSP (0,44%) e só é menor que o índice da sub-região oeste, sendo superior as demais regiões.

Outra informação relevante em relação à Região Metropolitana de São Paulo diz respeito ao crescimento do número de domicílios. No período de 2010 a 2022 a taxa de crescimento do número de domicílios na Região Metropolitana (1,93%) é



superior à taxa de crescimento de população (0,44%), conforme mostrado na Tabela 3.

Especificamente na sub-região norte, onde se insere o município de Francisco Morato, a taxa de crescimento anual do número de domicílios de 2010 a 2022 é de 3,02%, superior à taxa de crescimento da população para o mesmo período. Ressalte-se ainda que a taxa de crescimento de domicílios é a maior das sub-regiões da RMSP.

Posteriormente quando analisarmos especificamente o município de Francisco Morato poderemos constatar se essa alta taxa de crescimento de domicílios se refere à média da região ou é influenciada por algum município em especial.

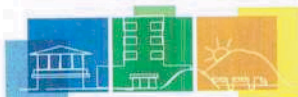
Tabela 3: Taxa geométrica de crescimento anual da população e domicílios

RMSP - Taxa geométrica de crescimento anual (%)				
	População		Domicílios	
Sub-regiões	2000 a 2010	2010 a 2022	2000 a 2010	2010 a 2022
Norte	2,02	1,11	2,78	3,02
Leste	1,47	0,75	2,19	2,38
Sudeste	0,80	0,47	1,80	1,95
Sudoeste	1,96	1,04	3,01	2,81
Oeste	1,01	1,18	2,04	2,6
Capital	0,75	0,15	1,78	1,6
RMSP	0,96	0,44	1,93	1,93
Fonte: Censos IBGE				

Em relação ao número de habitantes por domicílio verificamos uma redução deste índice na Região Metropolitana de São Paulo e em todas as sub-regiões, e especificamente na sub-região norte temos 2,88 habitantes por domicílio, como média, segundo o Censo 2022, e mostrado na Tabela 4.

Tabela 4 – Número de habitantes por domicílio na RMSP, por sub-região

RMSP	Hab./domicílio		
Sub Regiões	2000	2010	2022
Norte	3,88	3,6	2,88
Leste	3,77	3,5	2,89
Sudeste	3,56	3,22	2,7
Sudoeste	3,87	3,49	2,83
Oeste	3,72	3,36	2,85
Capital	3,49	3,16	2,66
RMSP	3,58	3,35	2,73
Fonte: Censos IBGE			



2.2. Características do Município

2.2.1. Aspectos históricos

O Município de Francisco Morato nasceu da Vila Belém, onde era sede da Companhia Fazenda Bethlém, empresa associada da *The São Paulo Railway CO*, empreendimento formado em 1858 por capitais britânicos e brasileiros com objetivo de construir uma ferrovia entre as cidades de Santos e Jundiaí, para escoar a produção cafeeira.

Assim, a Fazenda Belém, parte denominada Campos do Juqueri, foi adquirida por Irineu Evangelista de Souza, o Barão de Mauá, na época, por 8.888 contos de réis. Tendo a Vila Bethlém servido de acampamento aos operários que construíram o túnel que transpunha a Serra do Botujuru.

Com a conclusão do túnel, a São Paulo Railway, conhecida popularmente como 'inglesa', havia comprado do Barão de Mauá os 45 km² que hoje formam a cidade de Francisco Morato.

Com a inauguração do túnel de Botujuru, a área em torno da vila transformou-se numa fazenda de eucaliptos que fornecia lenha para ser usada na estrada de ferro. Surgiram também, às margens da ferrovia, várias olarias e cerâmicas que produziam tijolos e telhas utilizadas pela companhia que construiu a ferrovia.

O nome do local foi simplificado para Belém em 1900, quando a São Paulo Railway duplicou as linhas férreas e construiu uma pequena estação de abastecimento onde hoje é a estação ferroviária.

A Vila Bethlém tornou-se temporariamente entreposto de produtos agrícolas vindos de Bragança Paulista, Atibaia e cidades do sul de Minas Gerais. Pois antes da conclusão do túnel, o ponto final da ferrovia era no município.

Em 1946, com a emancipação da São Paulo Railway CO. pelo governo brasileiro, as terras da Companhia Fazenda Belém foram loteadas em vários sítios e a vila tornou-se distrito do recém- emancipado município de Franco da Rocha.

Como as leis brasileiras não permitiam que houvesse no país duas cidades com o mesmo nome (Belém do Pará e Vila Bethlém, ou simplesmente Belém), a cidade paraense conservou seu nome, por ser mais antiga e ser capital de um estado e, em 1954, foi sugerida que a antiga Vila Bethlém recebesse o nome de Francisco Morato.

A sugestão foi dada pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco, onde o professor Francisco Morato havia lecionado. Acolhida pela Câmara



Municipal de Franco da Rocha, o distrito de Francisco Morato emancipou-se político-economicamente no dia 21 de março de 1965. Depois de um plebiscito realizado no distrito e aprovado pela Assembleia Legislativa do Estado.

Distrito criado com a denominação Francisco Morato, pela Lei Estadual nº 233, de 24/12/1948, subordinado ao município de Franco da Rocha, a divisão territorial datada de 01/07/1950, o distrito figura no município de Franco da Rocha, assim permanecendo em divisão territorial datada de 01/07/1960.

Foi elevado à categoria de município com a denominação de Francisco Morato, pela Lei Estadual n.º 8.092, de 28/02/1964, desmembrado do município de Franco da Rocha, com sede no antigo distrito de Francisco Morato, constituído do distrito sede e instalado em 21/03/1965. Em divisão territorial datada de 31/12/1968 o município é constituído do distrito sede.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

2.2.2. Aspectos geográficos, econômicos, sociais e populacionais

O Município de Francisco Morato está localizado na parte Norte-Noroeste da Região Metropolitana de São Paulo, fica a 30,5 km em linha reta da capital do Estado, 43 km por ferrovia e 45 km por rodovia.

Ao norte, Francisco Morato faz limite com a cidade de Campo Limpo Paulista, ao nordeste com Atibaia, e a sudoeste com Franco da Rocha. Está a aproximadamente 970 metros do nível do mar e possui uma área de 49,001 km² (IBGE -2022).

Segundo os dados do Censo do IBGE a população do município em 2022 era de 165.139 habitantes, sendo a 49ª população dentre os municípios paulistas. Destes temos 84.385 mulheres e 80.754 homens.

A densidade demográfica em 2022 era de 3.370,11 habitantes por quilômetro quadrado.

Cerca de 30.479 habitantes estão em situação de vulnerabilidade social abrigadas em áreas de risco (SEADE, 2021), sendo que mais de 32 mil famílias são dependentes de algum programa socioassistencial, destas 18.897 famílias estão em situação de extrema pobreza e são atendidas por programas de transferência de renda.

Há também o agravante econômico, o Produto Interno Bruto - PIB per capita (2021 -IBGE) de R\$ 10.439,01 é um dos piores do Estado de São Paulo, posição nº 643 dentre os 645 municípios paulistas, a cidade enfrenta desafios orçamentários, visto que apenas 20% do orçamento são recursos próprios, os outros 80% são recursos de transferência externa da União, Estado e emendas parlamentares que contribuem para a implantação e implementação de políticas públicas.



Com relação à habitação e infraestrutura urbana podemos apontar que Francisco Morato possui 98,72% de coleta de lixo, 97,97% de abastecimento de água e 68,59% de esgoto sanitário (IBGE, 2022)

A mortalidade infantil é de 15,4 óbitos por mil nascidos vivos (posição nº 149 no estado de São Paulo).

2.3. Atores sociais e suas capacidades

Uma das premissas da política habitacional é a participação da sociedade na elaboração e implantação dos programas, projetos e ações.

Segundo as informações dos servidores integrantes da SHAMCE na oficina técnica realizada, não há significativos movimentos de moradia organizados no município. Talvez essa ausência se explique pela informalidade com que se deu a ocupação irregular dos espaços, principalmente públicos, além de relatos de clientelismo político de oferta de terrenos, em épocas passadas. Essas hipóteses se confirmadas tiram dos movimentos sociais o protagonismo na reivindicação por acesso à terra e a moradia.

Após pesquisa na Câmara Municipal de Francisco Morato sobre o Conselho Municipal de Habitação não se constatou a existência de legislação sobre o assunto, salvo a criação de Conselho Gestor do Fundo de Habitação através da Lei Municipal nº 2315 de 2008.

2.4. Marcos regulatórios e legais

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato tem como referência as normas, procedimentos e programas do Sistema Nacional de Habitação e do Sistema Estadual de Habitação, em especial considerando os programas Minha Casa Minha Vida, Casa Paulista, Cidade Legal, Lei Municipal 13.465/2017 que trata de REURB, dentre outros.

Após pesquisas realizadas em relação às legislações e planos referentes a habitação no município, destacamos e comentamos os principais instrumentos que trazem subsídios importantes para a elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato.

Dentre esses destacamos o Plano Local realizado em 2010.

2.4.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social - 2010

Plano realizado a partir de um diagnóstico socioeconômico à época, estabeleceu diretrizes referentes às demandas habitacionais, estratégias para



suprir o déficit habitacional, metas a serem atingidas, recursos e programas para habitação de interesse social.

Trata-se de Plano muito desatualizado, e apresentava um horizonte de ação até 2025, ou seja, praticamente vencido.

Estabelecia avaliação a cada 2 anos e revisão após 4 anos, o que não foi feito, provavelmente por falta de um sistema municipal de habitação estruturado, que pudesse implantar e acompanhar a política habitacional no município.

A legislação de maior impacto na política habitacional é, sem dúvida, o Plano Diretor do Município, que descrevemos a seguir.

2.4.2. Plano Diretor

O Plano Diretor do Município de Francisco Morato foi aprovado através da Lei Complementar nº 419 de 24/11/2024. Destacamos da referida lei os principais temas que se relacionam diretamente com a política habitacional no município.

Além dos aspectos destacados a seguir é importante ressaltar que o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e os programas e projetos consideram as normas relativas ao macrozoneamento, ao uso, ocupação e parcelamento do solo previstos no Plano Diretor.

Destacamos a seguir os principais pontos do Plano Diretor:

a) Título I - Da função social da cidade e da propriedade

Art. 2º. As funções sociais da cidade deverão ser observadas nas seguintes disposições:

I - Garantia de condições dignas de moradia e acesso aos serviços públicos;

Comentário: O Plano Diretor expressa, conforme disposto no Estatuto da Cidade a importância da moradia, serviços e infraestrutura no cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

b) Título II - Das políticas setoriais segundo os objetivos do desenvolvimento sustentável

Art. 7º. Ficam estabelecidas como diretrizes para a execução dos objetivos do Plano Diretor, as políticas municipais de desenvolvimento setorial.

Art. 8º. As diretrizes são definidas a partir da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas (ONU), considerando as seguintes dimensões:

I - Dimensão Ambiental;

II - Dimensão Social;



III - Dimensão Econômica;

IV - Dimensão Institucional.

Comentário: O Plano Diretor faz uma relação entre as políticas setoriais e a Agenda 2030, o que possibilita maior integração entre as diversas políticas setoriais no arranjo das dimensões na Agenda 2030.

Normalmente os Planos Diretores descrevem as políticas setoriais de forma isolada e muitas vezes os assuntos tratados (habitação, meio ambiente, mobilidade, etc.) não se integram.

c) Título II – Capítulo III - Seção III - Da cidade e comunidade sustentável

Art. 26. A política municipal de desenvolvimento sustentável do município deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I - Garantir o acesso de todos a moradia digna, adequada e a preço acessível, aos serviços básicos, à urbanização dos assentamentos precários, com especial atenção para grupos em situação de vulnerabilidade;

III - Ampliar a urbanização inclusiva e sustentável, aprimorar as capacidades para o planejamento, para o controle social e para a gestão participativa, integrada e sustentável dos assentamentos humanos do município.

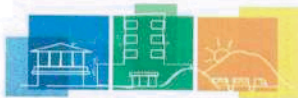
IV - Reduzir o número total de áreas de risco elencadas no Plano Municipal de Redução de Riscos, além do número de mortes e o número de pessoas afetadas por desastres naturais de origem hidro meteorológica e climatológica, bem como diminuir substancialmente o número de pessoas residentes e de moradias em áreas de risco, com especial atenção na proteção de pessoas de baixa renda e em situação de vulnerabilidade;

VII - Proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, em particular para as mulheres, crianças e adolescentes, pessoas idosas e pessoas com deficiência, e demais grupos em situação de vulnerabilidade;

VIII - Fomentar a prática de construções sustentáveis e resilientes, priorizando a utilização de materiais locais;

XI - Criação do Sistema de Áreas Verdes para preservação ambiental e melhoria da qualidade de vida urbana;

XV - Recuperar Áreas de Preservação Permanente (APPs) com uso de instrumentos com Termos de ajustamento de Conduta (TACs) e ações de regularização fundiária.



Comentário: O Plano Diretor trata do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável - Cidade e Comunidade Sustentável destacando a habitação, a regularização fundiária e o meio ambiente apontando diretrizes neste aspecto.

d. Subseção I – Da Regularização Fundiária

Art. 27. Institui-se no âmbito do Município de Francisco Morato a Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, visando a integração social e espacial das áreas irregulares e o pleno exercício do direito social à moradia e da função social da propriedade.

Art. 28. O Município, em colaboração com entidades técnicas e a sociedade civil, realizará o mapeamento e diagnóstico das áreas de ocupação irregular, para a identificação de ações estratégicas de intervenção urbanística, legal e social.

Art. 29. Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária, focado na titulação coletiva e individual, com priorização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para a regularização de assentamentos humanos.

Art. 30. O Município de Francisco Morato buscará a celebração de convênios e parcerias com os entes federativos e instituições, objetivando apoio técnico e financeiro para as ações de regularização fundiária.

Art. 31. A regularização fundiária no município contará com um modelo de governança participativa, incluindo a criação de conselhos comunitários para garantir a transparência e a participação popular no processo.

Art. 32. As ações de regularização fundiária deverão ser integradas às políticas municipais de habitação, saneamento básico, meio ambiente e infraestrutura, fomentando uma abordagem integrada para a sustentabilidade urbana e social.

Comentário: Nesta Subseção I o Plano Diretor trata especificamente da Regularização Fundiária no município, cria o Programa Municipal de Regularização Fundiária, estabelece a possibilidade de parcerias para apoio técnico, governança participativa e integração da política habitacional com as demais políticas socioambientais.

e. Subseção II - Da Habitação de Interesse Social

Art. 33. Assegura-se no planejamento urbano do Município de Francisco Morato a identificação e destinação de áreas para a implantação de Habitação de



Interesse Social (HIS), priorizando a localização estratégica quanto ao acesso a serviços públicos essenciais.

Art. 34. Será fomentada a participação do setor privado na construção de HIS, por meio de incentivos fiscais e benefícios urbanísticos, conforme a legislação municipal específica.

Art. 35. As edificações de HIS deverão ser projetadas seguindo critérios de sustentabilidade e eficiência energética, contribuindo para a redução do impacto ambiental e proporcionando economia nos custos de manutenção e utilização.

Art. 36. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, cujo propósito primordial será o financiamento de projetos e obras relacionadas à Habitação de Interesse Social (HIS), bem como a manutenção e aprimoramento das unidades habitacionais já existentes, também será destinado ao suporte contínuo das políticas habitacionais implementadas pelo Município de Francisco Morato, com vistas a promover o acesso à moradia digna e a sustentabilidade das intervenções urbanas.

Art. 37. Serão implementados programas municipais para a manutenção, reforma e melhorias nas unidades de HIS existentes, visando a preservação do patrimônio habitacional e a qualidade de vida dos habitantes.

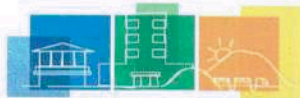
Art. 38. As disposições desta subseção visam efetivar o direito à moradia digna, a equidade social e o desenvolvimento urbano sustentável, em atenção ao Estatuto da Cidade e legislações correlatas.

Comentário: Nesta Subseção II o Plano Diretor estabelece diretrizes para a construção de moradias e melhorias habitacionais no município.

f) Título II - Capítulo IV - Seção II - Parcerias e meios de implementação

Art. 57. Os meios de implementação das políticas municipais deverão respeitar as seguintes diretrizes:

- I - Fortalecer a mobilização de recursos internos para melhorar a capacidade de arrecadação de impostos e outras receitas;
- V- Captar recursos junto ao Governo Federal e Governo Estadual para viabilização da produção habitacional, através dos programas oficiais e incentivos municipais, definidos em legislações específicas;
- IX - Incentivar e promover parcerias eficazes nos âmbitos públicos, público-privados, privados e da sociedade civil, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias;



Comentário: Em relação às formas de implementação das políticas setoriais o Plano Diretor trata de diretrizes referentes a captação de recursos, aumento de arrecadação e parcerias. Destaca no Inciso V a captação de recursos junto aos governos estadual e federal para produção de habitação.

g) Título III - Dos instrumentos

Art. 59. Para fins desta Lei serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - Direito de preempção;
- III - Outorga onerosa do direito de construir;
- IV - Operações urbanas consorciadas;
- V - Transferência do direito de construir;
- VI - Estudo de impacto de vizinhança;
- VII - Zonas especiais de interesse social – ZEIS;
- VIII - Arrecadação de imóveis abandonados

§ 1º. As zonas especiais de interesse social – ZEIS são definidas no Título V - Estruturação do Território.

Comentário: Outro tema de relevante importância para a política de habitação no município e presente no Plano Diretor são os instrumentos urbanísticos tributários previstos no Título III. Todos podem cumprir papel importante na viabilização de recursos para a produção de habitação de interesse social no município.

h) Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Um dos instrumentos previstos diz respeito diretamente a produção de moradias de interesse social. As ZEIS são definidas em Mapa próprio do Plano Diretor e também fazem parte do mapa de Zoneamento do Município.

São definidas na Minuta como:

Art. 95

- f) Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: Compreendem áreas sujeitas a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária.



§ 3º. As Zonas Especiais de Interesse Social abrangem áreas públicas ou particulares ocupadas por núcleos irregulares passíveis de regularização fundiária e urbanística, conforme estabelecido pelas normas federais, estaduais e municipais, e visam a implantação ou complementação de programas habitacionais de interesse social em imóveis não edificadas, por iniciativa do Poder Público, de particulares ou através de parcerias.

O Mapa com a indicação das ZEIS corresponde ao Anexo 4, deste Plano.

ZEIS 1 – Região com infraestrutura, asfalto, sendo área com boa localização, próxima à Prefeitura e com topografia irregular;

ZEIS 2 – Localiza-se ao lado do conjunto habitacional existente construído pela CDHU e pode ser utilizada como apoio na regularização urbanística da ocupação existente;

ZEIS 3 – Localiza-se na altura do nº1400 da Av. Ulisses Guimarães, área bem localizada;

ZEIS 4 - Área com boas condições de localização e atendimento com infraestrutura e serviços;

ZEIS 5 - Localizada próxima a áreas com loteamentos e condomínio, boa infraestrutura na região.

ZEIS 6 e 7 – Contata-se a existência de ocupações na região e próximas a aterro irregular em região com muita carência de infraestrutura.

O que se verifica na indicação dessas áreas é a possibilidade de cumprirem diferentes funções, seja na construção de moradias, na regularização fundiária de partes ocupadas ou como áreas de apoio para transferências de população em áreas de risco.

2.4.3. Lei de Regularização Fundiária

Francisco Morato aprovou em 19/08/22 a Lei nº 3262 que dispõe sobre a regularização fundiária no município. Trata-se de uma legislação essencial na política habitacional local.

A Lei em questão dispõe sobre as normas gerais, procedimentos administrativos e técnicos, além de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais sobre a regularização fundiária no município.

A lei municipal está compatibilizada com Lei Federal nº13.465 que define as regras para a regularização fundiária nos municípios.

O art. 4º da referida lei municipal define as modalidades de REURB estabelecendo no caso da REURB Social renda familiar máxima de 3(três) salários mínimos, conforme transcrito a seguir:



Art. 4º. A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social - REURB-S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do órgão responsável pela habitação no município de Francisco Morato, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos vigentes;

II - REURB de Interesse Específico - REURB-E: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados como REURB-S. Parágrafo único.

A classificação da modalidade prevista no caput deste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária. A Lei nº 3.262 é um instrumento importante para a política de regularização fundiária no município para os casos existentes e consolidados até 22/12/2016, conforme disposto no inciso VII.

VII – Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB e somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes e consolidados até 22 de dezembro de 2016, conforme definido na legislação federal vigente.

2.5. Condições Institucionais e Administrativas

2.5.1. Estrutura Administrativa

Uma das análises importantes no Diagnóstico do Setor Habitacional, é a avaliação da gestão da política habitacional no município.

Neste sentido destacamos a Lei Complementar nº 390 de 16 de agosto de 2023 que alterou a estrutura administrativa da Prefeitura para, dentre outras disposições, criar a Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE. Até então, a política habitacional era tratada no âmbito da Secretaria de Infraestrutura e Obras.

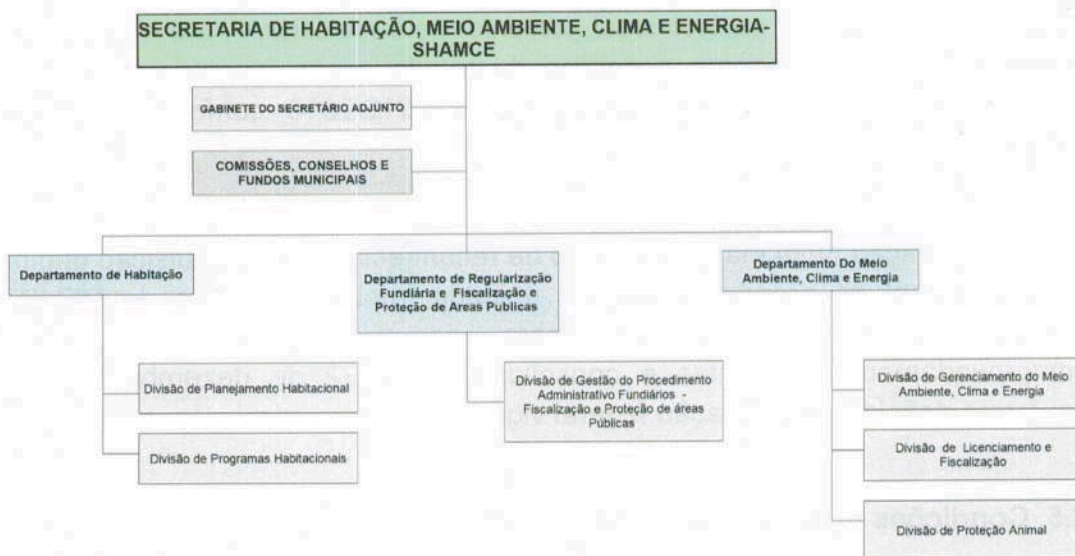
A criação da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia representa um passo adiante na estruturação da política habitacional no Município, tendo em vista que as questões habitacionais representam um dos maiores problemas do município.

Importante destacar que em relação à área habitacional a Secretaria dispõe de duas diretorias: de Habitação e de Regularização fundiária, fiscalização e proteção de áreas públicas, sendo este tema de regularização fundiária um dos grandes desafios do município. O Organograma da Secretaria é apresentado na Figura 2.



Considerando que a política ambiental, também é tratada na Secretaria através da Diretoria Ambiental, isso pode ser um facilitador para a integração entre a habitação e o meio ambiente, especialmente em relação às áreas ambientais ocupadas, como Áreas de Preservação Permanente -APPs, com declividade acentuada, dentre outras.

Figura 2 – Organograma da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia



Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

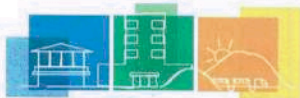
2.5.2. Orçamento e recursos

Além da análise da estrutura administrativa é importante avaliar as questões orçamentárias da Secretaria para aplicação na política habitacional do município.

Segundo a Lei nº. 3421 de 1º de dezembro de 2023 que fixou o Orçamento de 2024 a Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE dispõe de uma dotação orçamentária prevista de R\$ 2.445.000,00 correspondendo à 0,38% do orçamento total fixado de pouco mais de 637 milhões – ver Tabela 5

Analisando as dotações detalhadas da SHAMCE verifica-se que a dotação total se refere a praticamente custeio e manutenção das atividades da Secretaria, com pouquíssimos recursos para investimentos.

Considerando que as soluções para a habitação no município implicam em recursos, seja na construção de moradias, recuperação das áreas de risco ou



mesmo na regularização fundiária há necessidade de captação de recursos externos.

Tabela 5 - Orçamento 2024 por órgão de governo

Orçamento 2024 por órgão de governo			
Órgão		Total - R\$	%
Câmara Municipal		10.344.000,00	1,63
Secretaria Municipal de Governo		13.335.000,00	2,09
Procuradoria do Município		3.835.000,00	0,60
Secretaria Municipal de Receitas e Desenvolvimento Econômico		7.270.000,00	1,15
Secretaria Municipal de Finanças e Gestão		25.502.000,00	4,00
Secretaria Municipal de Obras		117.736.000,00	18,48
Secretaria Municipal de Educação		224.505.000,00	35,23
Secretaria Municipal de Esportes e Lazer		11.795.000,00	1,85
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo		3.580.000,00	0,56
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social		19.758.000,00	3,10
Secretaria Municipal de Segurança Cidadã		17.390.000,00	2,73
Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia		2.445.000,00	0,38
SAME - Serviço de Assistência Médica de Francisco Morato		107.550.000,00	16,88
FUSBEMO - Fundo de Previdência Social		72.147.000,00	11,32
Total		637.192.000,00	100,00

Fonte: Lei 3421/23

2.5.3. Fundo Municipal de Habitação

Outro instrumento necessário para a implementação da política habitacional no município é a existência do Fundo Municipal de Habitação com



objetivo de receber recursos de diversas fontes e aumentar a capacidade de investimentos do município.

Francisco Morato instituiu o Fundo Municipal de Habitação e o Conselho Gestor do Fundo através da Lei nº 2315 de 18/04/2008.

Naturalmente esta lei deverá ser atualizada, tendo em vista mudanças ocorridas na política de habitação em âmbito nacional, estadual e municipal.

Dentre os pontos que precisam ser alterados destacamos: as fontes de recursos do fundo, a composição do conselho gestor do fundo, o remanejamento dos órgãos públicos municipais, citados na lei, em função das reestruturações administrativas que ocorreram de 2008 até os dias atuais, dentre outros.

A recente criação da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE, aliada a reestruturação do Fundo Municipal, e outros instrumentos permitirá em curto e médio prazos a implantação de um Sistema Municipal de Habitação.

2.6. Programas e Ações

Dentre os programas e ações da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE, destacam-se:

2.6.1. Auxílio Moradia

O Município pode oferecer atendimento às famílias removidas de áreas de risco através do Programa Auxílio Moradia, atualmente regulamentado pela Lei nº 3222 de 9 de fevereiro de 2022.

O valor concedido é de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por família por um período de 6 meses.

Trata-se de programa necessário, porém em reunião da Consultoria com os técnicos da Secretaria foi debatida a possibilidade de revisão da lei, quanto ao prazo e condições de atendimento.

2.6.2. Programa Cidade Legal – Governo Estadual

O município fez convênio com o Governo Estadual para se beneficiar do Programa Cidade Legal, que garante apoio técnico para a regularização de núcleos de moradia. Atualmente estão sendo regularizados 46 núcleos.

2.6.3. Endereço Social

O programa de Endereço Social está previsto na Lei Municipal nº 2.937 de 3 de julho de 2017 – Anexo 4, e tem objetivo fazer a identificação e localização de edificações em ocupações irregulares.



A identificação das edificações em núcleos irregulares é necessária para garantir os cadastros das famílias, facilitando o trabalho social e permitindo as localizações das edificações nos núcleos. Também é utilizado como forma de fiscalização e controle dos núcleos de moradia.

2.6.4. Cadastro Habitacional

Programa em desenvolvimento, sendo o objetivo da proposta manter um cadastro permanente de interessados em moradia no município.

Trata-se de programa necessário para conhecimento e atualização permanente da demanda habitacional no município.

2.6.5. Programa Planta Baixa e Apoio Técnico

Programa de atendimento técnico para acesso da população de baixa renda a aprovação de projetos residenciais na cidade

Este programa exige mão de obra de técnicos na secretaria ou parceria com entidades de classe de engenharia ou arquitetura, e, portanto, merece avaliação quanto a custos e possibilidade de atendimento da demanda.

2.6.6. Programa de Aceleração do Crescimento -PAC

A Secretaria tem feito gestões junto ao Governo Federal para captação de recursos para projetos habitacionais no âmbito do PAC.

Importante fonte de recursos aberta para os municípios e neste sentido a elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é necessária e permitirá melhor indicação das fontes de recursos e projetos mais adequados ao município.

3. Contextualização do cenário habitacional

Conforme já descrito neste Diagnóstico, o histórico de Francisco Morato antes de sua emancipação, teve um processo de desenvolvimento muito associado à implantação da ferrovia na região, seja em relação aos tipos de atividades econômicas que surgiram na cidade, ou no caso dos primeiros loteamentos que se implantaram muito próximos do sistema ferroviário.

Após a emancipação e especialmente a partir da década de 1970 houve grande crescimento populacional no município.

A partir de 1970, as características do município como a falta de infraestrutura e irregularidades nos loteamentos se evidenciaram. Ao longo do tempo os loteamentos foram ocupando o território, porém sem infraestrutura e muitas vezes em áreas ambientalmente frágeis. Soma-se a esta situação as ocupações de áreas públicas, tanto as áreas verdes como as áreas institucionais.



Essas ocupações irregulares somadas ao grande contingente populacional que migrou para o município, que ocorreu nas décadas de 1970 e 1980 desencadearam uma situação habitacional com graves problemas como a precariedade das habitações, falta de infraestrutura, riscos para a população moradora e irregularidades fundiárias, situações que persistiram nas últimas décadas.

A tabela 6 e o gráfico da Figura 3, a seguir, mostram o crescimento populacional nas últimas décadas, segundo os dados dos censos do IBGE.

Tabela 6 - Evolução histórica da população

Ano	População
1970	11.231
1980	28.537
1991	83.885
2000	133.738
2010	154.472
2022	165.139

Fonte: IBGE – Censo 2022

Verifica-se neste quadro populacional que na década de 1970, a população passou de 11 mil habitantes para mais de 28 mil habitantes, ou seja, mais do que o dobro, em 10 anos.

Já na década de 1980 a população triplica o número de habitantes passando de 28 mil habitantes para 84 mil aproximadamente.

É importante compreendermos esse crescimento populacional de Francisco Morato e dos municípios vizinhos como decorrente do processo migratório que houve neste período em direção à região, por ser próxima a capital e com fácil acesso através do sistema ferroviário.

A migração ocorreu especialmente em busca do emprego na Região Metropolitana de São Paulo, sendo as cidades do entorno da capital os locais mais procurados em função da terra mais barata e acessível.

Destaca-se que os terrenos eram ofertados em Francisco Morato através de loteamentos populares irregulares, sem infraestrutura, muitas vezes em ocupações de áreas verdes e áreas institucionais dos loteamentos, inclusive em áreas de risco.

A realidade de Francisco Morato neste período com relação a migração e ocupações desordenadas não é um caso isolado pois tem relação com o histórico da urbanização no Brasil nas décadas de 1960, 1970, e 1980, período de fortes processos migratórios no País, especialmente em direção as capitais e grandes



idades e seus entornos, trazendo sérios problemas como o aparecimento de favelas, e loteamentos sem infraestrutura.

De um lado ocorreu uma intensa migração para as cidades mais desenvolvidas economicamente, especialmente com uma população em busca de empregos.

Foi nesse período que surgiram e se expandiram os núcleos de favelas, os cortiços e loteamentos irregulares nos grandes centros urbanos. As populações rurais diminuíram intensamente e o Brasil passou a ser um país urbano, com forte concentração populacional em regiões metropolitanas e seus entornos e nas grandes cidades.

Por outro lado, as políticas habitacionais centralizadas no Governo Federal, através do BNH – Banco Nacional de Habitação, nestas décadas, não responderam às demandas criadas com o processo migratório e nem mesmo para atendimento ao déficit habitacional existente e decorrente do crescimento da população brasileira.

As famílias, nas décadas de 1960 e 1970, tinham uma composição maior e apresentavam uma pirâmide etária com maior concentração de crianças e jovens. Com a ausência de programas habitacionais, basicamente as cidades supriam a demanda habitacional com novos loteamentos de interesse social e sistema de autoconstrução, porém excluindo as famílias sem renda suficiente para aquisição de lotes e /ou construção.

No caso do Estado de São Paulo, a política habitacional foi desenvolvida pela CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, criada em 1949, e que cumpriu um papel na produção habitacional no estado, porém insuficientes para atender as demandas e sob críticas com relação as tipologias dos projetos e localização, por serem muitas vezes impactantes negativamente pelo porte, pela ausência de equipamentos sociais e distantes das áreas urbanizadas.

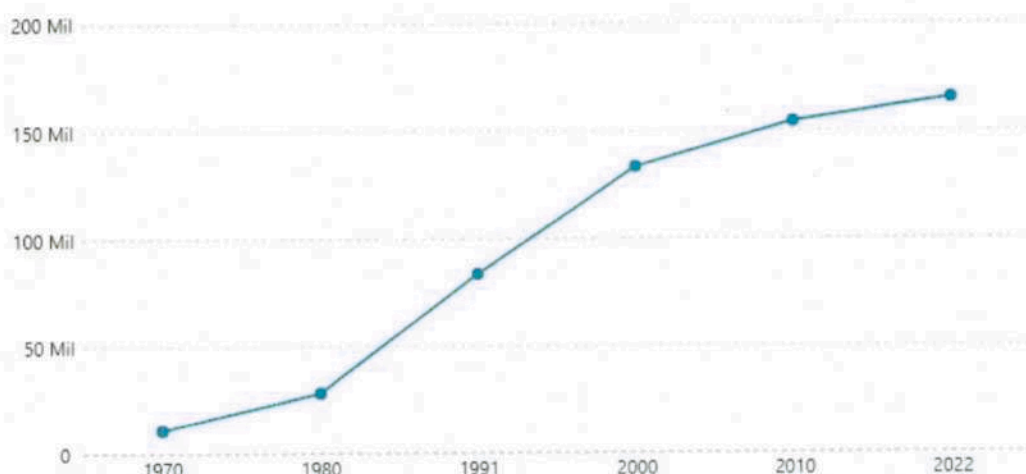
Na grande maioria dos municípios, até poucos anos atrás, não havia políticas habitacionais locais, e somente na década de 1980 surgiram programas de reurbanização de favelas em alguns municípios brasileiros, como no caso das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Salvador e outras.

Foi também nesse período que começaram a se estruturar em algumas cidades órgãos de gestão habitacional (secretarias, fundações).

Nesse quadro de ausência de uma política habitacional no âmbito federal e também nos municípios e com alguns estados criando sistemas próprios de gestão habitacional, o Brasil viu um agravamento dos problemas habitacionais e aumento do déficit de moradias, especialmente nas grandes e médias cidades e regiões metropolitanas e nos municípios do entorno, como é o caso de Francisco Morato.

A partir da década de 2000 até os dias atuais houve uma diminuição do ritmo de crescimento populacional conforme mostrado na Figura 3, sendo que de 2000 a 2010 tivemos um crescimento de 20.734 novos habitantes e de 2010 a 2022 um crescimento de 10.667 habitantes.

Figura 3: Gráfico da evolução histórica da população

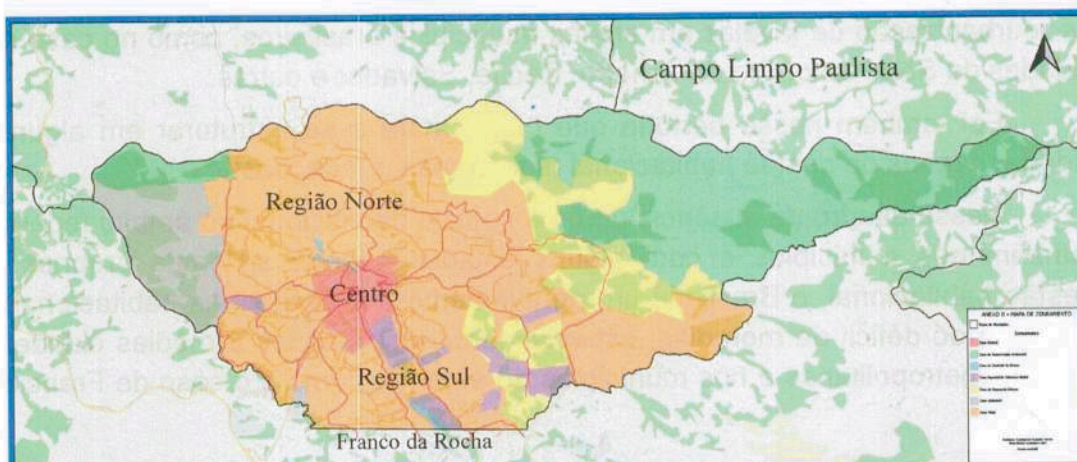


Fonte: IBGE

Analisando o surgimento dos loteamentos e bairros de Francisco Morato, inicialmente constatamos que foram implantados no sentido Norte-Sul ao longo da ferrovia e a partir do atual centro comercial.

Nesse eixo a cidade se urbanizou integralmente, conurbando com Franco da Rocha no sentido sul e com Campo Limpo Paulista, ao norte, conforme ilustrado na Figura 4.

Figura 4 – Expansão urbana no eixo norte e sul

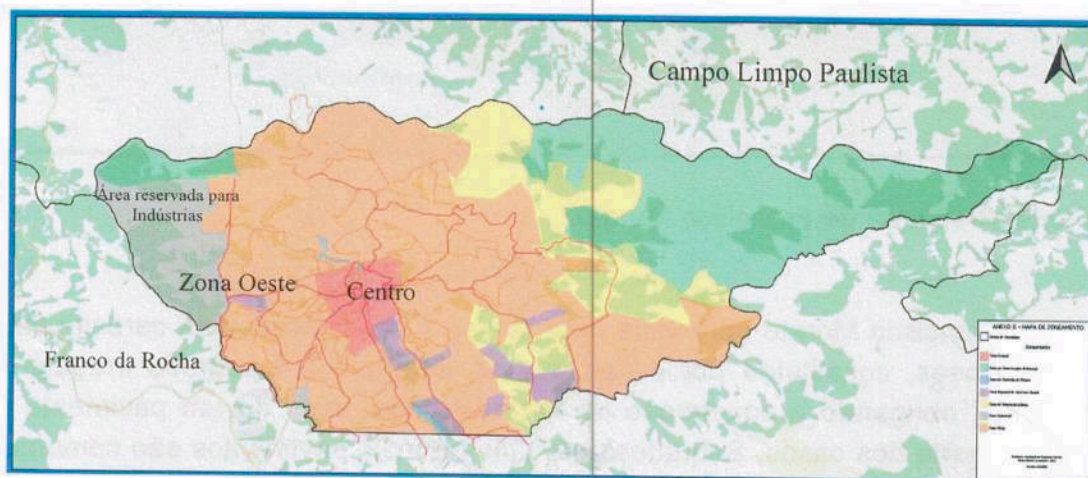


Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

No sentido oeste a urbanização se expandiu com o aparecimento de loteamentos até a Estrada de Botujuru, permanecendo alguns vazios urbanos nesta região.

Da estrada de Botujuru até os limites do município com Franco da Rocha no sentido da Rodovia Tancredo Neves, as áreas permaneceram vazias, não urbanizadas e reservadas no Plano Diretor como áreas para instalação de indústrias. A figura 5 ilustra esta situação.

Figura 5: Expansão urbana para oeste



Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

No sentido leste houve maior expansão de loteamentos que na região oeste.

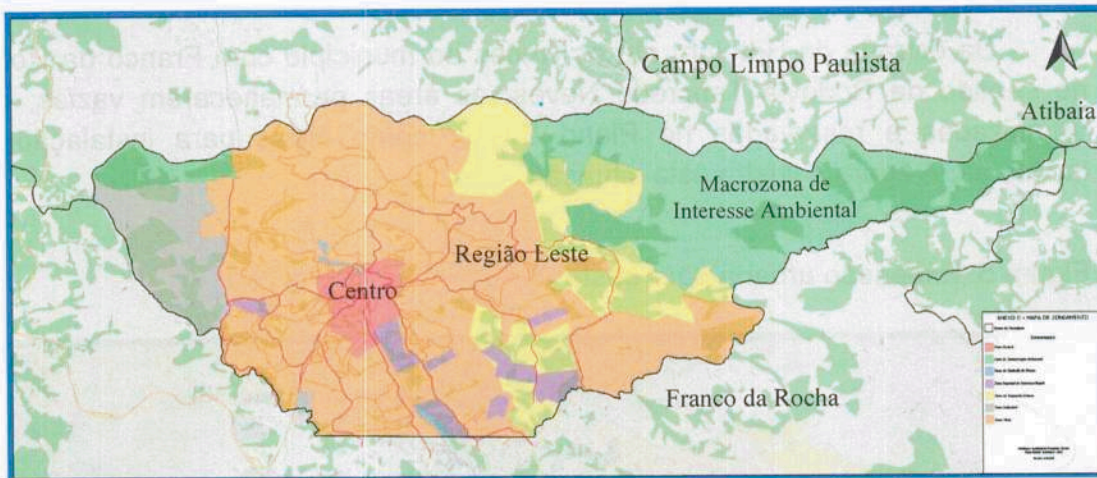
São grandes loteamentos como Parque 120, Jardim São João, Jardim Nossa Senhora Aparecida, Jardim Arpoador, Jardim Vassouras, Jardim Silvia, Jardim Alegria, dentre outros.

Nessa região existem grandes áreas vazias entre o Jardim Alegria e as áreas já urbanizadas ao longo da Av. Ulisses Guimarães que liga Francisco Morato à Franco da Rocha, áreas que podem cumprir papel no atendimento às demandas habitacionais.

A região no sentido leste está intensamente urbanizada até os limites da Macrozona de Interesse Ambiental, definida no Plano Diretor do Município.

Já a Macrozona de Interesse Ambiental é uma região muito extensa, com baixa urbanização, uso de chácaras e que se estende até os limites com o município de Atibaia. A Figura 6 ilustra esta situação.

Figura 6: Expansão urbana para oeste



Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

Francisco Morato apresenta uma tipologia habitacional com características homogêneas, constituída por casas que se adaptam a topografia irregular do território, obrigando a construção de moradias com mais de um pavimento em grande parte dos casos. Sobrados com dois ou mais pavimentos são comuns na realidade da urbanização do município.

Existem alguns conjuntos habitacionais na tipologia de 4 pavimentos.

Francisco Morato possui poucos conjuntos habitacionais de interesse social, e no histórico da urbanização da cidade destacamos:

Lei nº 1252/1991 – 27/03/1991 – CDHU “C” Defronte Jd. Olga;

Lei nº 1215/1990 – 30/11/1990 – CDHU – defronte Jd. Rosa;

CDHU “F” Santa Catarina – 17/10/1999 – Certidão nº 001/1997 – Matrícula nº 57866;

Lei Complementar nº 287/2015 – 11/07/2015 - Vinculado (MCMV) – Recanto Feliz.

3.1. Caracterização habitacional e social segundo o Censo 2022 - IBGE

Segundo os dados do IBGE de 2022 temos a seguinte situação dos domicílios no município:

Ao todo são 63.313 domicílios, sendo 57.668 domicílios particulares permanentes ocupados.

Quanto aos tipos de domicílios ocupados verificamos que 55.400 domicílios são casas, representando 96,07% dos domicílios ocupados, comprovando a característica principal de urbanização local de forma horizontalizada.



Segundo o Censo do IBGE de 2022 temos 1987 apartamentos, correspondendo a 3,45% do total de domicílios ocupados, ou seja, baixa verticalização das edificações.

Temos ainda outras tipologias como:

Casa de vila ou condomínio: 233 domicílios (0,4%);

Cortiço: 25 domicílios (0,04%);

Estrutura degradada ou inacabada: 23 (0,04%).

Maloca: 0

O gráfico da Figura 6 ilustra a grande participação de casas no total de domicílios ocupados.

Figura 7: Gráfico da tipologia dos domicílios ocupados



Fonte: IBGE – Censo 2022

Os domicílios não ocupados estão divididos entre 4.812 vagos, correspondendo à 7,60% do total e 792 de uso ocasional, 1,25% do total.

Os domicílios vagos atendem as dinâmicas do mercado quanto as demandas cotidianas de compra ou aluguel de imóveis.

A média de moradores por domicílio em 2022 é de 2,86, menor que a média de 2010 que era de 3,52 moradores/domicílio, conformando a diminuição da composição das famílias.

Com relação as características dos 57.668 domicílios particulares permanentes ocupados, temos as seguintes informações do Censo 2022, com relação a saneamento, serviços públicos e condições sanitárias:

a) Conexão à rede de esgoto:

Total de domicílios: 39.552 representando 68,59% do total de domicílios ocupados.





Total de moradores atendidos: 109.835, representando 66,58% do total

b) Abastecimento de água pela rede geral:

Total de domicílios: 56.495, representando 97,97% do total de domicílios ocupados

Total de moradores atendidos: 161.299, representando 97,78% do total.

c) Banheiro de uso exclusivo:

Total de domicílios: 57.582, representando 99,85% dos domicílios ocupados

Total de moradores atendidos: 164.774, representando 99,88% do total

d) Coleta de lixo:

Total de domicílios: 56.927, representando 98,72% do total de domicílios ocupados

Total de moradores atendidos: 162.836, representando 98,71% do total

Seguem os gráficos das Figuras 8 e 9 com esses resultados:

Figura 8: Gráfico do percentual de domicílios atendidos pelos serviços urbanos



Fonte: IBGE – Censo 2022



Figura 9: Gráfico do percentual de moradores atendidos pelos serviços urbanos



Fonte: IBGE – Censo 2022

Conforme podemos constatar, os dados apresentados pelo Censo 2022 do IBGE, no aspecto das condições de saneamento ambiental mostram uma deficiência maior no serviço de esgoto, com índice de aproximadamente 66%, ou seja, temos praticamente 1/3 (um terço) da população sem o serviço. Os demais serviços apresentam índices acima de 97% e são satisfatórios.

Ainda na análise das questões sanitárias, temos a informação do número de banheiros por domicílio, conforme descrito a seguir e ilustrado na figura 10:

- 1 banheiro/dom: 46.330 domicílios – 80,34%
- 2 banheiros/dom: 9819 domicílios – 17,03%
- 3 banheiros/dom: 1177 domicílios – 2,04%
- 4 banheiros/dom: 256 domicílios – 0,44%
- Sem Banheiros: 86 domicílios – 0,15%

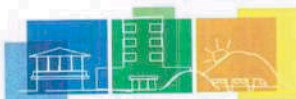
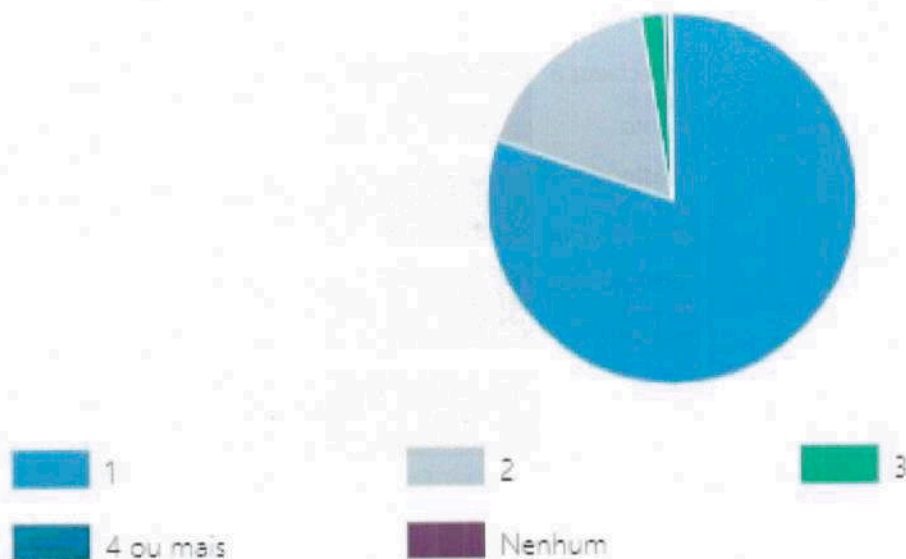


Figura10: Gráfico da quantidade de banheiros de uso exclusivo do domicílio



Fonte: IBGE – Censo 2022

A grande maioria dos domicílios em Francisco Morato possui as instalações sanitárias, sendo que 86 domicílios vivem em situação de precariedade, sem banheiro de uso exclusivo, conforme informações do IBGE-Censo 2022.

A respeito da drenagem urbana, o diagnóstico elaborado no Plano Municipal de Saneamento Básico, realizado em 2018 aponta para a necessidade de grande investimento na área.

A topografia acidentada e a forma como a urbanização que ocorreu na cidade ocorreu, ocasionou muitos problemas habitacionais, de infraestrutura e saneamento. Destacamos a seguir dois trechos das análises do Plano de Saneamento:

“A rápida e desordenada urbanização provocou alterações que favoreceram a ocorrência de enchentes e inundações. O desmatamento e a impermeabilização do solo provocaram progressiva elevação das vazões de pico, que acabam por ultrapassar a capacidade de escoamento dos cursos d’água. Por outro lado, a ocupação das áreas inundáveis de rios e córregos potencializaram o aumento dos picos de vazão e dos prejuízos causados por estes eventos”.

“As propostas para adequação da drenagem englobam ações estruturais e não estruturais. As ações estruturais estão relacionadas à execução de obras, principalmente, à implantação de reservatórios de contenção (piscinões) e também, a ampliação da capacidade das calhas principais. Além das obras, está prevista a adequação da operação dos reservatórios de amortecimento de cheias e a melhoria dos serviços de manutenção do sistema. As ações não estruturais



se referem à gestão do sistema de drenagem, a criação de limites ao uso e ocupação do solo em áreas de enchentes e à realização de ações voltadas a educação ambiental”.

Os dados do censo 2022 mostram algumas mudanças importantes na última década, em relação ao perfil populacional, que acabam influenciando diretamente na política habitacional.

Nem todos os dados socioeconômicos foram disponibilizados pelo IBGE, porém os dados parciais, já colaboram com informações necessárias para definição da política habitacional no município.

A primeira informação, conforme exposto anteriormente refere-se à diminuição da taxa de crescimento populacional na última década, passando de 1,45% a.a. no período de 2000 a 2010 para 0,56% a.a. no período 2010 a 2022, abaixo das projeções realizadas nos últimos anos.

Esta diminuição do ritmo de crescimento populacional de Francisco Morato é um fenômeno que também ocorreu na Região Metropolitana de SP com taxa de crescimento de 0,44% a.a., como também no Estado de São Paulo e no Brasil.

A reversão da curva de crescimento populacional do município com a diminuição do ritmo de surgimento de novos contingentes populacionais e, portanto, novas demandas de atendimento à população apontam para uma oportunidade de recuperação das condições de habitação com investimentos em infraestrutura, oferta de equipamentos sociais e melhorias habitacionais.

Torna-se importante a regularização fundiária no município, corrigindo distorções históricas, garantindo acesso à população de habitações regularizadas, e ao mesmo tempo criar condições de produção habitacional destinada às populações de baixa renda, focando no déficit habitacional emergente e nas demandas contingenciais, como o aluguel e os imóveis cedidos.

Em relação a população atual o Censo IBGE 2022 apresenta algumas outras informações relatadas a seguir:

As mulheres são maioria com 51,5%, correspondendo à 84.385, enquanto os homens são 80.754, que corresponde a 48,9% do total, razão de sexo de 95,70 homens para cada 100 mulheres.

Outro aspecto importante é a pirâmide etária atual da população, que também influencia nas tipologias habitacionais e nas faixas a serem atendidas. As tabelas 8 e 9 mostram a distribuição da população segundo as faixas etárias.

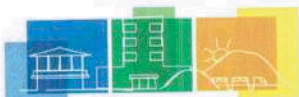


Tabela 8 - População de Francisco Morato por faixa etária e sexo

Faixa Etária	Homens	Mulheres	Total	%
60 ou mais	9271	11097	20368	12,33
45 a 59	13225	15000	28225	17,09
35 a 44	12482	13258	25740	15,59
25 a 34	13380	13903	27283	16,52
15 a 24	13530	13354	26884	16,28
10 a 14	6291	5828	12119	7,34
5 a 9	6364	5932	12296	7,45
0 a 4	6211	6013	12224	7,40
Total	80754	84385	165139	100,00

Fonte: IBGE – Censo 2022

Tabela 9 - População por faixa etária agrupada

Faixa Etária	Homens	Mulheres	Total	%
60 ou mais	9271	11097	20368	12,33
35 a 59	25707	28258	53965	32,68
15 a 34	26910	27257	54167	32,80
0 a 14	18866	17773	36639	22,19
Total	80754	84385	165139	100,00

Fonte: IBGE – Censo 2022

Grande parte dos municípios brasileiros vem passando por um processo de envelhecimento da população. As faixas de crianças e jovens concentravam grande parte da população, porém esse fenômeno vem se alterando nas últimas décadas.

No caso de Francisco Morato as tabelas 3 e 4 apontam para aproximadamente 50% da população na idade mais produtiva entre 24 e 59 anos, faixa que demanda maiores necessidades habitacionais.

Outras informações apresentadas pelo Censo 2022 estão nas tabelas 10 e 11, a seguir.

Tabela 10 - População por cor ou raça

População por cor ou raça		
	2010	2022
Branca	66.344	62.193
Preta	13.037	21.695
Amarela	586	186
Parda	74.382	80.918
Indígena	123	140
Total	154.472	165.132

Fonte: IBGE - Censo 2022



Tabela 11 - Idade mediana por cor ou raça

Idade mediana por cor ou raça		
Total da População		31
Branca		31
Preta		34
Amarela		35
Parda		31
Indígena		36

Fonte: IBGE – Censo 2022

População quilombola e indígena

Não há pessoas quilombolas

140 pessoas indígenas

Uma informação importante ainda não disponibilizada pelo IBGE, no Censo de 2022 diz respeito às faixas de renda por domicílio, um dado necessário para a definição da política habitacional. Nesse sentido, recorreremos inicialmente ao Censo de 2010 como referência em relação as faixas de renda.

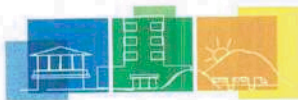
Apresentamos a seguir, na Tabela 12 os dados de 2010.

Tabela 12 - Domicílios urbanos por faixas de renda - 2010

Rendimento	Domicílios	%
Sem rendimento	3348	7,62
Até 1/2 salário mínimo	799	1,82
Mais de 1/2 a 1 SM	3353	7,63
Mais de 1 a 2 SM	10905	24,83
Mais de 2 a 5 SM	18572	42,29
Mais de 5 a 10 SM	5718	13,02
Mais de 10 a 20 SM	1121	2,55
Mais de 20 SM	103	0,23
Total	43.919	100

Fonte: IBGE – Censo 2010

Em 2010 Francisco Morato apresentava 41,90% dos domicílios com renda familiar até 2 salários mínimos e 84,19% dos domicílios com renda familiar até 5 salários mínimos.



3.2. Áreas de risco

O Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR) realizado em 2020 identificou, através de minucioso estudo, 91 áreas de risco divididas em 163 setores, sendo 134 com risco de escorregamento, 10 de solapamento, e 19 de inundação.

As áreas mapeadas são apresentadas no Anexo 1 deste relatório em mapas parciais.

Agrupamos os dados segundo o processo de risco: áreas sujeitas à inundação, solapamento e a escorregamento, independentemente da localização, para que tenhamos a noção do número de edificações e moradores sujeitos ao risco no município.

Na tabela 13, a seguir, verificamos que existem em torno de 600 edificações e aproximadamente 2500 pessoas sujeitas ao risco de inundação, sendo 4% sujeitas a risco muito alto e 96% à risco médio, baixo e muito baixo.

O número de moradias em áreas sujeitas à inundação (629) representa aproximadamente 11% do total de edificações em risco no município (5607).

Tabela 13 - Áreas sujeitas a inundação

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	26	104
Alto	0	0
Médio	310	1240
Muito baixo e baixo	293	1172
Total	629	2516

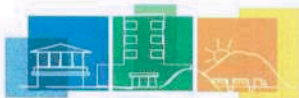
Fonte: PMRR – 2020

Apesar do número de edificações, sujeitas a risco de solapamento (232), representar apenas 4% do total das edificações em risco (5607) é importante destacar que todas essas edificações estão sujeitas a risco muito alto e alto - tabela 14.

Tabela 14: Áreas sujeitas a solapamento

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	197	788
Alto	35	140
Médio	0	0
Muito baixo e baixo	0	0
Total	232	928

Fonte: PMRR - 2020



A maior parcela de edificações e moradores sujeitas a risco está localizada nas áreas sujeitas a escorregamento, com 4746 edificações e 18.781 moradores nessas áreas. Trata-se de um grande contingente populacional, que corresponde à aproximadamente 85% do total das edificações e de moradores em risco.

Também podemos destacar que nas áreas sujeitas a escorregamento temos 86% de edificações com risco muito alto e alto, além de 14% em áreas de risco médio, baixo e muito baixo.

Tabela 15: Áreas sujeitas a escorregamento

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	2242	8765
Alto	1855	7420
Médio	649	2596
Muito baixo e baixo	0	0
Total	4746	18781

Fonte: PMRR – 2020

Tabela 16: Áreas sujeitas a risco independente do processo

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	2465	9667
Alto	1890	7560
Médio	959	3836
Muito baixo e baixo	293	1172
Total	5607	22235

Fonte: PMRR - 2020

3.3. Áreas públicas ocupadas

Conforme já descrito anteriormente o município de Francisco Morato possui muitas ocupações irregulares em áreas públicas, devido ao processo de urbanização ocorrido no território e pelo descontrole urbanístico.

A Tabela 17 – Anexo 2 refere-se a moradias informais construídas sem autorização, desprovidas de infraestrutura e não regularizadas.

Estima-se que existam aproximadamente 22.443 edificações consolidadas nas áreas públicas totalizando 2.244.304,62 m² (Fonte Qgis - PMFM), conforme Tabela 17 - Anexo 2 deste Plano.



Essas estimativas demonstram um problema habitacional muito grave a ser enfrentado que diz respeito a regularização fundiária e à eventual remoção de famílias instaladas em áreas públicas que se apresentam como áreas de risco.

É possível afirmar que ambas as situações (risco e ocupação de áreas públicas) se configuram como déficit quantitativo, pela precariedade e risco às famílias.

4. Cadastro Único e perfil dos domicílios

A análise dos dados do Cadastro Único de Francisco Morato se faz necessária, no âmbito da elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional, tendo em vista a necessidade de caracterização socioeconômica das famílias de baixa renda do município, em especial aquelas que possuem renda mensal de até $\frac{1}{2}$ salário-mínimo por pessoa.

Além de permitir uma análise das vulnerabilidades sociais do município, a identificação das famílias nestas condições aponta para uma definição de uma demanda potencial para programas habitacionais de interesse social.

Segundo os dados apresentados pela Prefeitura de Francisco Morato, temos 39.044 famílias inseridas no Cadastro Único, sendo 28.893 famílias com cadastro atualizado nos últimos dois anos. Dessas 22.116 famílias com renda até $\frac{1}{2}$ salário-mínimo tem cadastro atualizado.

Figura 11 - Situação da renda das famílias do cadastro único

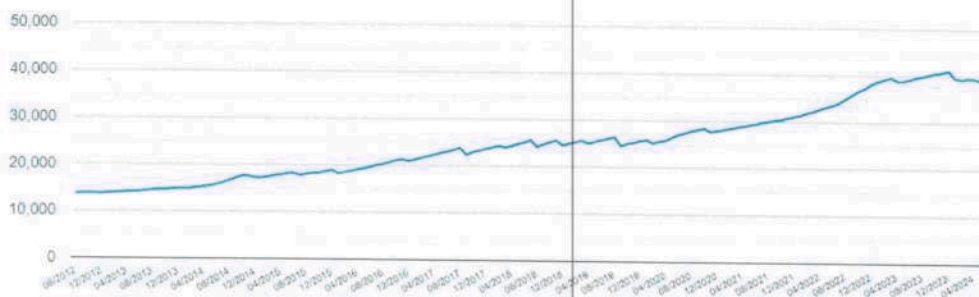


Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

O gráfico - Figura 12, mostra o crescimento do número de famílias inscritas no Cadastro Único ao longo do tempo. Em 08/2012 tínhamos 13.695 cadastradas, passando para 27.893 famílias em 08/2020 e chegando a 41.111 em 12/2023, maior quantidade atingida até então. Em 2024 tínhamos 39.044 famílias.



Figura 12 - Gráfico da evolução histórica de famílias no cadastro único no município



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

A Figura 13 mostra uma atualização de 74% do cadastro geral e 84% de atualização das famílias com até ½ salário-mínimo, portanto maior para as famílias de menor renda, demonstrando uma constância de cadastro nos padrões do sistema em nível estadual.

Figura 13: Famílias cadastradas x famílias atualizadas no Cadastro Único



Atualização Cadastral
05/2024



**Total de Famílias
Atualizadas**
28.893



**Taxa de Atualização
De Todo o Cadastro**
74%



**Total de Famílias
Atualizadas
Até ½ Sal. Min.**
22.116



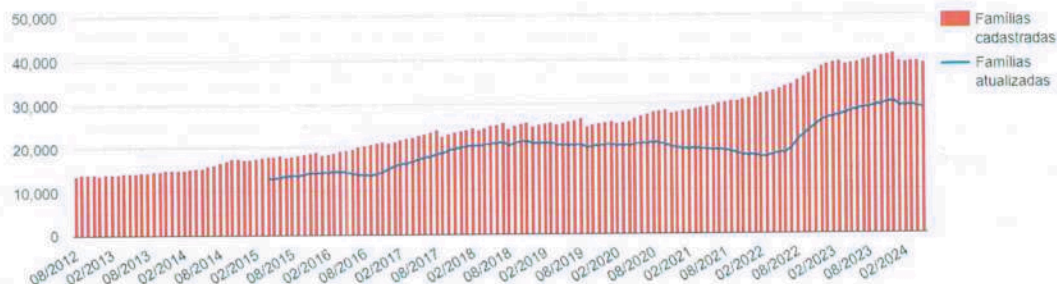
**Taxa de atualização
Cadastral Até ½ Sal. Min.**
84%

Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania – SENARC

O gráfico da Figura 14 mostra a evolução histórica das famílias cadastradas e a atualização o longo dos anos, mantendo-se constância de percentual, exceção feita ao período de 2021 e 2022 quando a atualização das famílias teve queda significativa, chegando em fevereiro de 2022 a 55% de atualização.



Figura 14 – Gráfico da evolução das famílias cadastradas e famílias atualizadas

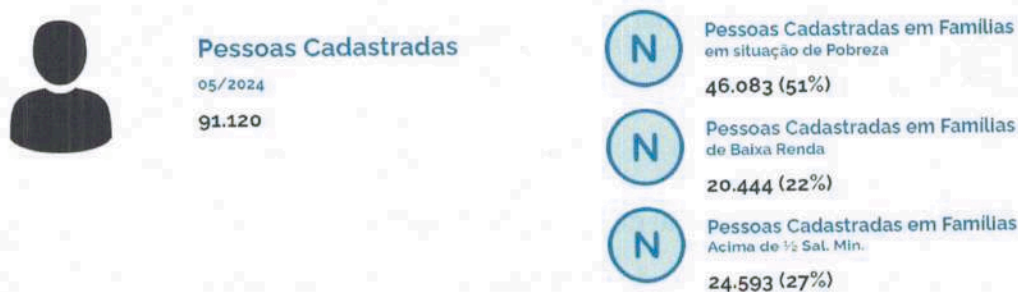


Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

Em maio de 2024 tínhamos um alto número de pessoas cadastradas no Programa Cadastro Único passando de 91 mil pessoas, ou seja, mais da metade da população de Francisco Morato insere-se no programa, correspondendo a 55% do total, conforme mostrado no quadro da Figura 15.

Dessas pessoas, temos 46.083 ou seja, aproximadamente 28% da população em situação de pobreza no Cadastro Único. Destaca-se ainda que 27% dessas pessoas cadastradas tem renda superior a ½ salário-mínimo.

Figura 15 – Pessoas cadastradas, segundo a condição social



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania – SENARC

Historicamente o número de pessoas no Cadastro Único passou de 47.964 em 2012 para 91.120 pessoas em maio de 2024, praticamente dobrando o número de pessoas inscritas no sistema.

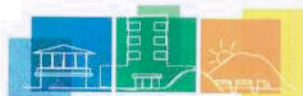


Figura 16 - Evolução histórica do número de pessoas no cadastro único



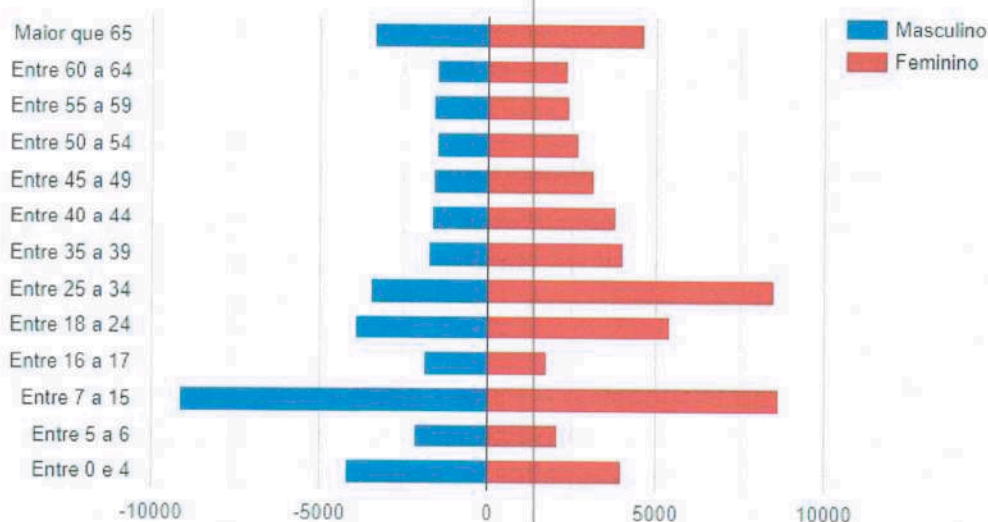
Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

A figura 17 e a Tabela 18 mostram a distribuição de pessoas inscritas no Cadastro Único, segundo as faixas etárias e sexo.

Segundo os dados temos 31% das pessoas entre 0 e 15 anos, 10% entre 16 e 24 anos, 19% entre 24 e 39 anos, 20% entre 40 a 59 anos e 13% acima de 60 anos.

Com relação ao sexo, a maior parcela das pessoas é formada por mulheres, que correspondem a 58% do total.

Figura 17 - Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC



Tabela 18 - Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo

	Masculino	% Masculino	Feminino	% Feminino	Total*	% Etária Total
Entre 0 e 4	4.222	51,34%	4.002	48,66%	8.224	8,99%
Entre 5 a 6	2.182	50,96%	2.100	49,04%	4.282	4,68%
Entre 7 a 15	9.151	51,38%	8.659	48,62%	17.810	19,46%
Entre 16 a 17	1.901	51,64%	1.780	48,36%	3.681	4,02%
Entre 18 a 24	3.940	42,02%	5.437	57,98%	9.377	10,24%
Entre 25 a 34	3.480	29,01%	8.515	70,99%	11.995	13,11%
Entre 35 a 39	1.746	30,24%	4.028	69,76%	5.774	6,31%
Entre 40 a 44	1.678	30,58%	3.810	69,42%	5.488	6,00%
Entre 45 a 49	1.619	33,97%	3.147	66,03%	4.766	5,21%
Entre 50 a 54	1.534	36,41%	2.679	63,59%	4.213	4,60%
Entre 55 a 59	1.631	40,49%	2.397	59,51%	4.028	4,40%
Entre 60 a 64	1.532	39,56%	2.341	60,44%	3.873	4,23%
Maior que 65	3.393	42,32%	4.625	57,68%	8.018	8,76%
Total	38.009	41,83%	53.520	58,17%	91.529	100,00%

Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

Consultando ainda os dados da Secretaria de Avaliação, Gestão da Informação e Cadastro Único, da Secretaria Nacional de Renda e Cidadania, temos no mês de maio de 2024, 17.697 famílias atendidas pelo Programa Bolsa Família, com 43.375 pessoas beneficiadas e totalizando um investimento de R\$ 11.966.438,00 e um benefício médio de R\$ 676,64.

5. Quantificação das necessidades habitacionais

A quantificação das necessidades habitacionais é um tema importante na elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, pois permite a correta elaboração de programas, projetos e ações vinculados a política habitacional no município.

Destaca-se no Diagnóstico – Parte I deste Plano, a existência de áreas de risco ocupadas por moradias, tanto naquelas áreas classificadas como sujeitas a escorregamentos ou aquelas sujeitas a alagamentos, nos seus mais variados níveis de risco, conforme situação mostrada detalhadamente no Plano Municipal de Redução de Risco.

Esta situação de ocupação das áreas de risco colocam a política municipal de Francisco Morato frente a um dos maiores problemas de moradia, pela urgência na remoção das famílias ou de obras necessárias para a manutenção das famílias nos locais atualmente em risco.



A remoção de famílias exige um estoque de terras necessário para a realocação, além da construção de moradias. No caso de manutenção das famílias no local em risco, muitas vezes os recursos necessários são altos, o que podem inviabilizar a recuperação da área.

Destaca-se ainda que nos processos de realocação de famílias é necessária a recuperação ambiental da área anteriormente ocupada e muitas vezes uso compatível ambientalmente a fim de se evitar novas ocupações.

As análises do perfil das famílias atendidas pelos programas sociais, em especial aquelas inseridas no Cadastro Único, conforme já abordado, também é necessária para compor o perfil das famílias de menor renda e suas condições de vida.

Essas informações permitem uma condição necessária para a elaboração do diagnóstico do panorama populacional e das condições de vida das famílias e a consequente quantificação das necessidades habitacionais.

Acrescente-se a esse conjunto de informações outro aspecto das condições de vida da população de Francisco Morato também já analisada: a ocupação de áreas públicas que exigem ações do Poder Público, seja quanto a garantia das condições de habitabilidade, ou a necessária regularização fundiária para que as famílias garantam acesso jurídico à propriedade.

Independentemente de serem classificadas como áreas de risco, as ocupações de áreas públicas por famílias representam um grave problema habitacional do Município.

Para que possamos dimensionar o déficit habitacional do município, temos que recorrer a dados e informações que muitas vezes estão defasados ou não disponíveis. Exemplo disso é o Censo Demográfico de 2022, do IBGE que recentemente disponibilizou parte das informações coletadas.

A diminuição do ritmo populacional anterior é elemento importante da política habitacional, pois pode significar uma melhor capacidade de oferta de habitação para as demandas ao longo do tempo.

Além disso, as informações referentes a composição das famílias por domicílio, o número de domicílios, as faixas etárias da população permitem uma oferta de habitações com projetos arquitetônicos e urbanísticos mais adequados a demanda.

5.1. Déficit Habitacional - Conceituação

Os dados levantados são utilizados no dimensionamento das necessidades habitacionais na cidade. As populações moradoras em áreas de risco, as ocupações em áreas públicas e os dados do IBGE serão considerados nas análises da definição das carências habitacionais do município e nas diretrizes do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato.



Os dados do crescimento populacional, o perfil socioeconômico da população, as dinâmicas de desenvolvimento urbano são fatores importantes na definição das carências habitacionais.

Utilizamos os conceitos da Fundação João Pinheiro que calcula o déficit habitacional no Brasil nas últimas décadas, e tem um trabalho reconhecido, inclusive na elaboração de políticas de habitação do Governo Federal, com destaque para o programa Minha Casa, Minha Vida, que já utilizou informações e análises da Fundação.

“Déficit é um conceito que tem dado sustentação aos indicadores que buscam estimar a falta (déficit) de habitações e/ou existência de habitações em condições inadequadas como noção mais ampla de necessidades habitacionais (Fundação João Pinheiro).”

Seja pela falta de habitação ou inadequação das moradias o dimensionamento do déficit é necessário para implantação da política habitacional no município e garantir o acesso à moradia como direito, visando o cumprimento da função social da cidade e propriedade.

Normalmente o cálculo do déficit habitacional ocorre a partir da soma de diversos componentes: Domicílios rústicos, domicílios improvisados, domicílios tipo cômodo e domicílio identificados como ônus excessivo de aluguel urbano.

Habitação precária é composta por dois tipos de domicílios:

- a) Domicílios improvisados: locais construídos sem fins residenciais que servem como moradia.
- b) Domicílios rústicos: aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade.

Unidade doméstica convivente: unidade com no mínimo quatro pessoas onde residem conjuntamente mais de um núcleo doméstico.

Cômodo: quando há famílias que residem em cômodos da mesma habitação

Domicílios com ônus excessivo com aluguel urbano: corresponde ao número de famílias urbanas com renda domiciliar de até **três salários mínimos** que moram em casa ou apartamento, e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel. O ônus excessivo com aluguel é selecionado a partir do grupo de domicílios não classificados como rústico, nem como cômodo e que atendeu os critérios definidos de renda e gasto com aluguel.

No caso de inadequação de habitações, as informações referem-se a necessidades como a infraestrutura de atendimento as famílias, condições edíficas e inadequação fundiária.

Recentemente, em maio de 2024, a Fundação João Pinheiro em parceria com a Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades, publicou estudo



referente aos dados do déficit atual no Brasil, nas regiões do País, nos Estados e nas Regiões Metropolitanas, com base nos conceitos e metodologia descritos neste relatório.

A pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro considerou os dados da Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílio Contínua – PnadC – 2022, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, além de dados do Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico.

São, portanto, dados atualizados do déficit habitacional no Brasil. Relatamos a seguir os resultados dos estudos da Fundação João Pinheiro.

5.1.1. Déficit Habitacional atual no Brasil

Segundo os dados da pesquisa temos atualmente no Brasil 1.682.704 Domicílios Precários, que correspondem a 2,24% do total de domicílios no País. Este total de domicílios precários é composto de domicílios rústicos com 605.592 unidades e domicílios improvisados com 1.077.112 unidades.

Para efeito de comparação, em 2010 tínhamos um total de 1.343.435 domicílios precários, conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro em 2013. Esses dados mostram que houve um aumento de 31,5% de domicílios precários na última década.

Com relação à Coabitação, conforme conceito já definido neste Relatório, temos em 2022 um total de 111.548 Cômodos e 1.178.351 Unidades Conviventes totalizando 1.289.879 unidades, representando 1,71% do total de domicílios.

Em 2010, tínhamos um total de 2.991.313 unidades, segundo estudos publicados em 2013, portanto houve uma redução bastante significativa desse total de domicílios para 2022, com queda de 60,6% do total.

Com relação ao terceiro componente do Déficit, ou seja, o Ônus Excessivo do Aluguel Urbano temos em 2022 um total de 3.242.780 domicílios correspondendo à 4,31% do total do País.

Em 2010 havia um total de 2.124.404 domicílios com Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, ou seja, tivemos um crescimento de 52,6% deste tipo de componente do déficit.

Se somarmos os três componentes do déficit habitacional, ou seja, Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo de Aluguel Urbano temos um Déficit Total no Brasil de 6.215.363 domicílios correspondendo a 8,28% do total.

Em 2010 tínhamos um déficit total de 6.459.152 de habitações, e, portanto, houve uma diminuição, em 2022, de 3,8% do Déficit Total em relação a 2010.

Verificamos que no âmbito nacional houve uma pequena diminuição do Déficit, porém há uma mudança do perfil dos componentes do déficit com aumento significativo do déficit relativo ao ônus excessivo do aluguel urbano, e diminuição dos domicílios precários e coabitação.

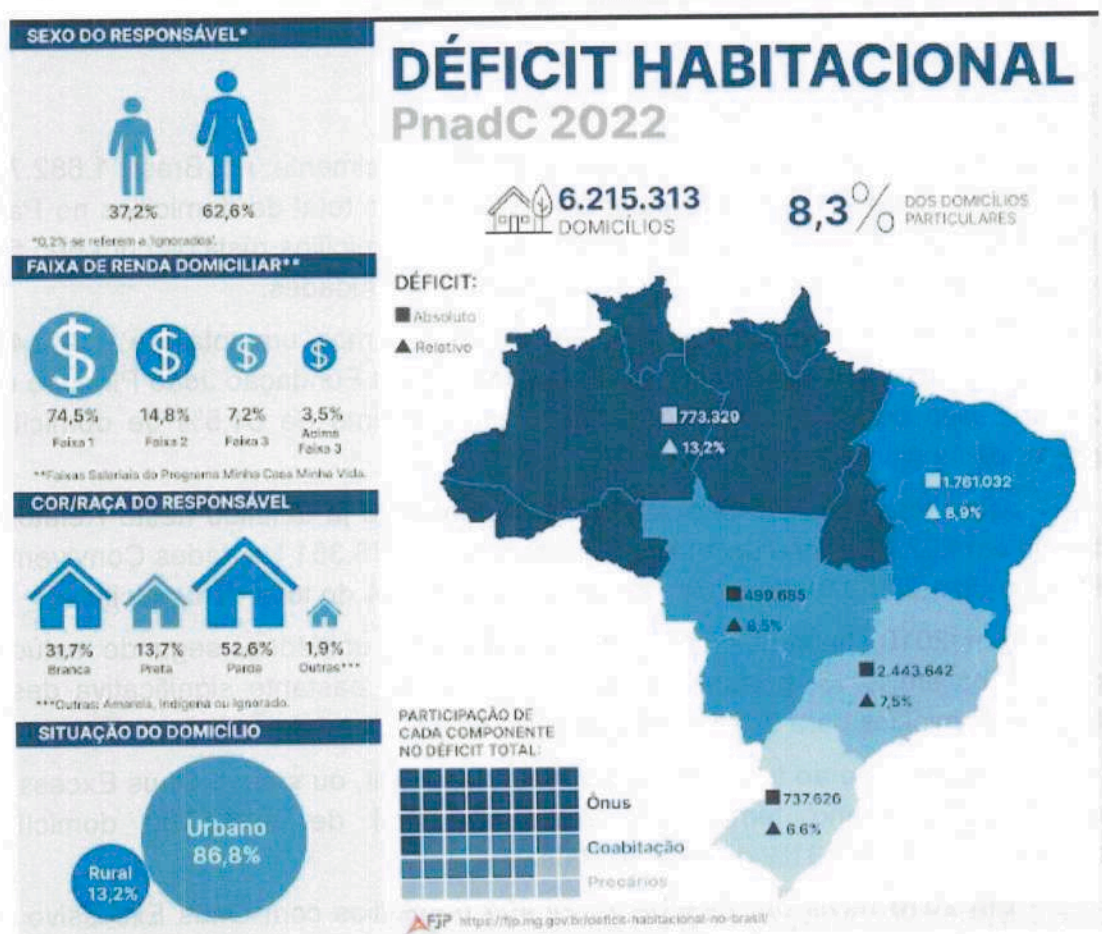




Mais adiante analisamos os dados do Estado de São Paulo e da Região Metropolitana para avaliar se essa mudança de perfil os componentes do déficit também ocorrem.

A Figura 18 mostra os dados detalhados de 2022 em relação ao Déficit Habitacional no Brasil.

Figura 18 – Déficit Habitacional no Brasil - 2022



Fonte: Fundação João Pinheiro



5.1.2. Déficit Habitacional atual no Estado de São Paulo

Segundo os dados da pesquisa temos atualmente no Estado de São Paulo 60.975 Domicílios Precários, que correspondem a 0,37% do total de domicílios no Estado. Este total de domicílios precários é composto de domicílios rústicos e domicílios improvisados.

Para efeito de comparação em 2010 tínhamos um total de 98.905 domicílios precários, conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro em 2013. Esses dados mostram que houve uma diminuição de 38,3% de domicílios precários na última década.

Com relação à Coabitação, conforme conceito já definido neste Relatório, temos em 2022 um total de 262.293 domicílios entre Cômodos e Unidades Conviventes, representando 1,58% do total de domicílios.

Em 2010, tínhamos um total de 646.219 unidades, segundo estudos publicados em 2013, portanto houve uma redução de 59,4% desse total de domicílios para 2022, em relação à 2010.

Com relação ao terceiro componente do Déficit - o Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, foi apontado para o Estado de São Paulo em 2022 um total de 927.151 domicílios correspondendo à 5,57% do total do Estado

Em 2010 havia um total de 569.802 domicílios com Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, ou seja, tivemos um crescimento de 62,7% deste tipo de componente do déficit.

Somados os três componentes do déficit habitacional, ou seja, Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo de Aluguel Urbano temos um Déficit Total no Estado de SP para 2022, de 1.250.419 domicílios correspondendo a 7,51% do total.

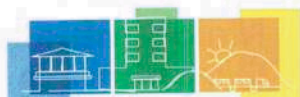


Figura 19 – Déficit Habitacional nos estados – 2022

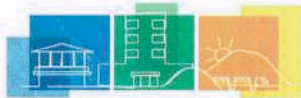


Fonte: Fundação João Pinheiro

Em 2010 havia um déficit total de 1.314.926 de habitações, portanto, houve uma diminuição, em 2022, de 5,2% do Déficit Total em relação a 2010.

No Estado de São Paulo os dados apontam para uma pequena redução do Déficit Total, a exemplo do que ocorre no restante do País. O grande componente do déficit é o Ônus Excessivo de Aluguel Urbano, como ocorre no restante do País, com diminuição de domicílios precários e coabitação.

A Figura 19 mostra os dados detalhados de 2022 em relação ao Déficit Habitacional nos estados brasileiros.



5.1.3. Déficit Habitacional atual na Região Metropolitana de São Paulo

Segundo os dados da pesquisa, atualmente na Região Metropolitana de São Paulo temos 33.950 Domicílios Precários, que correspondem a 0,43% do total de domicílios no RMSP. Este total de domicílios precários é composto de domicílios rústicos e domicílios improvisados.

Para efeito de comparação em 2010 tínhamos um total de 48.762 domicílios precários, conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro em 2013. Esses dados mostram que houve uma diminuição de 30,3% de domicílios precários na última década.

Com relação à Coabitação, conforme conceito já definido neste Relatório, temos em 2022 um total de 157.222 domicílios entre Cômodos e Unidades Conviventes, representando 2,01% do total de domicílios.

Em 2010, tínhamos um total de 334.066 unidades, segundo estudos publicados em 2013, portanto houve uma redução de 52,9% desse total de domicílios para 2022, em relação à 2010.

Com relação ao terceiro componente do Déficit, ou seja, o Ônus Excessivo do Aluguel Urbano temos para o Região Metropolitana de São Paulo em 2022 um total de 447.740 domicílios correspondendo à 5,71% do total do estado.

Em 2010 havia um total de 298.489 domicílios com Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, ou seja, tivemos um crescimento de 50,0% deste tipo de componente do déficit.

Se somarmos os três componentes do déficit habitacional, ou seja, Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo de Aluguel Urbano temos um Déficit Total na Região Metropolitana de SP para 2022, de 638.916 domicílios correspondendo a 8,15% do total.

Em 2010 havia um déficit total de 681.317 habitações, portanto, houve uma diminuição, em 2022, de 6,2% do Déficit Total em relação a 2010.

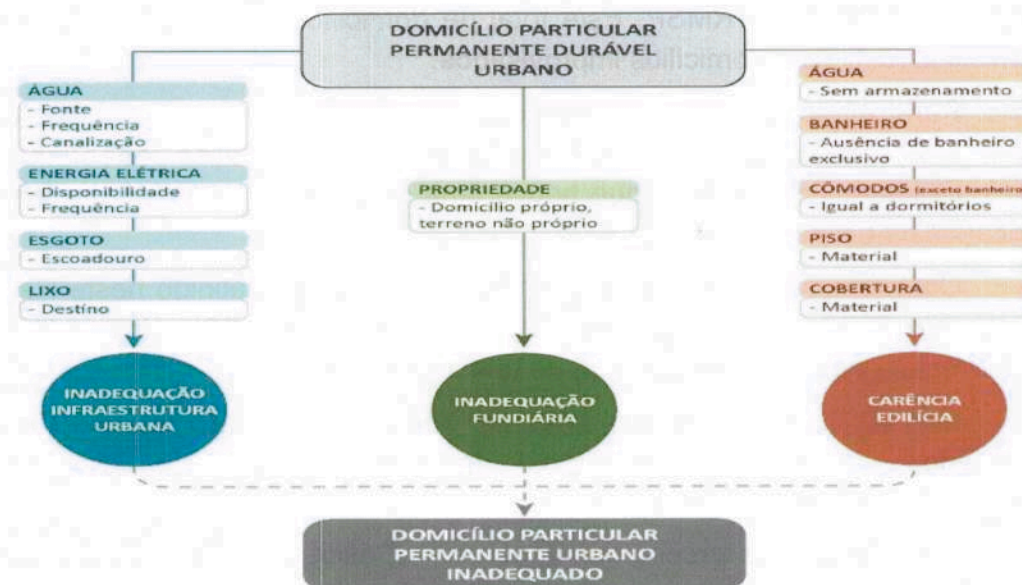
Da mesma forma como ocorreu no País e no Estado de São Paulo houve uma pequena redução do déficit na última década, porém alterou o perfil dos componentes do déficit total com aumento significativo do Ônus Excessivo de Aluguel Urbano e diminuição dos Domicílios Precários e Coabitação.

5.2. Inadequação das habitações

A inadequação de domicílios está relacionada às características que prejudicam a qualidade de vida dos moradores, como carência de infraestrutura, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, carências edilícias (ausência de banheiro exclusivo, número de cômodos servindo de dormitório piso e cobertura inadequados), e inadequação fundiária.

A conceituação desenvolvida pela Fundação João Pinheiro é apresentada na Figura 20 a seguir, Inadequação das Edificações.

Figura 20 - Inadequação das Edificações



Fonte: Fundação João Pinheiro

5.2.1. Inadequação das habitações no Brasil

Outra parte importante do estudo da Fundação João Pinheiro diz respeito a Inadequação de Habitações (excluídos os domicílios rurais, improvisados, rústicos e cômodos) que totalizam 26,5 milhões de domicílios (41.2% do total).

Desses domicílios com inadequações mais de 60% tem a mulher como responsável pelo domicílio.

Deste total de 26,5 milhões de domicílios inadequados em 2022, aproximadamente 12 milhões concentram-se na Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (renda total até 2 salários mínimos).

5.2.2. Inadequação no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo

A inadequação das edificações no Estado de São Paulo totaliza 3.762.952 domicílios, correspondendo a 23,5% do total de domicílios no estado.

Na Região Metropolitana de São Paulo essa adequação totaliza 2.013.750 domicílios, representando 26,1% do total da região.

Dentre os tipos de inadequação temos a seguinte situação:



a) Inadequação de Infraestrutura

Estado de São Paulo: 1.196.565 domicílios correspondendo a 7,5% dos domicílios totais;

Região Metropolitana de São Paulo: 708.404 domicílios correspondendo a 9,2% dos domicílios totais.

b) Inadequação Edilícia

Estado de São Paulo: 2.181.252 domicílios correspondendo a 13,7% do total de domicílios;

Região Metropolitana: 976.816 domicílios correspondendo a 12,7% do total de domicílios.

c) Inadequação Fundiária

Estado de São Paulo: 810.005 domicílios correspondendo a 5,1% do total de domicílios;

Região Metropolitana: 622.332 domicílios correspondendo a 8,1% do total de domicílios.

Tabela 19 - Déficit comparativo: Brasil, SP e RMSP

Tipologia	Brasil	%	Estado de SP	%	RMSP	%
(1)Domicílios Rústicos	605.592					
(2)Domicílios Improvisados	1.077.112					
(3)Habitação Precária (1+2)	1.682.704	2,24	60.975	0,37	33.950	0,43
(4)Cômodos	111.548					
(5)Unidades Conviventes	1.178.331					
(6)Coabitação (4+5)	1.289.879	1,71	262.293	1,58	157.226	2,01
(7)Ônus excessivo de aluguel urbano	3.242.780	4,31	927.151	5,57	447.740	5,71
Déficit Total (3+6+7)	6.215.363	8,26	1.250.419	7,51	638.916	8,15
Total de Domicílios em 2022 (obs1)	75.221.762		16.645.743		7.835.966	
Fonte: Fundação João Pinheiro						

ma



6. Considerações sobre o déficit habitacional em Francisco Morato

Os dados apresentados neste Diagnóstico trazem um panorama da situação da habitação no Brasil, no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana.

Na Parte II deste Plano são apresentados os dados das estimativas de Déficit Habitacional em Francisco Morato e cenários de solução dos problemas.

Considerando o conjunto de informações e análises realizadas no Diagnóstico – Parte I deste Plano entendemos que o grande desafio do município na política habitacional é a criação de um programa de produção habitacional para atender prioritariamente as famílias que estão localizadas nas áreas de risco. Trata-se de um programa com prioridade máxima, quanto ao desenvolvimento de projetos e captação de recursos, segundo o grau de risco.

Outro tema importante diz respeito ao programa de regularização fundiária, com destaque para as áreas públicas ocupadas.



Parte II

Metas, Estratégias e Recursos

7. Linhas programáticas, recursos e fontes de financiamento

Antes de estabelecer metas para redução dos problemas habitacionais do município, é necessário definir as linhas programáticas para o enfrentamento do problema habitacional em Francisco Morato.

Além disso, há necessidade de identificar as possibilidades de alocação de recursos para viabilizar os programas, seja no âmbito municipal ou através da captação de recursos nas esferas estadual e federal.

Constatamos a baixa capacidade de alocação de recursos para programas habitacionais em nível municipal, tendo em vista que o orçamento público de Francisco Morato não tem recursos para investimentos.

A solução para a implementação de programas habitacionais em grande parte dos municípios brasileiros tem sido a captação de recursos junto a outras esferas de governo ou através do incentivo para a iniciativa privada visando a construção de unidades habitacionais na cidade.

Para tanto é necessário o conhecimento sobre os programas habitacionais estaduais e federais para a habitação de interesse social no município.

A inviabilização de programas habitacionais no município muitas vezes está relacionada ao desconhecimento desses programas existentes em nível estadual e federal e a ausência de instrumentos para implantação da política habitacional municipal como a falta de legislações próprias, de fundos municipais, conselhos, ausência de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, dentre outros.

Neste sentido o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato aponta em seu Diagnóstico – Parte I um minucioso quadro das condições locais em relação à habitação e nesta Parte II, as linhas programáticas das soluções.

7.1. Programas e recursos federais

7.1.1. Programa Minha Casa, Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) retornou em 2023 como uma linha de financiamento subsidiado para construção de unidades habitacionais através de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, destinados a empresas da construção civil e entes públicos (estados e municípios).



Trata-se de programa de interesse para Francisco Morato, porém depende de habilitação do município e interesse de empresas no programa.

7.1.2. Pró-Moradia

Trata-se de financiamento através do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS para assentamentos precários como favela ou assentamento irregular, existentes há mais de 5 anos, com o objetivo de regularização e urbanização, para população cujas famílias têm com renda mensal de até 3 salários mínimos.

Importante destacar que o Programa Pró Moradia (FGTS) é um instrumento para regularização fundiária destinado para REURB – S ou seja, regularização de interesse social conforme definido na Lei Federal 13.465/2017 e na Lei Municipal nº 3262/22 de Regularização Fundiária.

Consiste na implementação de medidas técnicas, administrativas e jurídicas que visem a regularização fundiária do assentamento precário, incluindo a elaboração de projetos, recuperação ambiental e trabalho social, desde que a área esteja ocupada mais de 5 (cinco) anos e o núcleo habitacional se caracterize como REURB - S nos moldes da lei federal e da lei municipal de regularização fundiária.

A regularização fundiária é um grande problema do município, inclusive envolvendo áreas de risco, conforme descrito no Diagnóstico – Parte I, deste Plano.

7.1.3. Programa Moradia Digna

Programa Federal que visa promover reformas e/ou melhorias em unidades habitacionais localizadas em assentamentos precários, com infraestrutura ou passíveis de receber tal infraestrutura. O programa tem recursos do Orçamento Geral da União (OGU)

As propostas podem ser submetidas nas seguintes modalidades:

- a) produção ou aquisição de unidades habitacionais;
- b) produção ou aquisição de lotes urbanizados;
- c) requalificação de imóveis urbanos.

Este programa só é acessado através de emendas parlamentares, o que torna mais difícil sua aplicação quando se refere a programas habitacionais com custos de investimentos muito altos.



7.1.4. Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional por Empresas

Através desse programa a empresa contratada realizará as ações para viabilizar o título que garante o direito real sobre os lotes das famílias.

Além disso os imóveis poderão ter melhorias habitacionais, em especial em relação as condições sanitárias e salubridade das edificações.

O valor a ser pago pelas famílias é proporcional a renda familiar e no caso de melhorias habitacionais a família pagará o equivalente a 1% (um por cento) do valor da obra.

Para que se viabilize o município deverá aderir ao Programa e o beneficiado deverá estar registrado no CadÚnico do Governo Federal. Além disso o núcleo urbano informal deve ser ocupado por população de baixa renda e passível de regularização nos termos da Lei Federal 13.465/2017.

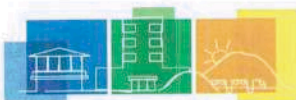
7.2. Programas e recursos estaduais

7.2.1. Programa Casa Paulista

Trata-se de um programa complementar de habitação garantindo subsídios através de uma Carta de Crédito Imobiliário, para famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4.236,00 (quatro mil duzentos e trinta e seis reais). São utilizados, necessariamente, na complementação de recursos para empreendimentos que tenham financiamento da Caixa Econômica Federal e do FGTS. Os valores desses subsídios variam entre R\$ 10.000,00 e R\$ 16.000,00. Portanto, é um programa que complementa outros programas habitacionais, colaborando na viabilização do acesso ao empreendimento por parte de famílias de baixa renda.

7.2.2. Cidade Legal

Consiste em apoio técnico aos municípios para promoção da regularização fundiária. O município de Francisco Morato já participa do programa, que garante capacitação técnica, apoio à análise e aprovação dos projetos. Atualmente estão sendo regularizados 46 núcleos no município através desse programa.



7.3. Programas e recursos municipais

Conforme já analisado no Diagnóstico – Parte I deste Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, avaliando-se os recursos detalhados da SHAMCE, órgão responsável pela política habitacional no município, verifica-se que a dotação orçamentária total se refere a custeios e manutenção das atividades da

Secretaria, não havendo recursos para investimentos, portanto insuficientes para implantação de programas de construção de moradias.

Dentre os programas atuais no município, destacamos:

a) Auxílio Moradia: atendimento às famílias removidas de áreas de risco com valor concedido de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por família por um período de 6 meses.

b) Participação do município no Programa Cidade Legal do Governo Estadual que garante apoio técnico para a regularização de 46 núcleos de moradia.

Além desses a SHAMCE tem feito gestões junto ao Governo Federal para captação de recursos para projetos habitacionais no âmbito do PAC.

8. Metas e estratégias, investimentos e execução

8.1. Linhas de ação e estratégias

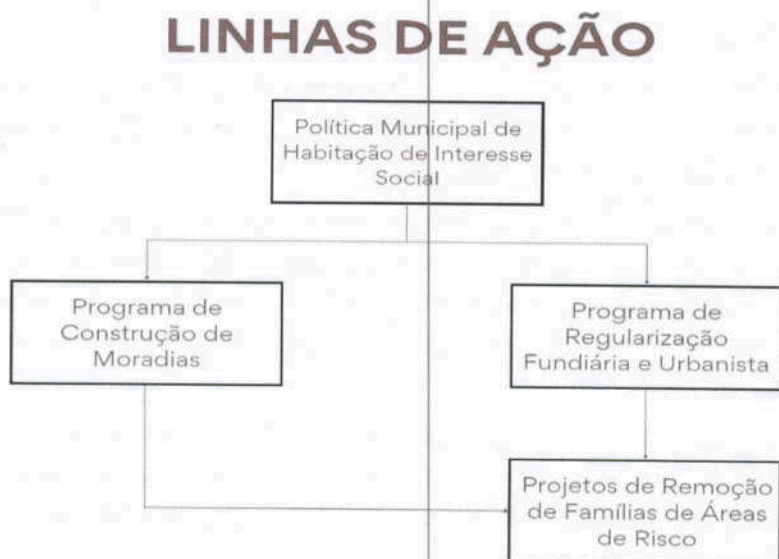
A partir do Diagnóstico apresentado na Parte I deste Plano, propomos duas linhas estratégias de atuação na política habitacional local:

a) Programa de construção de moradias;

b) Regularização fundiária e urbanística.

Em ambos os casos é importante destacar que a urgência de atendimento se refere as famílias moradoras nas áreas de risco, conforme foi amplamente detalhado no Diagnóstico, Parte I deste Plano.

Figura 21 – Linhas de Ação Estratégicas



8.1.1. Programa de construção de moradias

A construção de moradias se faz necessária para atender as famílias que, prioritariamente, se instalaram em áreas de risco, moradoras em coabitação ou em imóveis alugados. Importante priorizar neste caso as famílias com renda familiar até 3 (três) salários mínimos, maior demanda do município.

Para tanto é necessário estabelecer condições locais para construção de moradias, através da definição de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS no município, parcerias com empreendedores, e captação de recursos junto a outras esferas de governo, tendo em vista a baixa capacidade orçamentária para a construção de moradias de interesse social.

8.1.2. Regularização Fundiária e Urbanística

A segunda linha estratégia é um grande desafio de Francisco Morato, e refere-se à regularização fundiária, infraestrutura e melhorias habitacionais em construções implantadas em áreas públicas. Ao todo estima-se 22.443 habitações em 106 áreas totalizando 2.244.304,62 m² de áreas públicas ocupadas.

Já está em curso no município o programa de regularização fundiária, inclusive em parceria com o Programa Cidade Legal do Governo Estadual garantindo apoio técnico para a regularização de núcleos de moradia. Atualmente estão sendo regularizados 46 núcleos.



Outro destaque já descrito no Diagnóstico – Parte I deste Plano diz respeito a existência no município da Lei nº 3262 que dispõe sobre a regularização fundiária no município. Trata-se de uma legislação essencial na política habitacional local.

A existência de normas, procedimentos administrativos e técnicos, além de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais facilita o processo de regularização fundiária no município.

A prioridade no município deve ser a regularização da REURB - S de Interesse Social, ou seja, regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos vigentes.

Nesse sentido, a regularização fundiária e urbanística deve ser concentrada nas áreas públicas ocupadas, com especial atenção para as famílias de baixa renda, até 3 salários mínimos, conforme dispõe a legislação municipal.

8.1.3. Considerações sobre as linhas de ação

O Plano Habitacional de Interesse Social de Francisco Morato realizado em 2010 já apontava essas duas linhas de ação, pois são problemas históricos existentes na cidade.

Naquela oportunidade um terceiro eixo foi apontado, referente ao Arranjo Institucional, porém, houve um avanço neste aspecto, seja na criação do órgão específico para a gestão habitacional - SHAMCE como também na criação de programas e legislações próprias para a política habitacional.

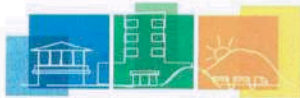
Em relação a legislação e aos programas habitacionais destacam-se avanços importantes na cidade, como a lei de regularização fundiária e a criação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS no Plano Diretor, além dos programas habitacionais em curso e já destacados no Diagnóstico – Parte I deste Plano.

Em função dos aspectos acima entendemos mais adequado manter as duas linhas de ação definidas na Figura 21 como prioritárias na implementação da política habitacional no município.

8.2. Metas e investimentos necessários

A partir do Diagnóstico realizado e apresentado na Parte I deste Plano estabelecemos critérios para dimensionamento das propostas habitacionais que serão descritos a seguir.

Tanto nos dados do Estado de São Paulo como nos dados da Região Metropolitana de São Paulo houve na última década uma redução do ritmo de crescimento de habitações precárias (rústicas e improvisadas) e de coabitação e



um aumento significativo da população com baixa renda (até 3 salários mínimos) morando em imóveis alugados, chamada de aluguel excessivo.

Segundo o IBGE na Região Metropolitana de São Paulo as habitações precárias (rústicas e improvisadas) eram 48.762 unidades em 2010 e passaram para 33 950 unidades em 2022, uma queda de 30,3% no período.

Ainda na Região Metropolitana de SP, no caso de Coabitação ou famílias conviventes, o número reduziu de 344.066 famílias em 2010 para 157.222 famílias em 2022, uma queda de 52,9%.

Ao contrário dessa tendência de queda dos parâmetros descritos anteriormente, no caso de famílias de baixa renda morando em aluguel na Região Metropolitana de SP tivemos um crescimento de 50% nesse caso. Trata-se de famílias com renda até 3 salários mínimos morando em imóveis alugados. O número de famílias nesta condição cresceu de 298.489 famílias em 2010 para 447.740 famílias em 2022. Importante destacar que essas famílias compõem o déficit habitacional pois se situam na faixa de renda até 3 salários mínimos e o aluguel é excessivo na sua renda familiar.

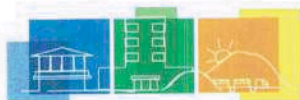
8.2.1.1. Déficit Habitacional em Francisco Morato

Para a definição do déficit habitacional recorreremos, inicialmente, a trabalho elaborado em 2010 quando foi identificada a seguinte situação, segundo o Plano de Habitação elaborado à época.

Tabela 21 - Déficit Quantitativo e Remoção de famílias em risco - 2010

Estimativa de Déficit - 2010	2010	%
Domicílios totais	57668	100,00
Coabitação	1372	2,38
Habitação Precária: domicílios rústicos e improvisados	168	0,29
Aluguel Excessivo	1310	2,27
Cômodos cedidos ou alugados (1)	350	2,27
Déficit quantitativo	3200	5,54
Habitação em área de risco	2838	4,92
Déficit Total	6038	10,47

(1) Trata-se de conceito atualmente incorporado a outros tipos de déficit



Considerando que o Censo 2022 não apresenta os dados detalhados das demandas habitacionais, foram utilizados os índices já disponibilizados da Região Metropolitana aplicados às análises referentes ao município.

Aplicamos os percentuais de demandas habitacionais da RMSP aos dados gerais do município que já foram disponibilizados pelo IBGE como número total de domicílios (63313), os domicílios particulares permanentes ocupados (57.668), a taxa média anual de crescimento da população do município na última década (0,56%).

Considerando ainda que Francisco Morato tem características muito específicas em relação às necessidades habitacionais dividimos o déficit em dois tipos:

a) Déficit emergencial: composto pelas tipologias utilizadas pelo IBGE e Fundação João Pinheiro (coabitação, habitação precária, aluguel excessivo) e acrescentamos no caso de Francisco Morato o contingente de famílias moradoras em áreas de risco, devido a condição de emergência no atendimento, conforme descrito no Plano Municipal de Prevenção de Risco.

b) Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas: composto por famílias moradoras em áreas públicas que necessitam de regularização fundiária, infraestrutura e melhorias habitacionais, excluídas as famílias em áreas de risco (déficit emergencial).

c) Déficit total: A soma do déficit emergencial e o déficit decorrente de ocupação de áreas públicas.

Tabela 21 - Déficit Emergencial

Estimativa de Déficit Emergencial - 2022	2022	%
Domicílios totais	63313	100,00
Coabitação (1)	1272	2,01
Habitação Precária: domicílios rústicos e improvisados (1)	272	0,43
Aluguel Excessivo (1)	4248	5,71
Sub Total	5792	9,15
Edificações em áreas de risco	5.984	9,45
Déficit Emergencial	11776	18,60

(1) foram utilizados percentuais da RMS - Censo IBGE 2022



Tabela 22 - Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas

Estimativa de Déficit decorrente de ocupação de área pública - 2022	2022	%
Domicílios totais	63.313	100,00
Número de edificações em áreas públicas	22443	35,45
Edificações em área de risco (déficit emergencial)	5984	9,45
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas, excluídas as áreas de risco	16.459	25,99

Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

Tabela 23 - Déficit Total

Estimativa de Déficit Total - 2022	2022	%
Domicílios totais	63.313	100,00
Déficit Emergencial	11.776	18,60
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas	16.459	25,99
Déficit Total	28.235	44,59

O déficit de 28.235 habitações se refere, portanto, à falta de habitações e à regularização das áreas públicas ocupadas.

8.2.2. Cenário futuro

Se projetarmos o crescimento da população num horizonte de até 12 anos a partir da projeção do IBGE de 2022, ou seja, 165.139 habitantes, e considerando a taxa de crescimento populacional total do período de 2010 a 2022 (6,91%) temos a seguinte situação:

- População 2022 (Censo IBGE 2022): 165.139 habitantes
- População 2034 (Projeção utilizando o índice de crescimento do último período de 12 anos - 6,91%): 176.550 habitantes

Ou seja, projeta-se 176.550 habitantes em 2034, aumento de 11411 habitantes em relação a 2024. Se aplicarmos a média de moradores por habitação do último Censo correspondente a 2,88 hab./domicílio teremos 3962 novos domicílios, em relação a 2024.

- Número de Domicílios em 2022: 63313 domicílios



- Projeção de novos domicílios até 2034: 3962 domicílios
- Total de domicílios - projeção 2034: 67.275 domicílios

Tabela 24 – Cenário projetado - déficit 2034

Estimativa de Déficit Total - 2034	2034	%
Domicílios totais	67.275	100,00
Déficit Emergencial (coabitação, domicílios rústicos e improvisados, aluguel excessivo)	6156	9,15
Déficit emergencial – áreas de risco	6357	9,45
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas, excluídas áreas de risco	17.484	25,99
Déficit Total	29997	44,59

Os dados referentes ao déficit e as projeções para o horizonte de 2034 totalizando aproximadamente 30 mil famílias a serem atendidas com habitação ou regularização fundiária possibilitam compreender a magnitude do problema habitacional, os recursos envolvidos e o grau de prioridade das demandas, além de estabelecer a urgência na captação dos recursos junto aos governos estadual e federal.

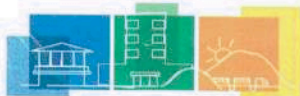
8.2.3. Demandas e recursos necessários

Para efeito de definição dos cenários e estimativas de recursos necessários para implantação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato, estabelecemos que a demanda prioritária se refere às áreas de risco existente no município. Estimamos abaixo os custos necessários atualizados para atendimento às demandas existentes.

8.2.3.1. Demanda I – Áreas de risco

Recorremos ao Plano Municipal de Prevenção de Risco que estabelece as ações necessárias para atendimento às famílias em risco de solapamento e escorregamento e inundação, independente do grau de risco. O Plano estabelece custos de intervenção, investigação e projeto básico, incluindo limpeza, plantio, taludes, drenagem, gabiões, encostas, remoções e manutenção definidos para cada caso específico.

O total dos valores apresentados no Plano Municipal de Riscos de 2020, atualizado para 2025, atendendo às famílias em áreas de risco é de R\$ 275.192.415,08, média de R\$ 45.988,04 por família.



8.2.3.2. Demanda II - Construção de moradias

De acordo com o déficit emergencial considerando coabitação, habitação precária e aluguel excessivo temos um total de 4248 habitações a serem construídas com um custo médio de R\$ 155.000,00 por habitação conforme disposto nas normas da Caixa Econômica Federal e resoluções do Ministérios das Cidades.

8.2.3.3. Demanda III - Regularização fundiária e melhorias habitacionais

Estima-se para a regularização fundiária um custo de R\$ 1.422,00 por família atendida, e um custo de melhorias habitacionais básicas variando de R\$10.185,00 a R\$ 14.750,00 por família dependendo das ações a serem realizadas. Admitindo-se a média dos valores de melhorias habitacionais para definição de um cenário e custos estimáveis temos um total de aproximadamente R\$ 13.889,50 por unidade habitacional.

Tabela 25 - Custos projetados - cenário 2034

Custos segundo a demanda – estimativa para 10 anos	Edificações Projetado 2034	Custo total (R\$)
Áreas de Risco	6371	275.192.415,08
Déficit Emergencial excluídas áreas de risco	6169	956.195.000,00
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas	17522	243.371,819,00
Déficit total projetado – estimativa 10 anos	30.062	1.434.770.000,02

9. Indicadores de monitoramento e avaliação

O município de Francisco Morato utiliza os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 da ONU como monitoramento e avaliação das políticas públicas. Na área habitacional destacamos os Indicadores e as Metas para utilização na avaliação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

- **ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis**

Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.



A1) Meta Municipal 11.1.

Garantir o acesso de todos à moradia digna e a preço acessível aos serviços básicos e urbanizar os assentamentos precários, com especial atenção para grupos em situação de vulnerabilidade.

A2) 11.1.1. Déficit habitacional a partir do CadÚnico

Percentual de famílias inscritas no CadÚnico que não possuam imóvel próprio ou com imóvel condenado localizado em área de risco.

Responsável: SHAMCE

A3) 11.1.2 População residente em aglomerados subnormais

Percentual da população urbana que reside em aglomerados subnormais em relação à população total do município

Responsável: SHAMCE

A4) 11.1.3 Regularização fundiária

Número de famílias atendidas por procedimentos de regularização fundiária em assentamentos precários

Responsável: SHAMCE

A5) 11.1.4 Unidades Habitacionais entregues

Número de Unidades Habitacionais entregues por meio de programas habitacionais e parcerias firmadas

Responsável: SHAMCE

A6) 11.1.5 Obras de urbanização em assentamentos precários

Número de famílias beneficiadas com obras de urbanização de assentamentos precários em andamento

Responsável: SHAMCE

A7) 11.1.6 Auxílio Aluguel

Número de famílias beneficiadas com o Auxílio Aluguel

Responsável: SHAMCE



10. Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação Social de Francisco Morato

A partir do diagnóstico da habitação do município – Parte I e das metas, estratégias e recursos – Parte II, foi elaborado o Projeto de Lei e respectiva justificativa do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social para garantir a melhor aplicação das políticas locais.

Os anexos I e II compõe a Minuta do Projeto de Lei para que todo o diagnóstico realizado e as proposições sejam aplicados na gestão da política habitacional do município. A Minuta do Projeto de Lei é apresentado no Anexo 3 deste Plano.

11. Considerações Finais

Este Plano Municipal de Habitação de Interesse Social representa um grande avanço no enfrentamento dos problemas habitacionais do município, pois aprofunda o conhecimento do tema, atualiza informações, consolida as diversas frentes de atuação do município na política habitacional e credencia o município para a captação de recursos junto aos governos estaduais e federais.

O diagnóstico aprofunda e detalha as informações habitacionais no contexto geral de desenvolvimento social, econômico e ambiental do município.

Por outro lado, as estratégias apontam para a produção habitacional e regularização fundiária, prioritariamente para as famílias de baixa renda e moradias localizadas nas áreas de risco.

A captação de recursos para atender as necessidades habitacionais do município se faz necessária e por isso este Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato passa a ser o orientador dessa relação com outras esferas de governo, além, é claro, de ser um balizador das ações locais.

12. Referências de Pesquisa

EMPLASA - Empresa de Planejamento do Estado de SP (extinta)

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Prefeitura do Município de Francisco Morato

Câmara Municipal de Francisco Morato

Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia– SHAMCE

Divisão de Programas de Transferência de Renda da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social de Francisco Morato

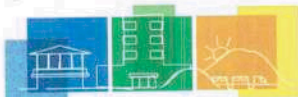
Sistema Qgiz - Prefeitura de Francisco Morato

Plano Municipal de Redução de Riscos de Francisco Morato – 2020

Plano Municipal de Saneamento - 2018

Fundação João Pinheiro

2



Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania – SENARC
Caixa Econômica Federal – Manual do Programa Minha Casa Minha Vida
Governo Estadual SP

Anexos:

Anexo 1 - Mapas setoriais de áreas de risco

Anexo 2 - Áreas públicas ocupadas

Anexo 3 – Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato

Anexo 4 - Mapa com as Zonas Especiais de Interesse Social

Legenda nas áreas de risco – Anexo 1

FRM/XXX/YYY/RZ

FRM – Sigla Francisco Morato

XXX – Numeração da área indicada no mapa parcial

YYY – Numeração do setor definido no Plano Municipal de Redução de Riscos

RZ – Classificação de grau de risco do setor (R1, R2, R3 e R4) conforme definido no Plano Municipal de Redução de Riscos, sendo R1- Baixo; R2 – Médio; R3 – Alto e R4- Muito alto.

Anexos

Anexo 1 – Mapas setoriais de áreas de risco

Anexo 2 – Áreas públicas ocupadas

Anexo 3 – Minuta do Projeto de Lei do PMHIS

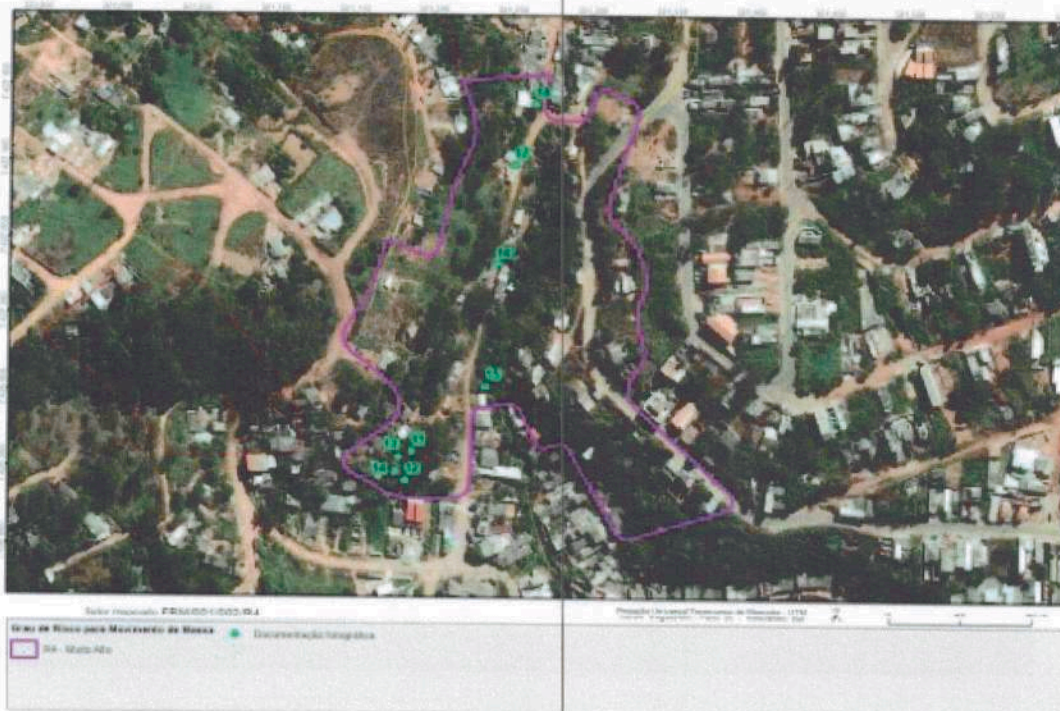
Anexo 4 – Mapa com as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS



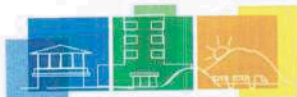
Anexo 1 - Mapas setoriais de áreas de risco



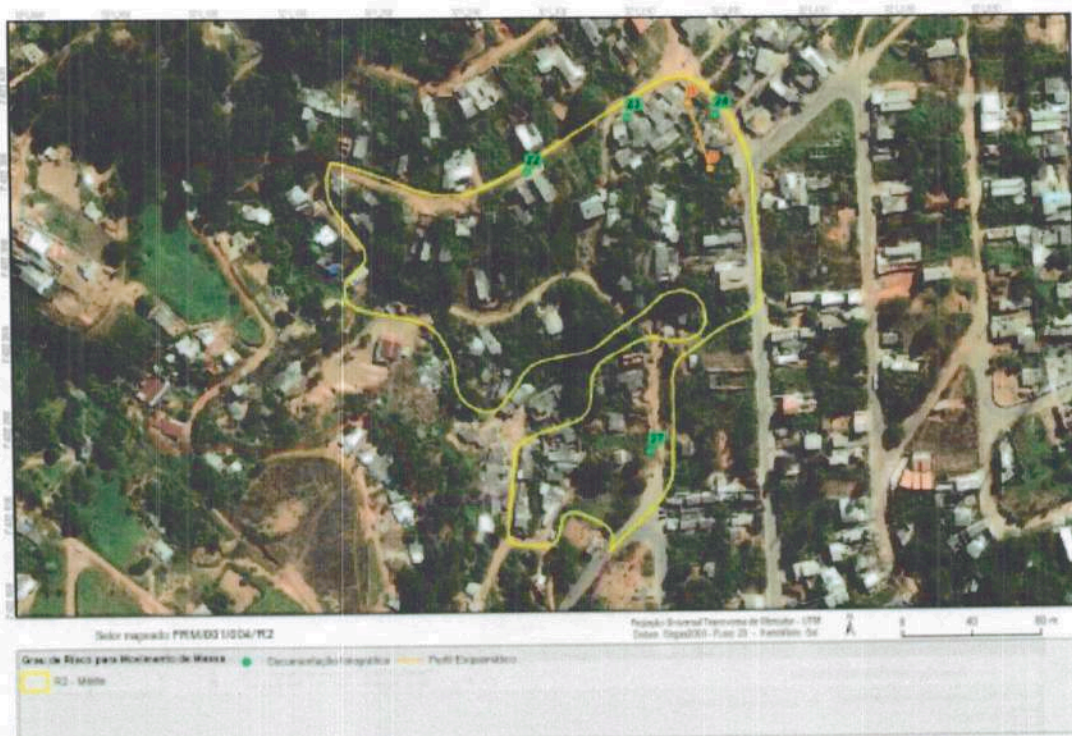
FRM/001/001/R2 – Viela acima da Av. Ayrton Senna – Bairro Jardim Aparecida



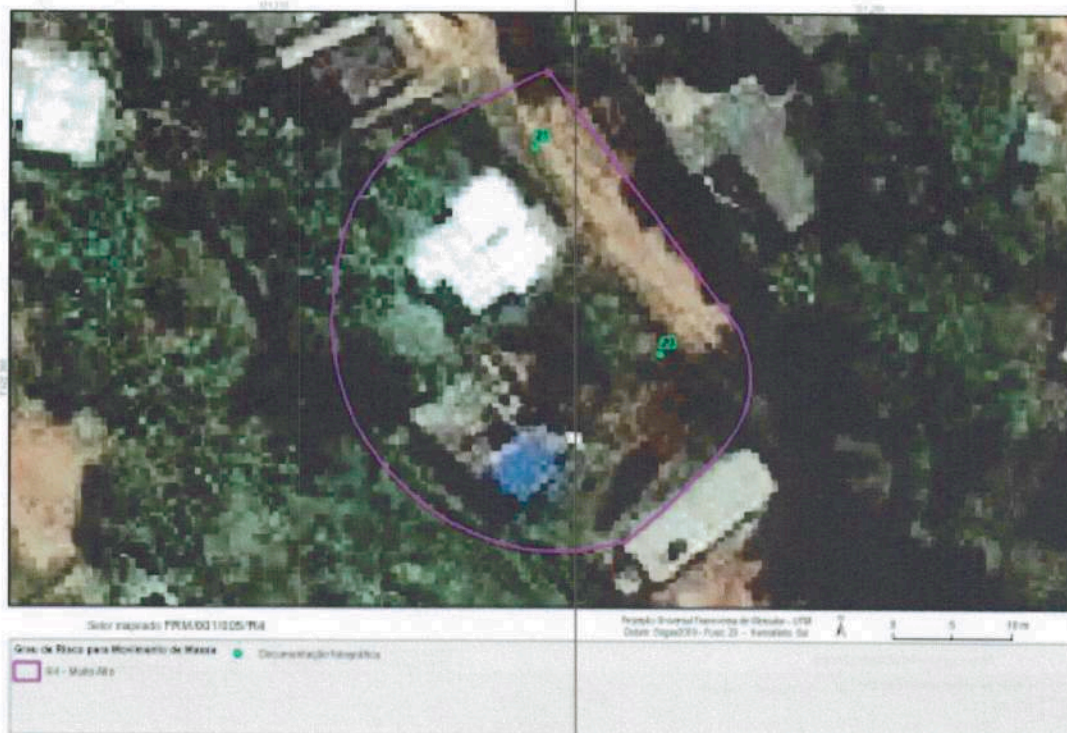
FRM/001/002/R4 – Av. Ayrton Senna – Bairro Jardim Aparecida



FRM/001/003/R3 – Av. Ayrton Senna – Bairro Jardim Aparecida



FRM/001/004/R2 – Rua Sergio Mota – Bairro São João

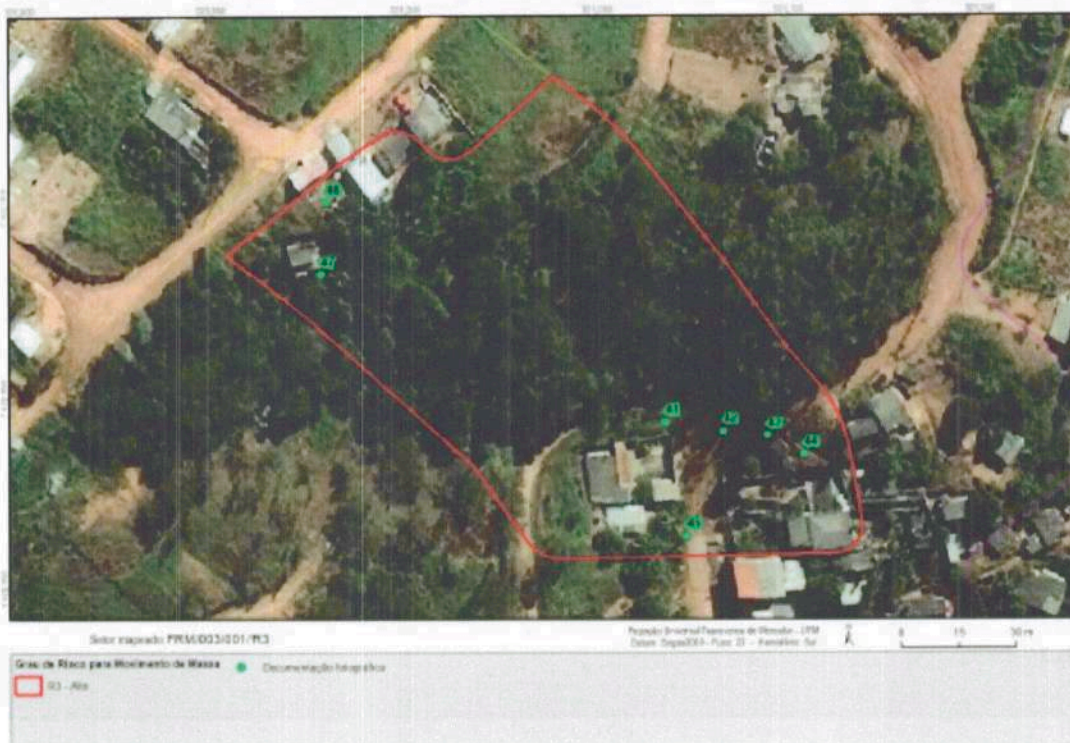


FRM/001/005/R4 – Rua José de Siqueira – Bairro São João



FRM/002/001/R4 – Rua Ruth Botelho da Silva – Jardim São João

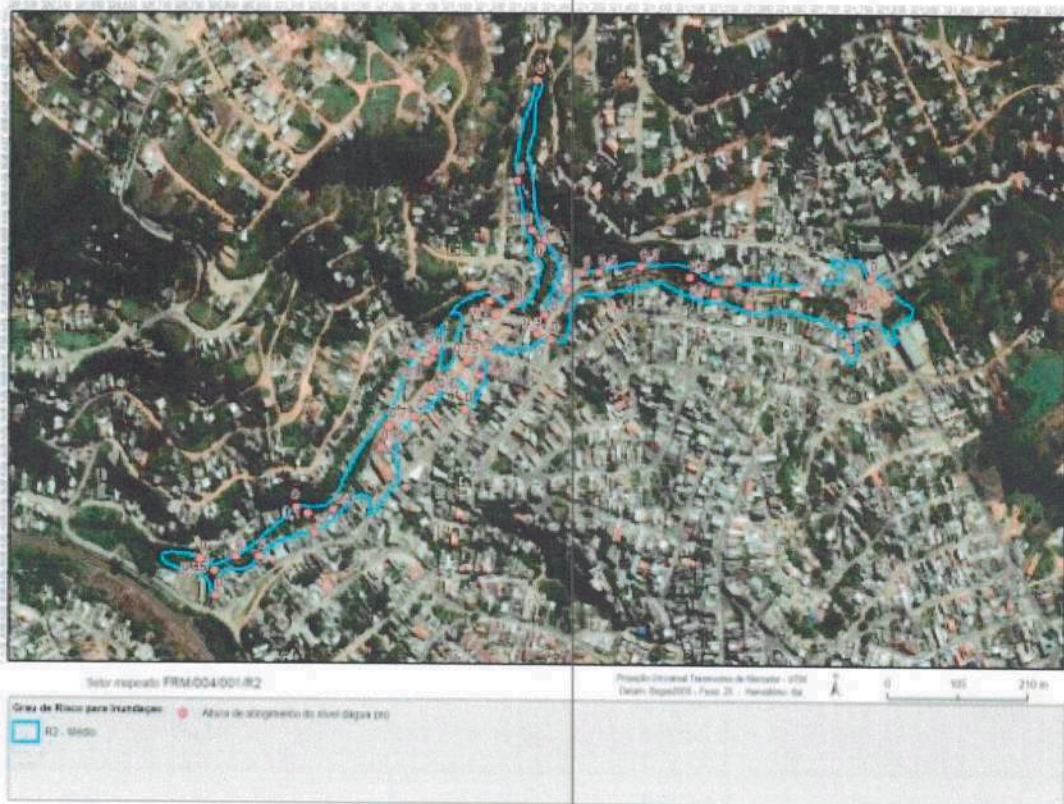
2



FRM/003/001/R3 – Rua Paulo VI – Jardim Nossa Senhora Aparecida



FRM/003/002/R2 – Rua Martin Lutero – Bairro Jardim Aparecida

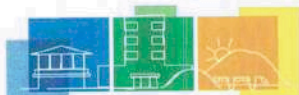


FRM/004/001/R2 – Rua João Paulo I – Bairro Jardim Nossa Senhora Aparecida



FRM/004/002/R2 -Rua Ayrton Senna da Silva – Jardim Nossa Senhora Aparecida

22



FRM/005/001/R2 – Rua Hortência Escobar Nunes– Bairro Jardim Aparecida



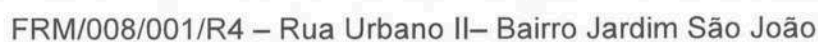
FRM/005/002/R3– Rua Caetano H. Mezzotero – Bairro Jardim Aparecida

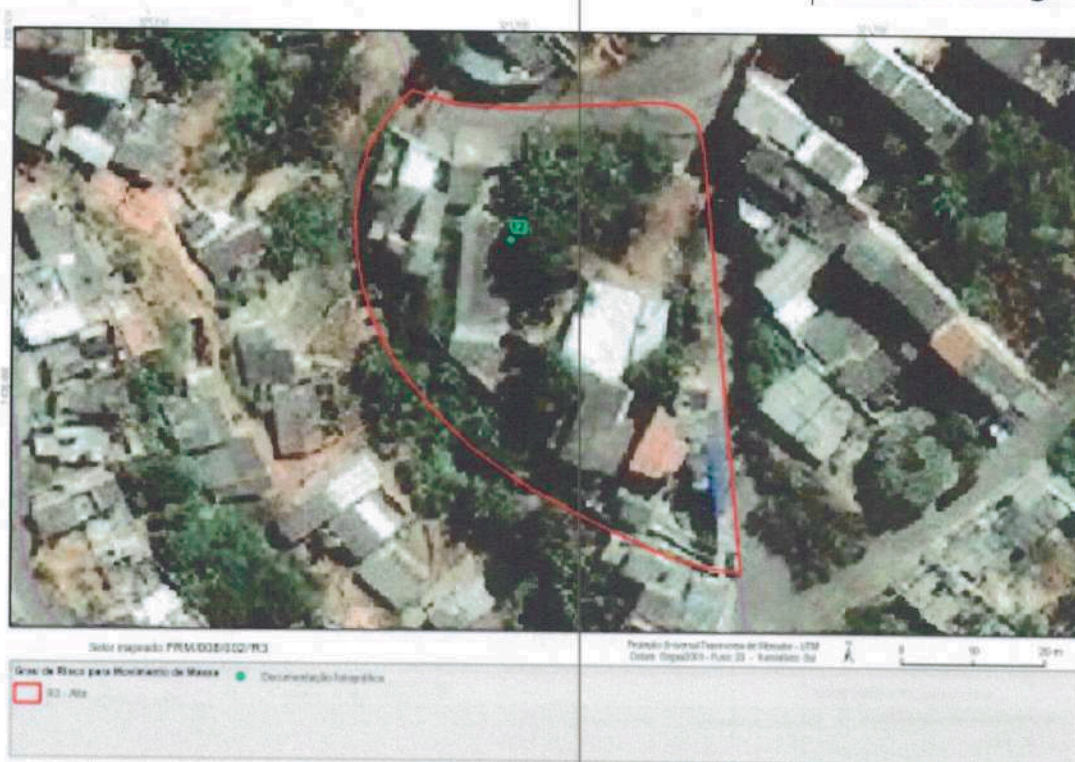


FRM/006/001/R3 – Travessa Francisco Rocha – Bairro Jardim Aparecida



FRM/006/002/R4 – Travessa Francisco Rocha – Bairro Jardim Aparecida

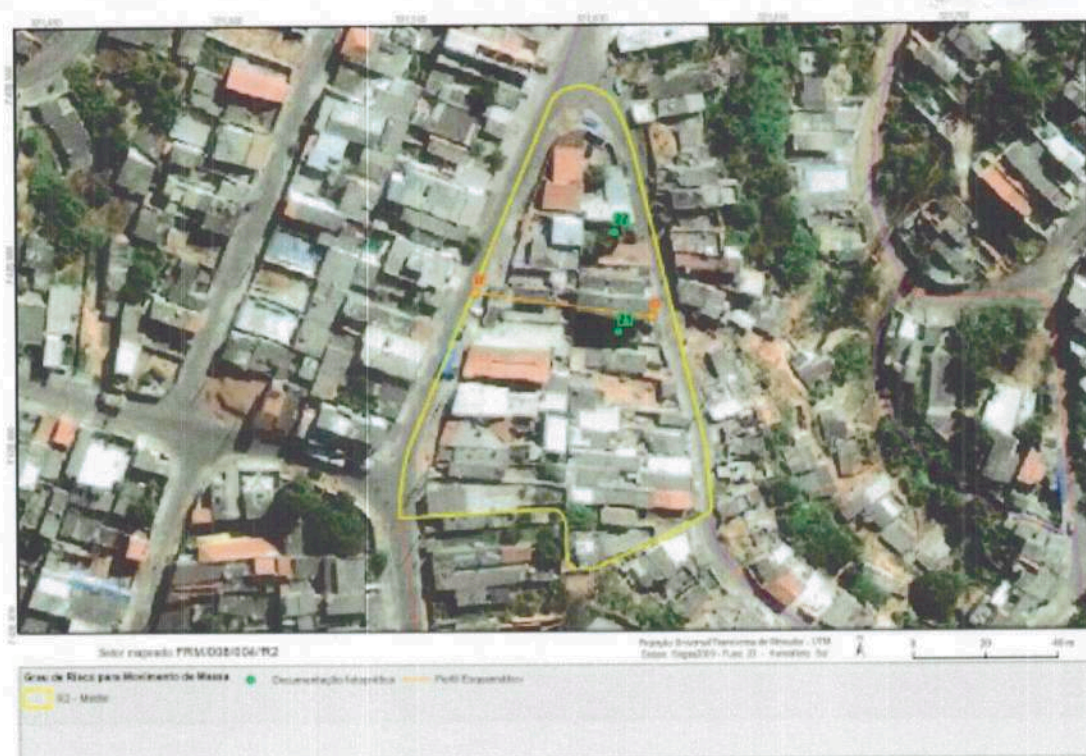




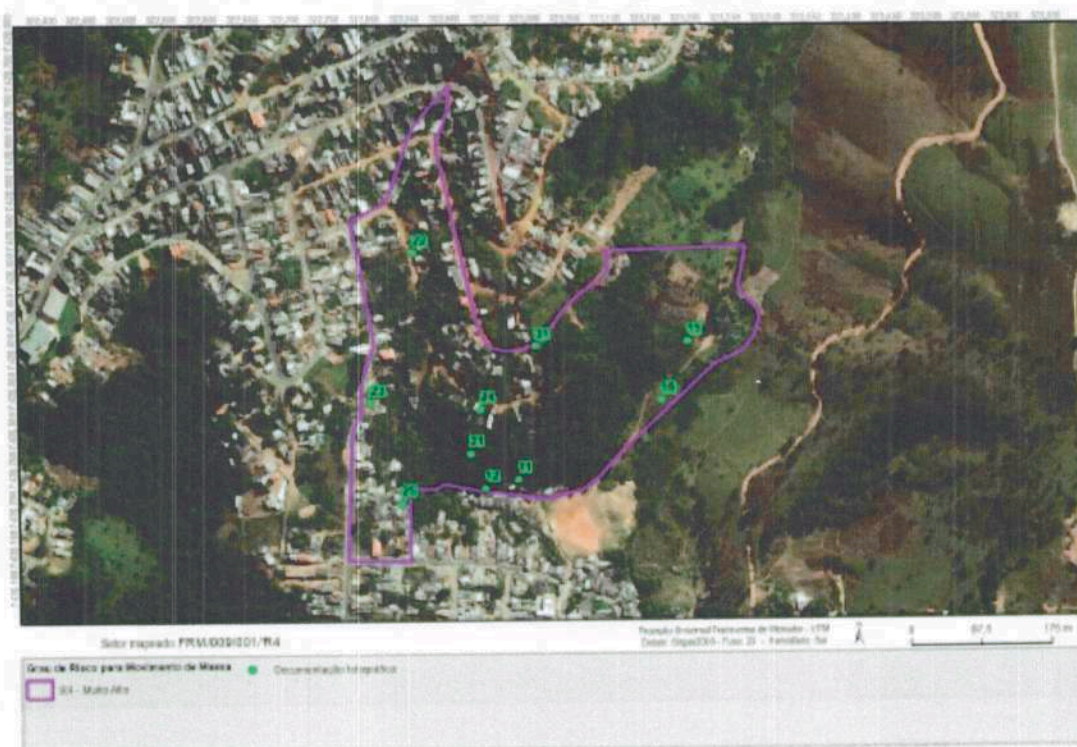
FRM/008/002/R3 – Rua Urbano II – Bairro Jardim São João



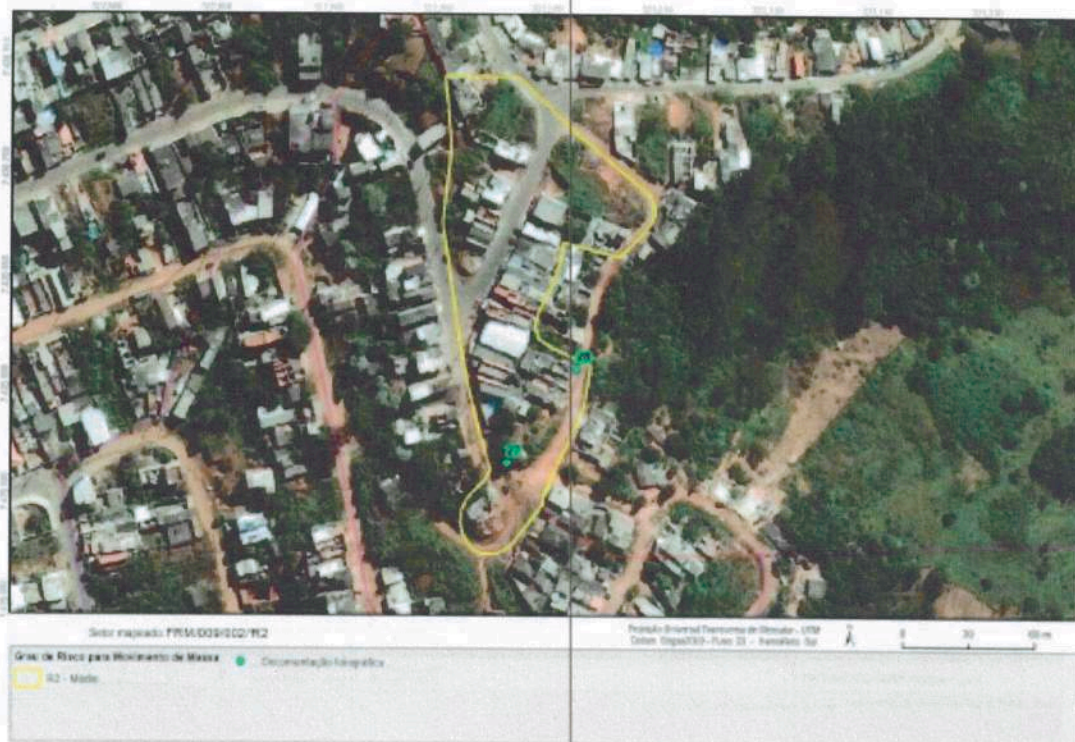
FRM/008/003/R3 – Rua João XXIII – Bairro Jardim São João



FRM/008/004/R2 – Rua João XXIII – Jardim São João



FRM/009/001/R4 – Rua 13 – Recanto Soraya

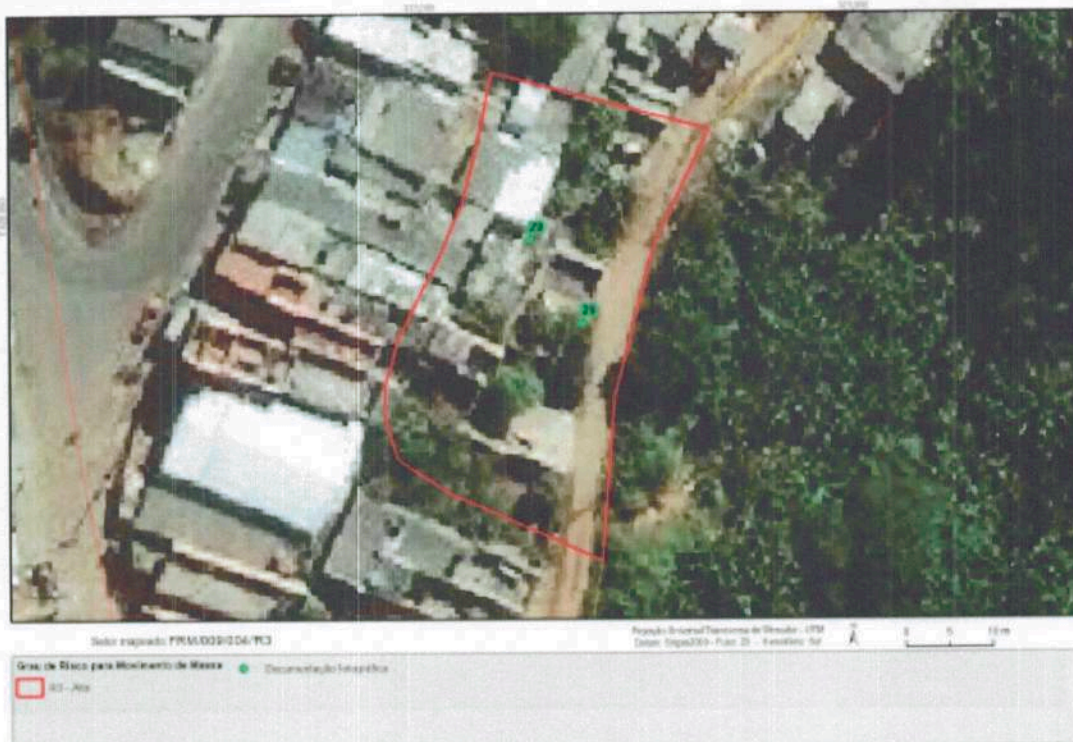


FRM/009/002/R2 – Rua Lázaro Vicente Paranhos – Jardim Arpoador

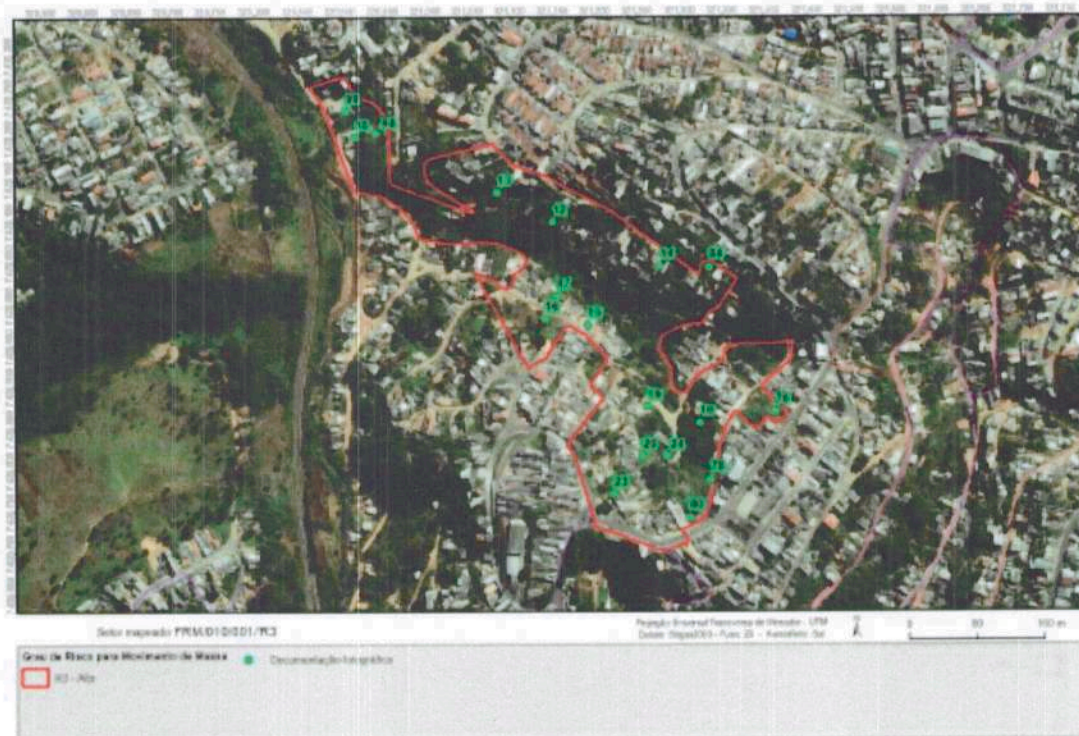


FRM/009/003/R3 – Rua 18 – Jardim Arpoador

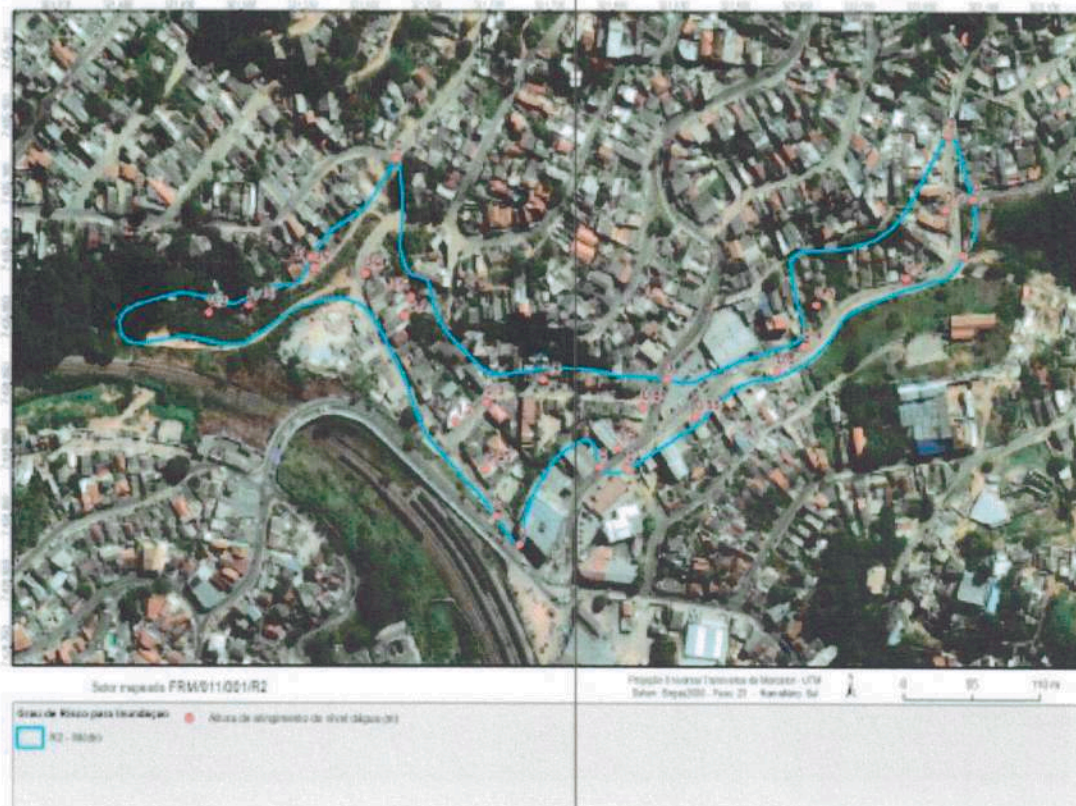
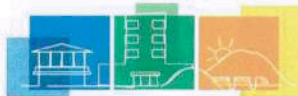
Handwritten signature



FRM/009/004/R3 –Rua 22– Jardim Arpoador



FRM/010/001/R3 – Av. João Pessoa – Parque 120

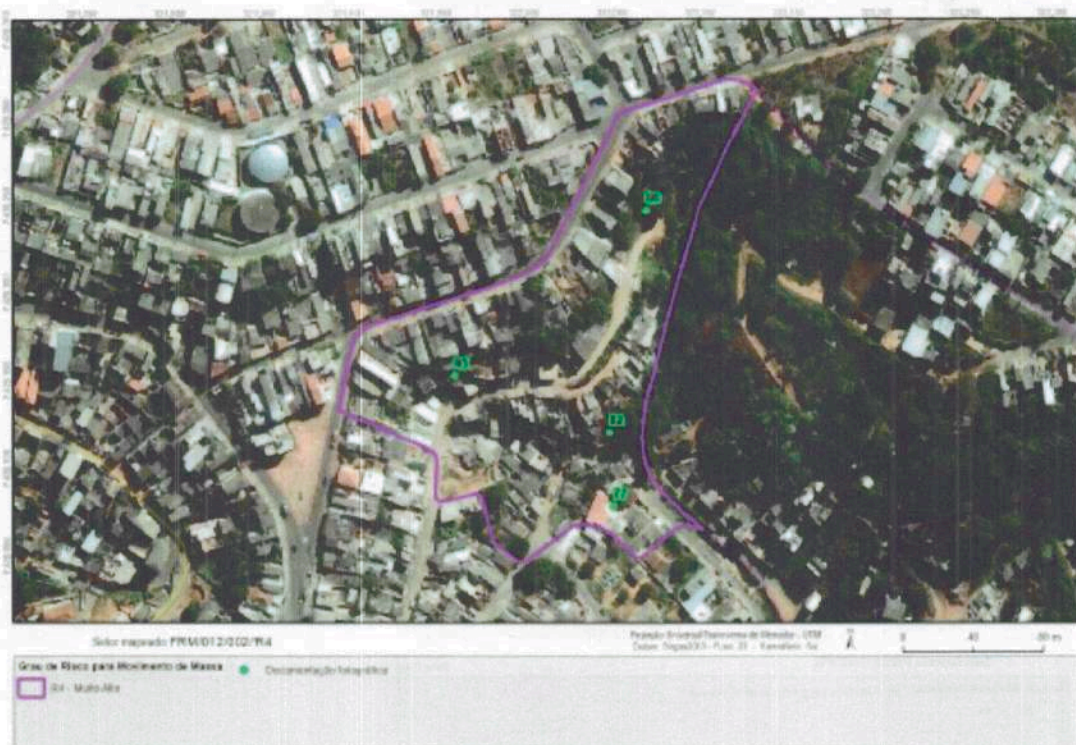
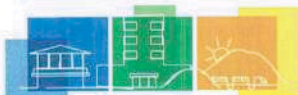


FRM/011/001/R2 – Rua Cuiabá – Parque Belém

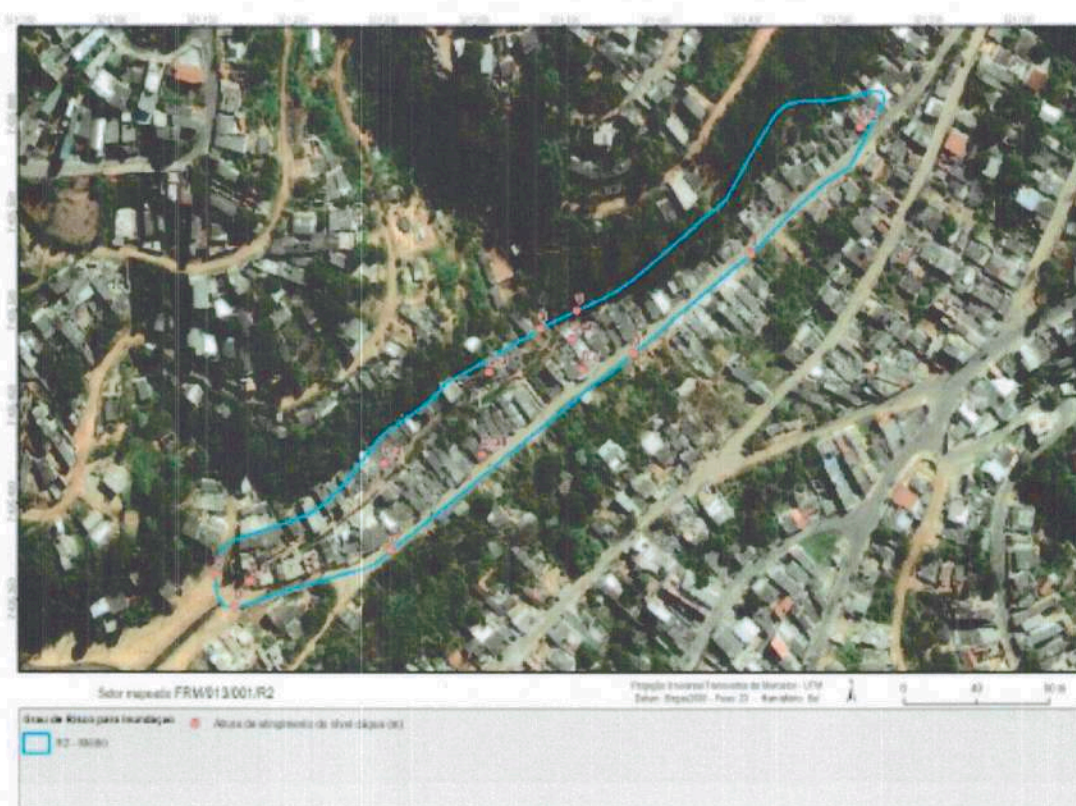


FRM/012/001/R4 – Rua Santa Izildinha – Jardim Santa Rosa





FRM/012/002/R4 – Rua São Miguel – Jardim Santa Rosa



FRM/013/001/R2 – Av. Salvador – Parque 120



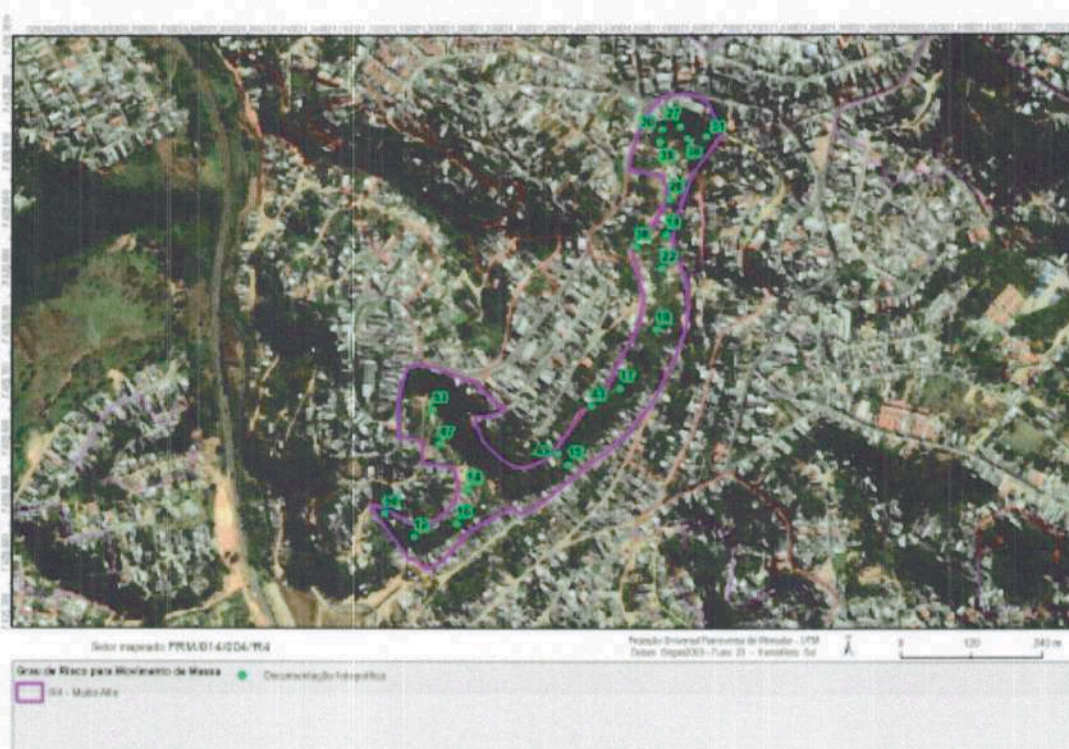
FRM/014/001/R3 – Rua Natal – Parque 120



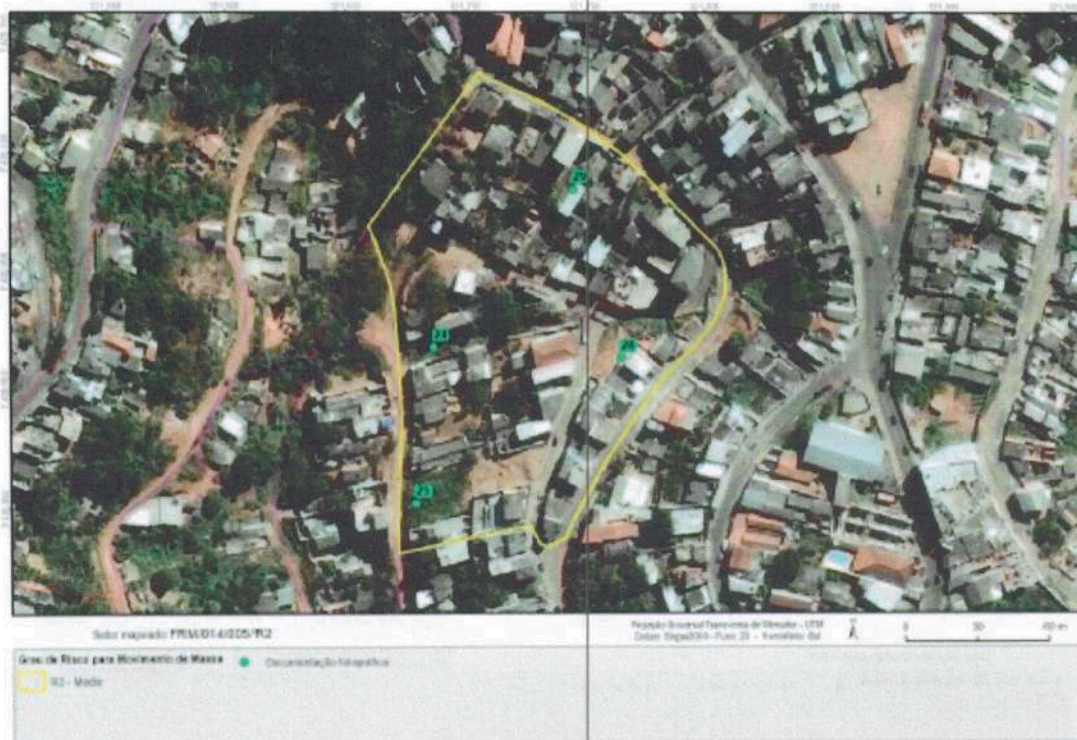
FRM/014/002/R3 – Rua Paraná – Parque 120



FRM/014/003/R4 – Rua Natal – Parque 120



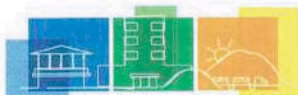
FRM/014/004/R4 – Rua Goiás – Parque 120



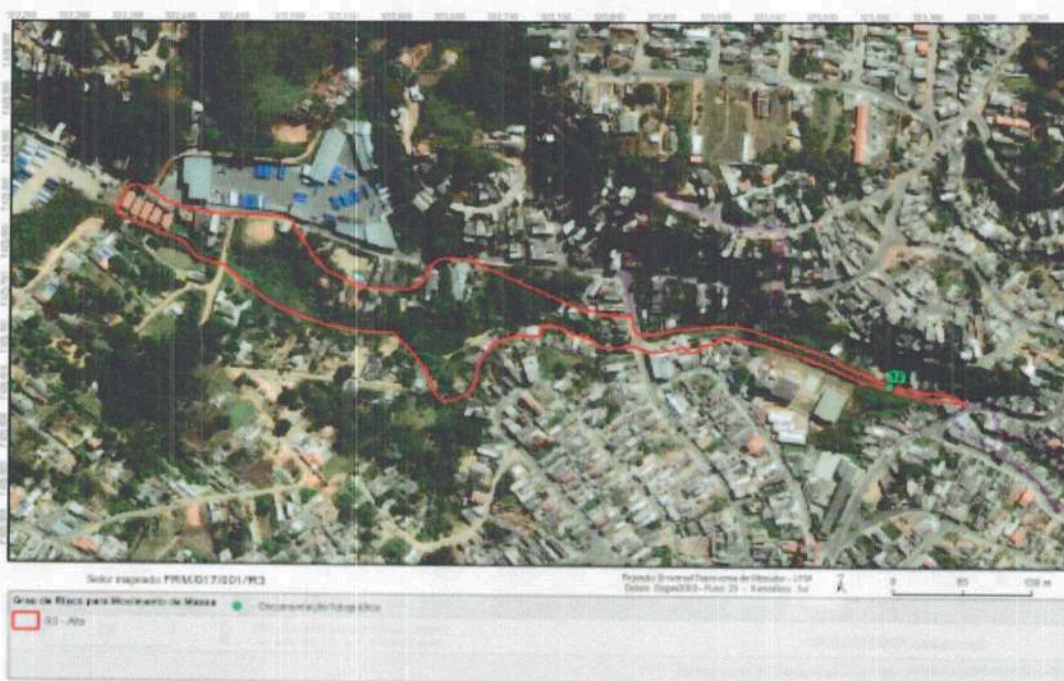
FRM/014/005/R2 – Rua Natal – Parque 120



FRM/015/001/R1 – Rua Pará – Parque 120



FRM/016/001/R3 – Rua Otília Ana de Jesus– Rs. Aleixo



FRM/017/001/R3 – Rua Acílio Federzone – Jardim Silvia



FRM/018/001/R4 – Rua Antonio Cardoso Filho – Jardim Silvia



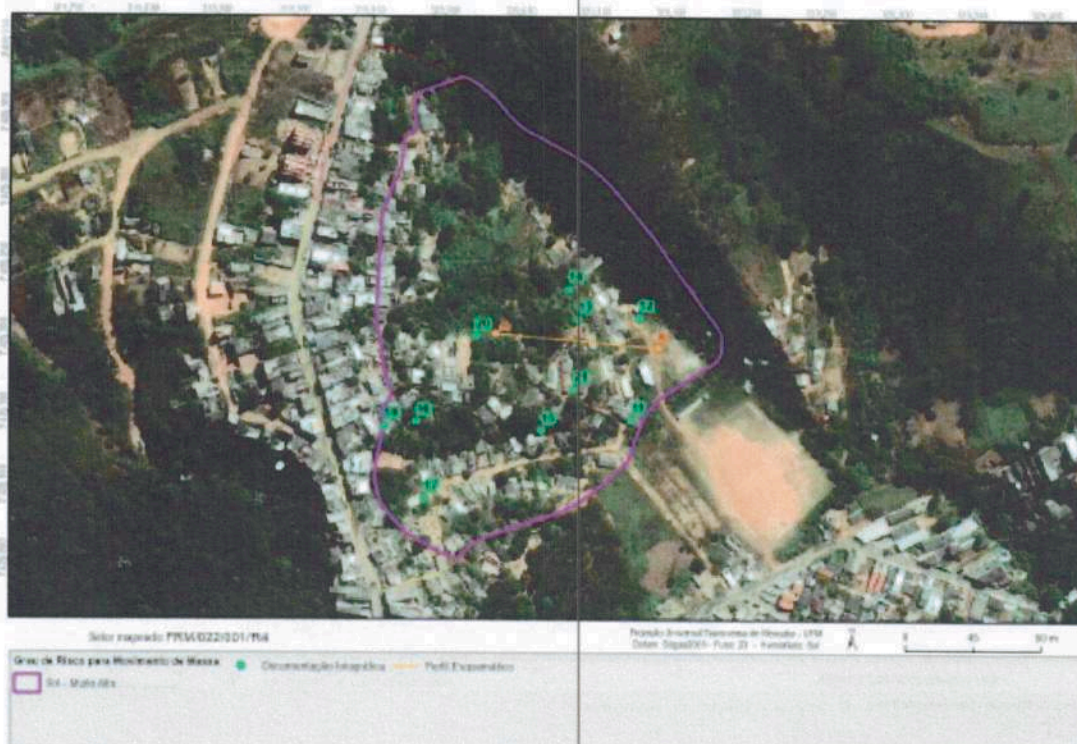
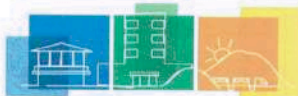
FRM/019/001/R4 – Rua das Palmeiras



FRM/020/001/R4 – Rua 11 Vila Borges



FRM/021/001/R1 – Rua Pará – Parque 120



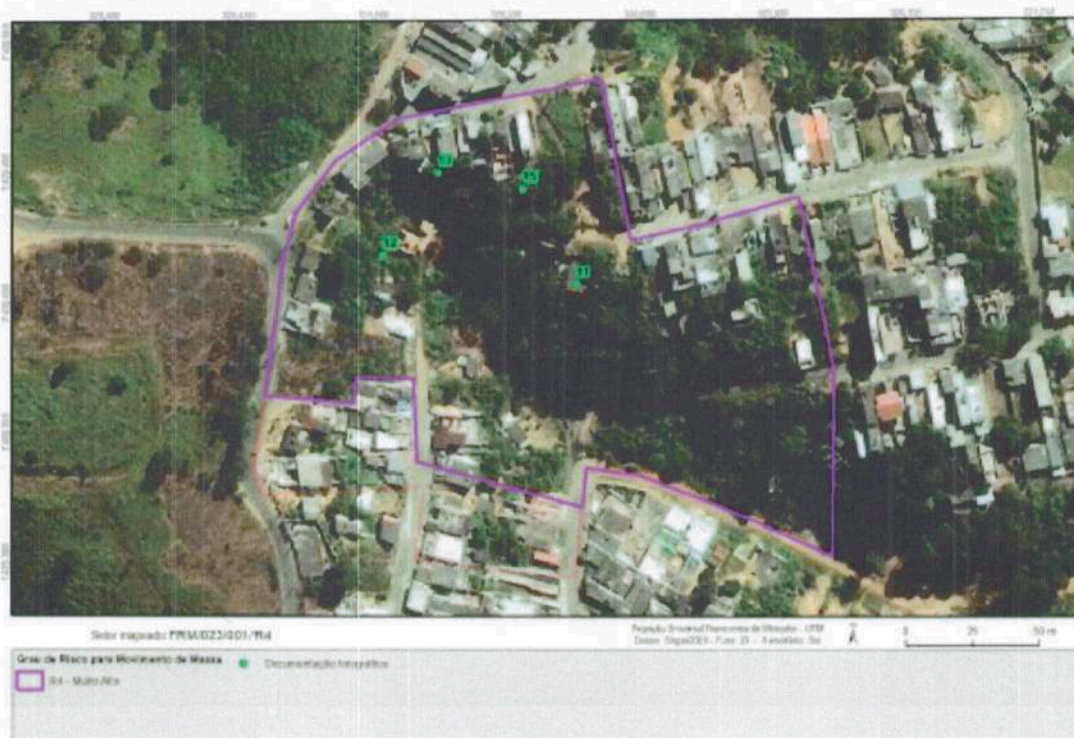
FRM/022/001/R4 – Travessa da Rua Manoel Bandeira – Jd. Santo Antônio



FRM 022/002/R2 – Alameda Francisco Morato – Jd. Santo Antônio



FRM 022/003/R3 – Alameda Francisco Morato – Jd. Santo Antônio



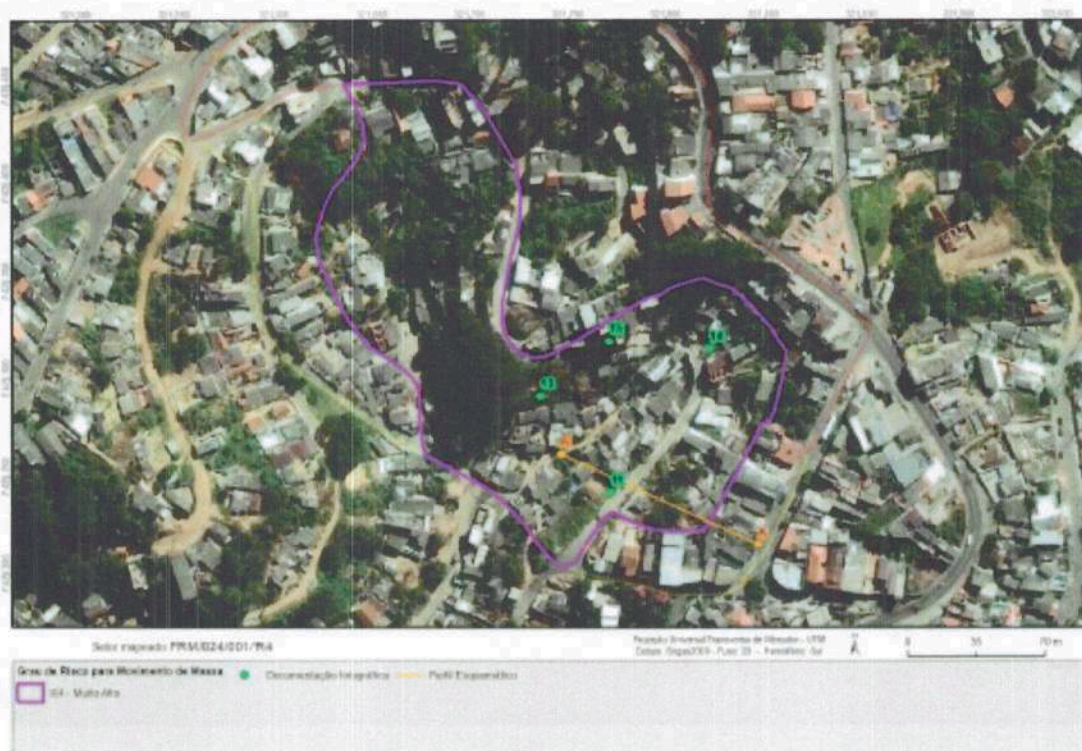
FRM 023/001/R4 – Rua Três – Jd. Borges



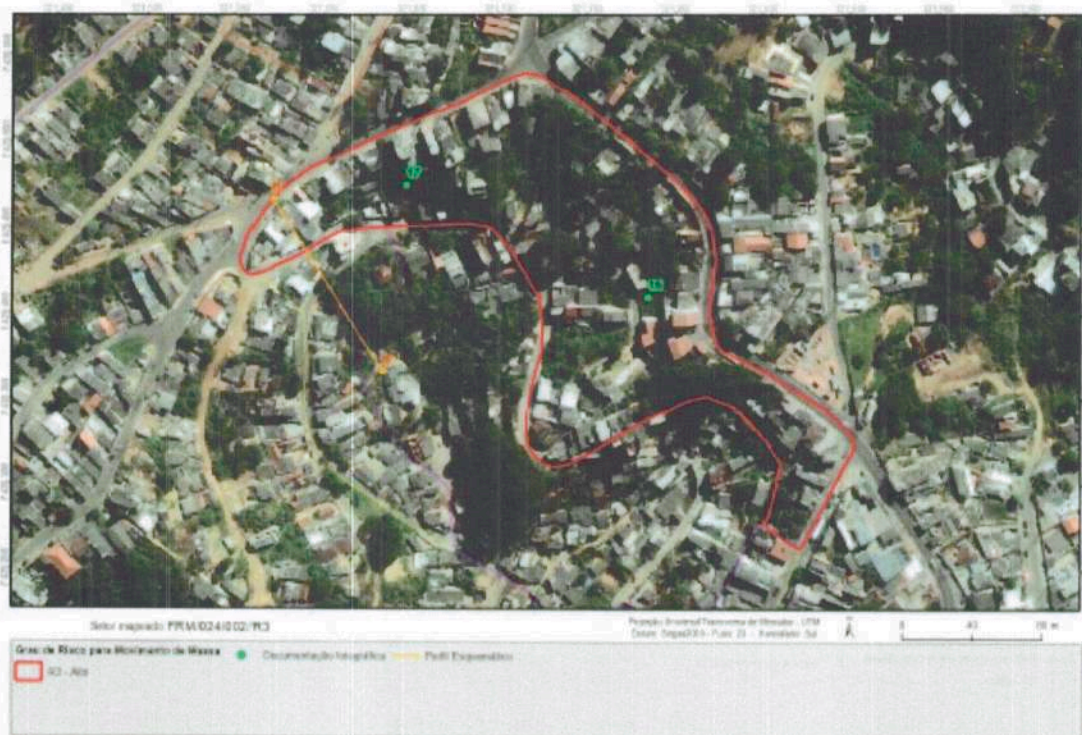
FRM 023/002/R3 – Rua Cicero Alves Moura – Jd. Borges



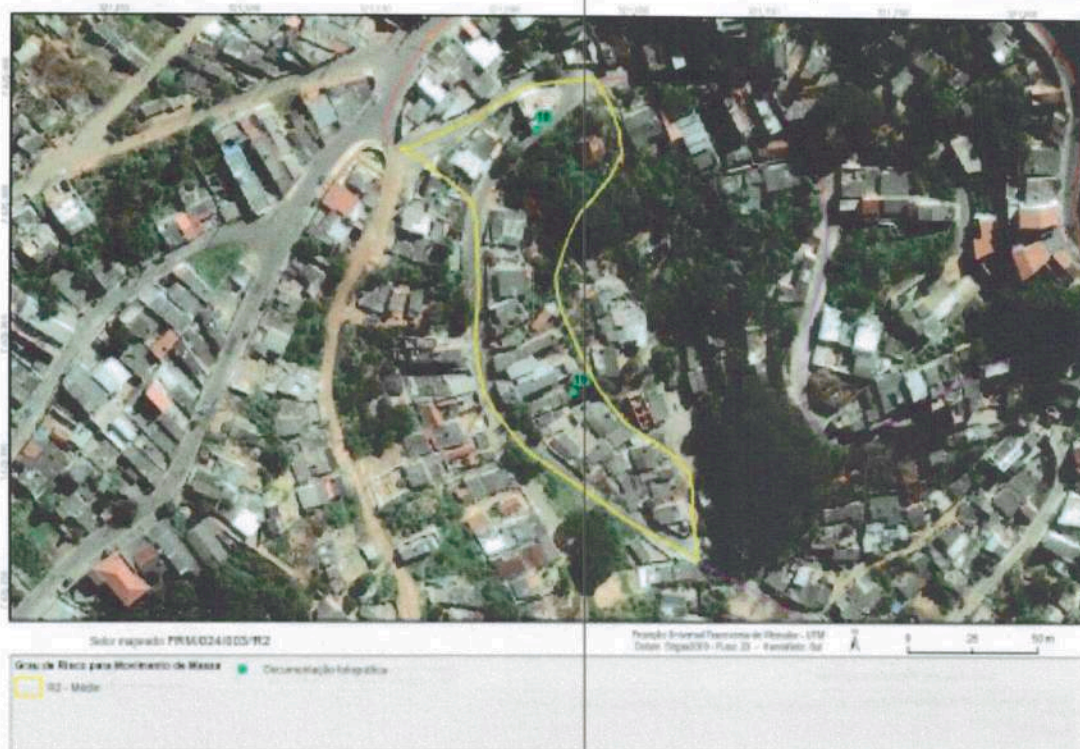
FRM 023/003/R2 – Rua Nove – Jd. Borges



FRM 024/001/R4 – Rua Curitiba – Pq. Belém



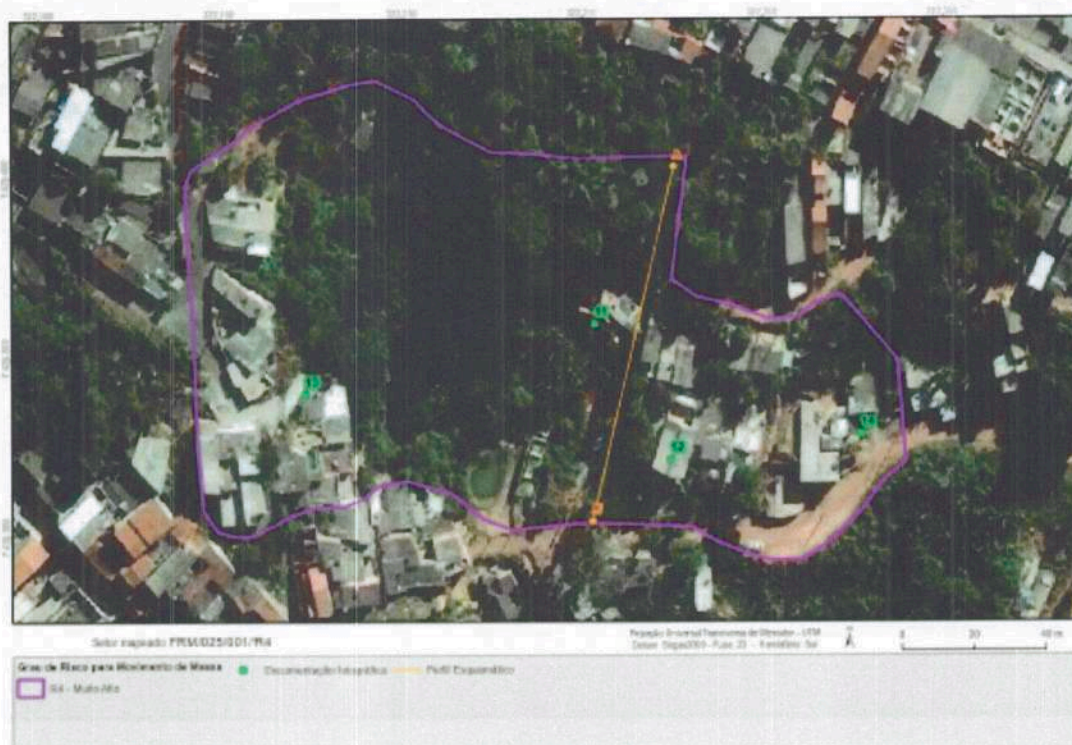
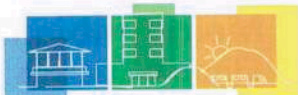
FRM 024/002/R3 – Rua Florianópolis – Pq. Belém



FRM 024/003/R2 – Rua Porto Alegre – Pq. Belém



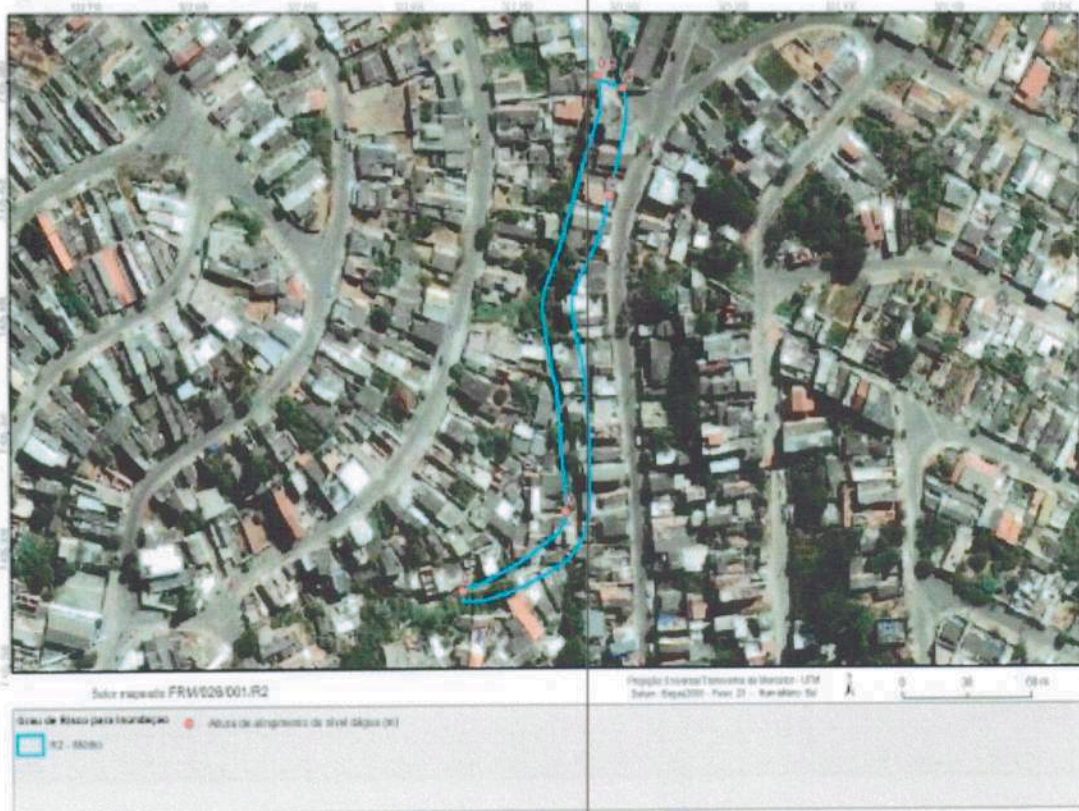
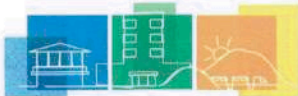
FRM 024/004/R2 – Rua Niterói – Pq. Belém



FRM 025/001/R4 – Rua Síría – Santo Aleixo



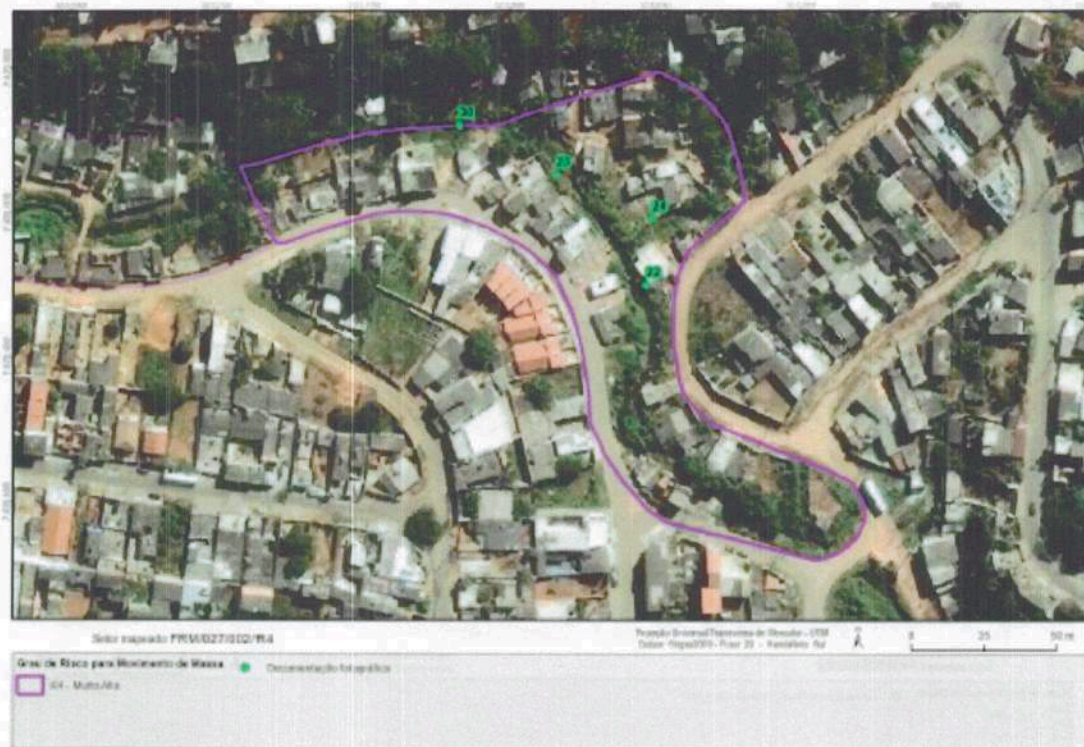
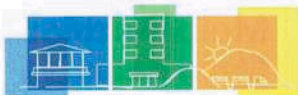
FRM 025/002/R3 – Rua Síría – Santo Aleixo



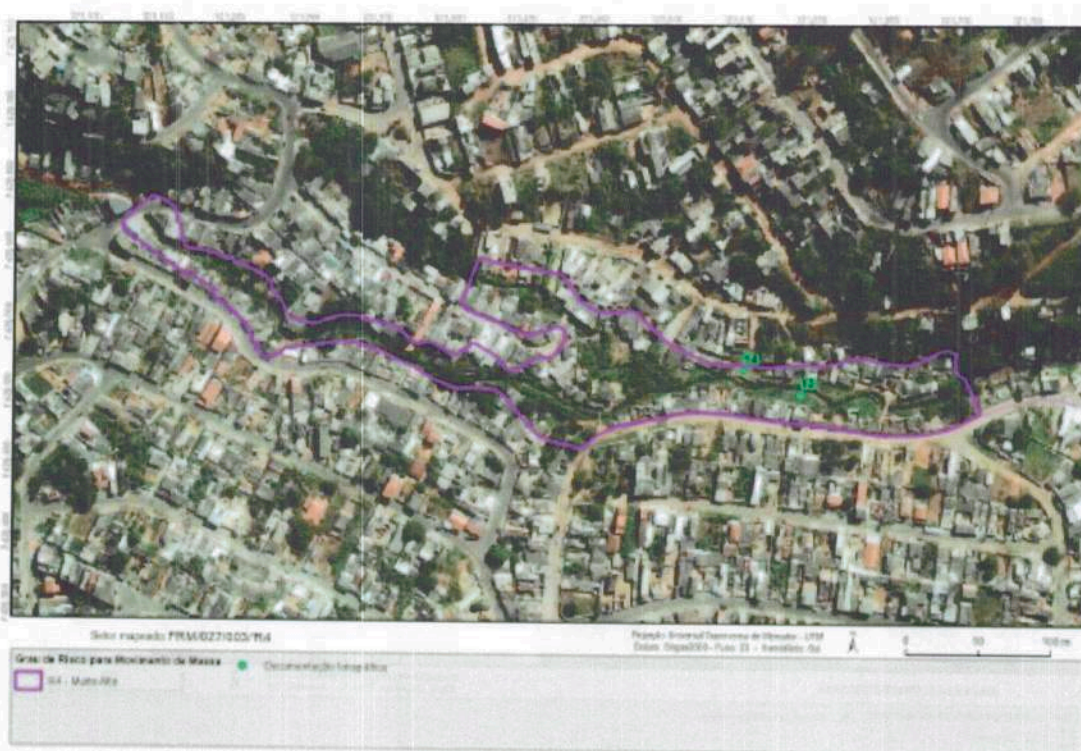
FRM 026/001/R2 – Rua Vereador Assis Gomes da Silva – Jd. Vassouras



FRM 027/001/R4 – Rua Luiz Carlos Moura – Jd. Vassouras



FRM 027/002/R4 – Rua Luiz Carlos Moura – Jd. Vassouras



FRM 027/003/R4 – Rua Luiz Carlos Moura – Jd. Vassouras



FRM 028/001/R2 – Rua 31 - Jd. Vassouras



FRM 028/002/R3 – Rua 31 – Jd. Vassouras

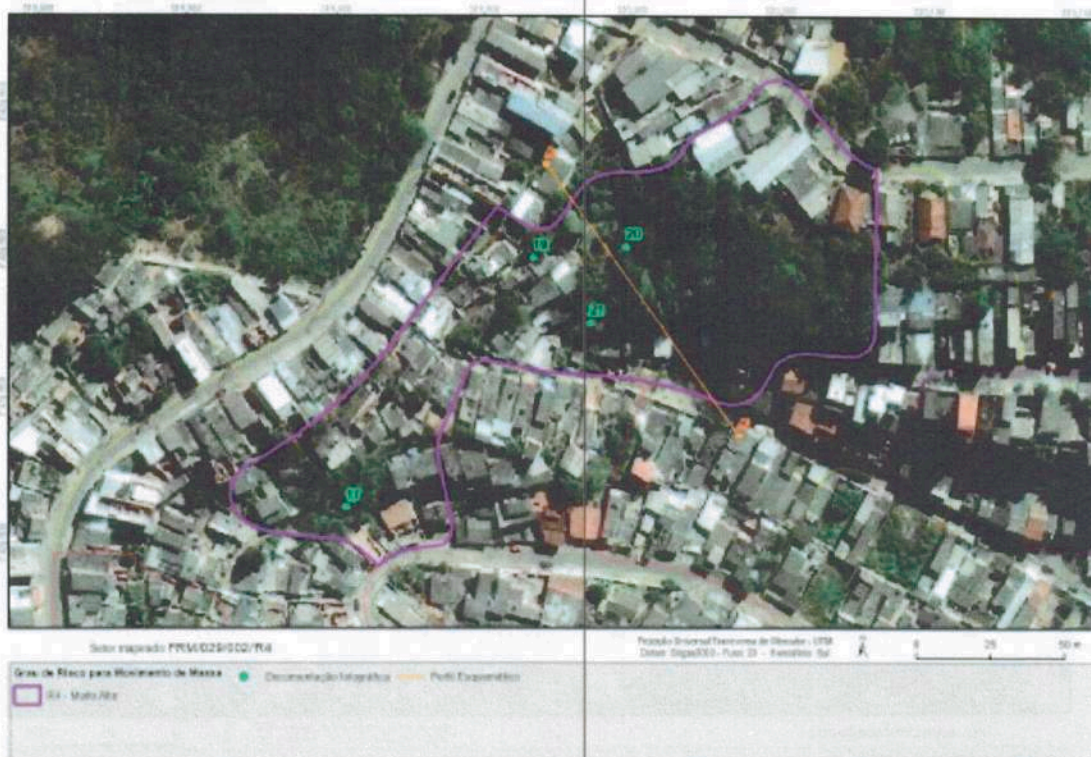
2



FRM 028/003/R4 – Rua 31 – Jd. Vassouras



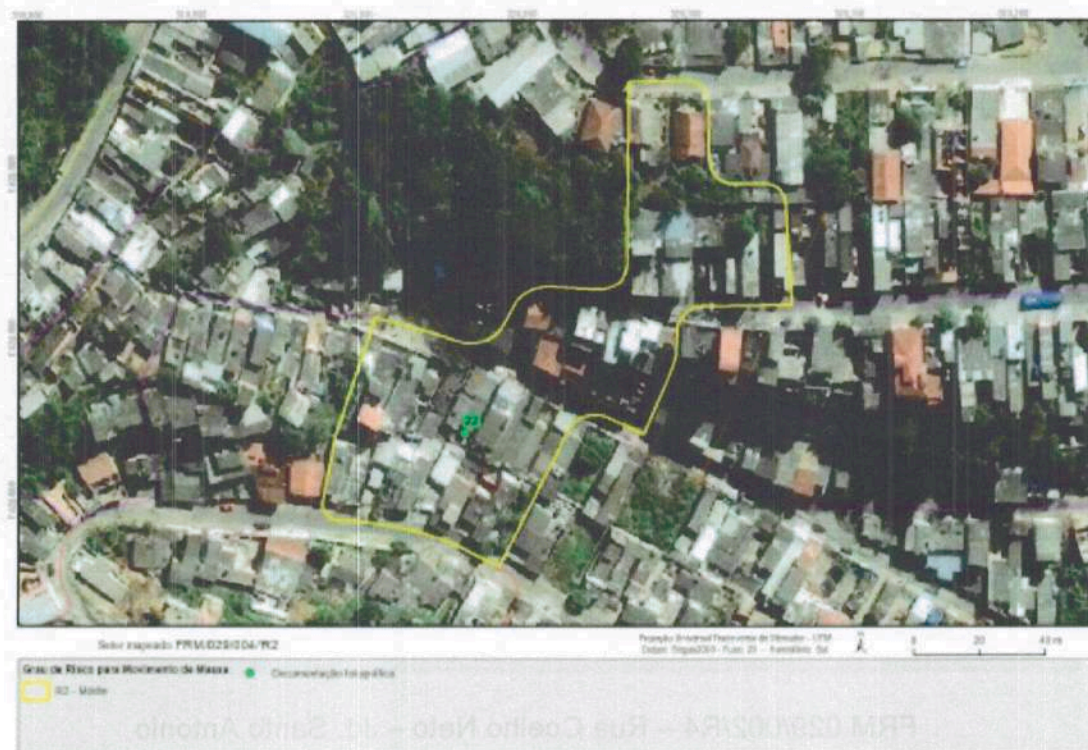
FRM 029/001/R2 – Rua Raul Pompeia – Jd. Santo Antonio



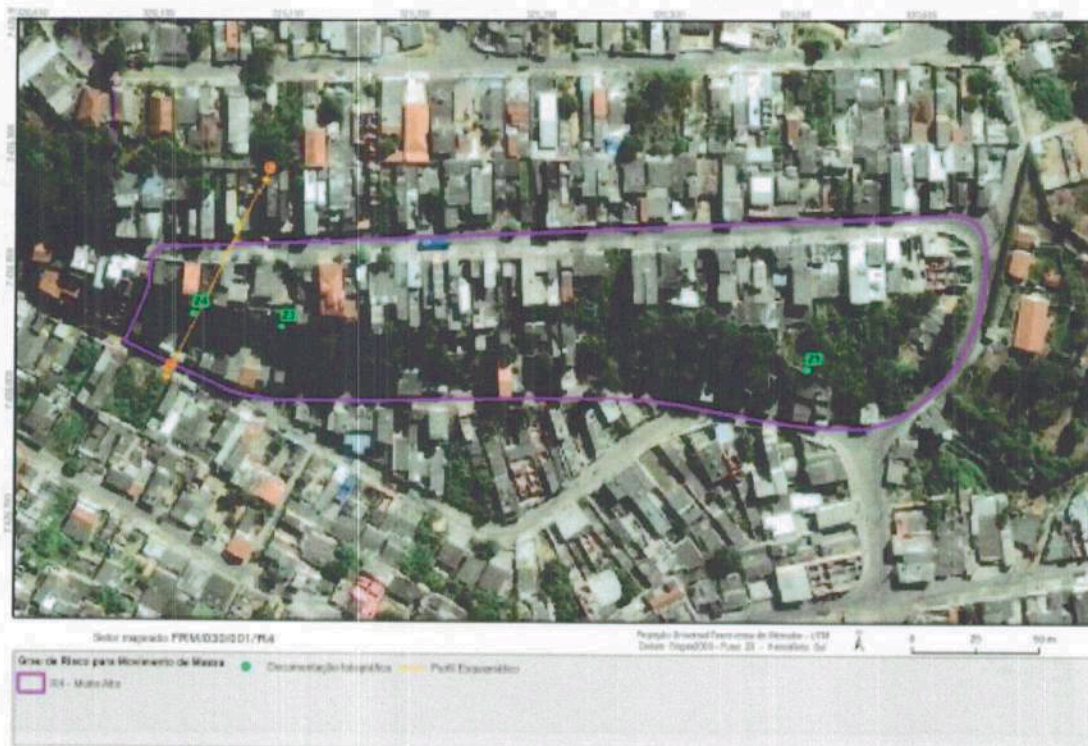
FRM 029/002/R4 – Rua Coelho Neto – Jd. Santo Antonio



FRM 029/003/R3 – Rua Pompéia – Jd. Santo Antonio



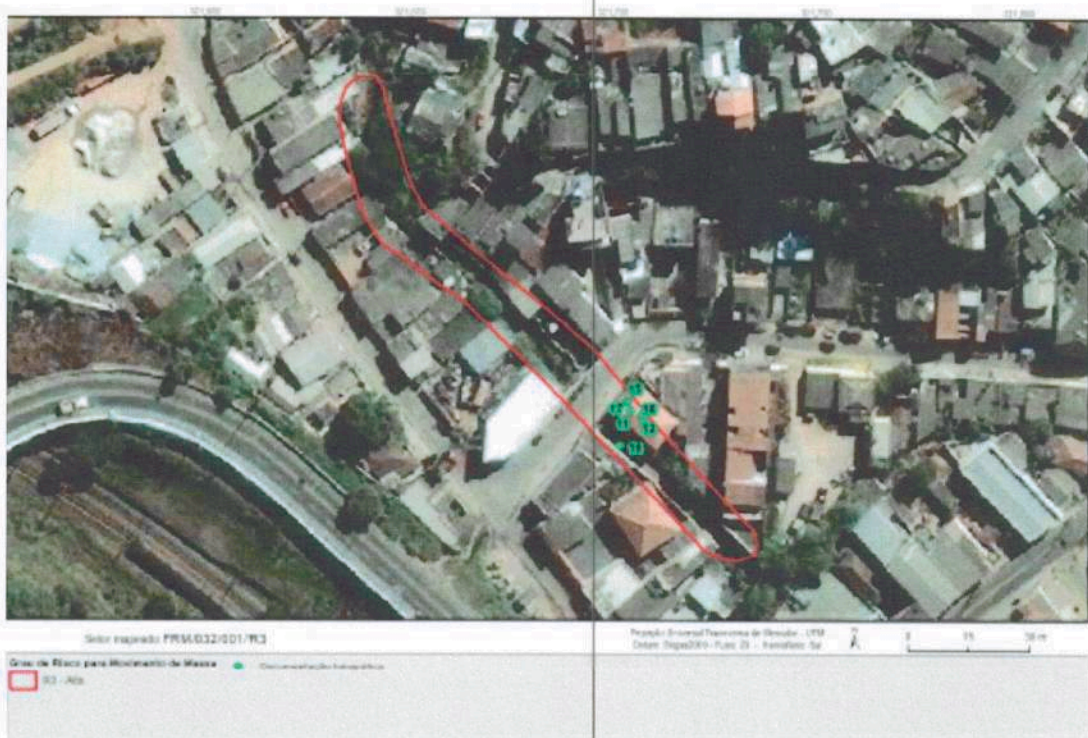
FRM 029/0042R3 – Rua Pompéia – Jd. Santo Antonio



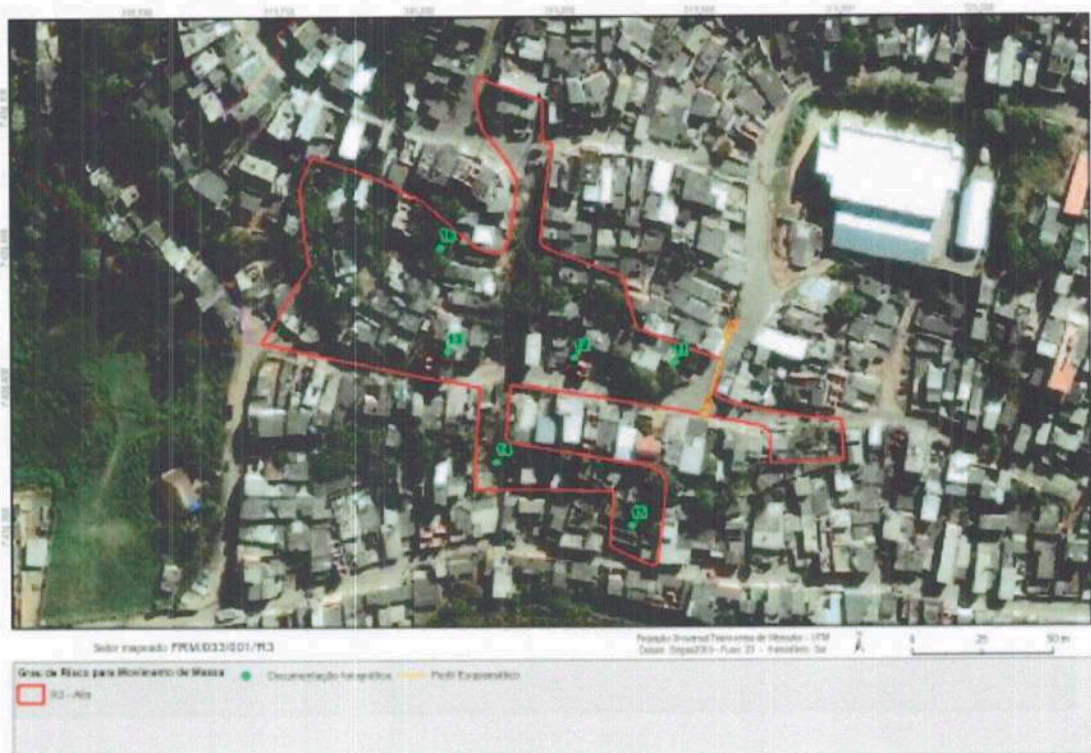
FRM 030/001/R4 – Rua Coelho Neto – Jd. Santo Antonio



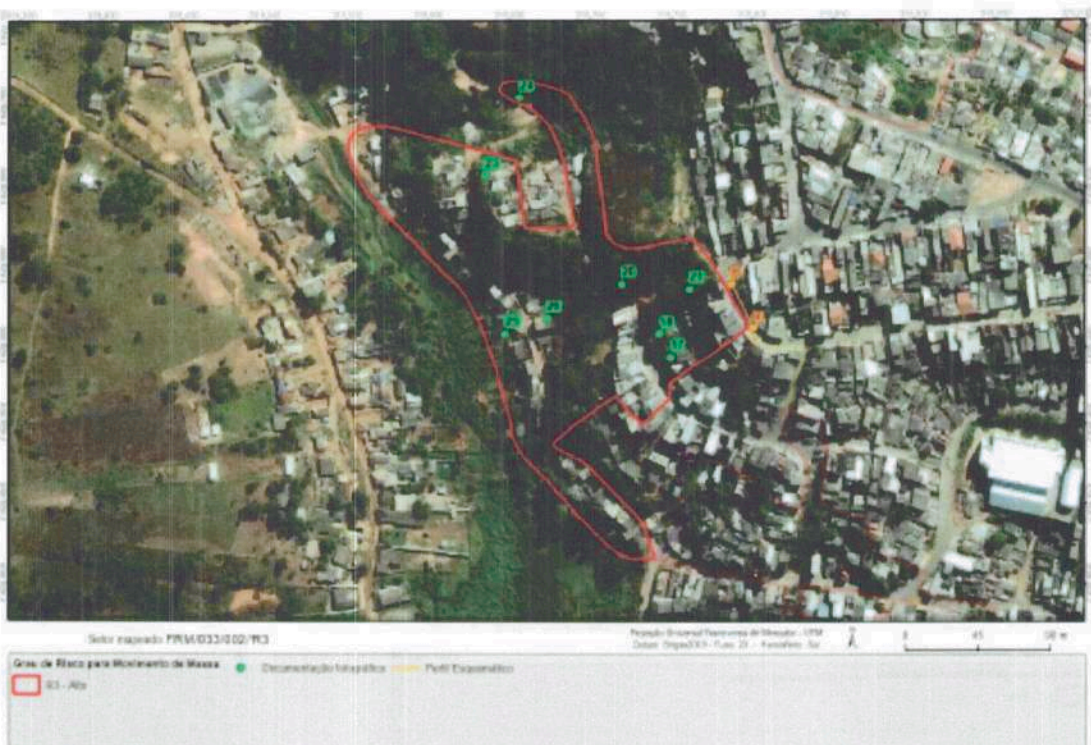
FRM 031/001/R4 – Rua Cuiabá – Pq. Belém



FRM 032/001/R3 – Rua Chile – Jd. Cachoeira



FRM 033/001/R3 – Rua das Figueiras – Pq. Morumbi



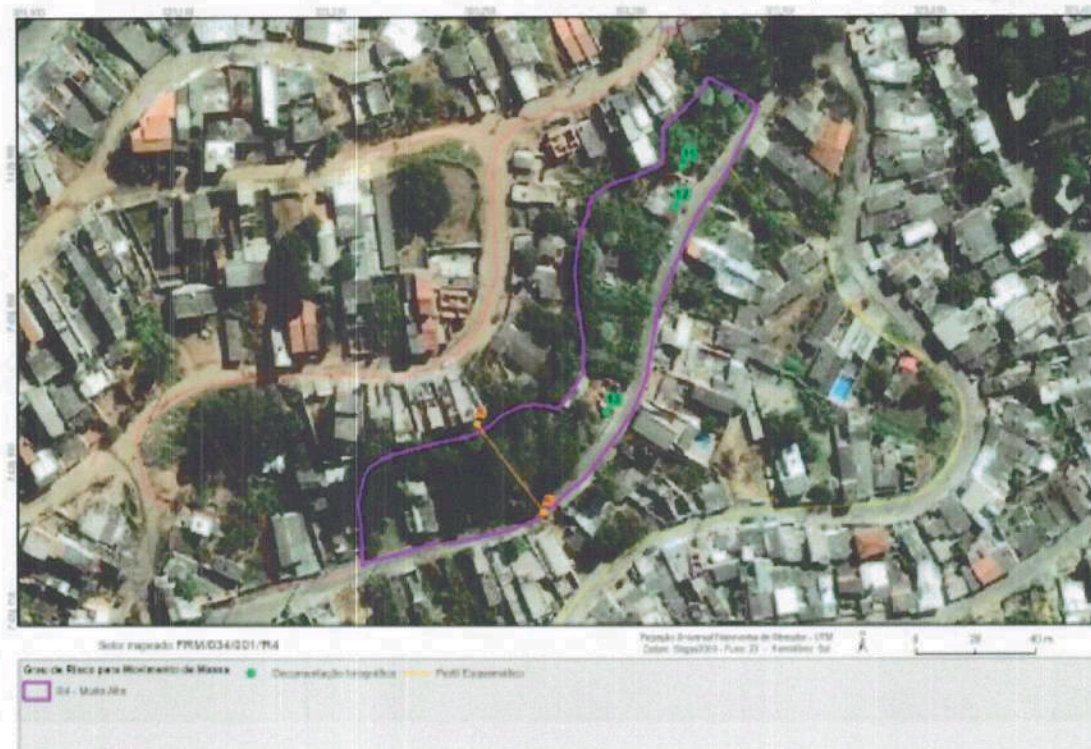
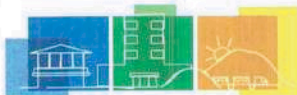
FRM 033/002/R3 – Rua Limoeiro – Pq. Limoeiro



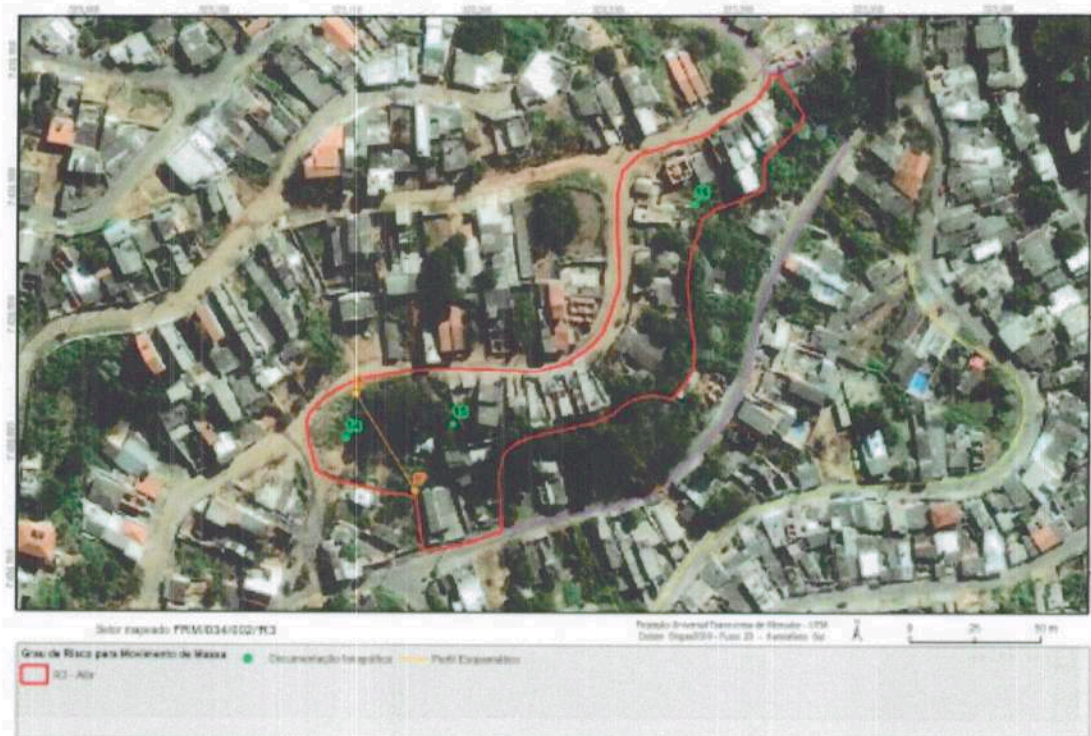
FRM 033/003/R2 – Rua Limoeiro – Pq. Morumbi



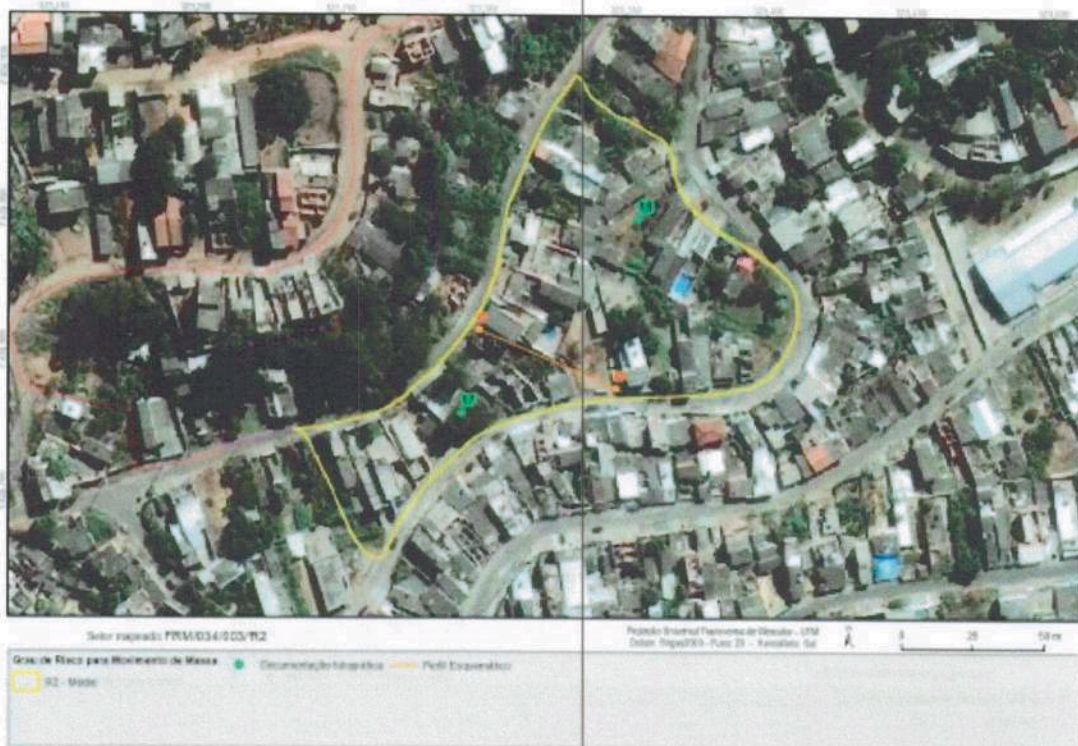
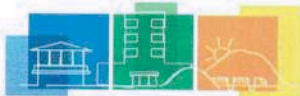
FRM 033/004/R4 – Rua das Figueiras – Pq. Morumbi



FRM 034/001/R4 – Rua Julia Gomes de Melo – Vassouras I



FRM 034/002/R3 – Rua Clemente Mares da Silva – Vassouras I

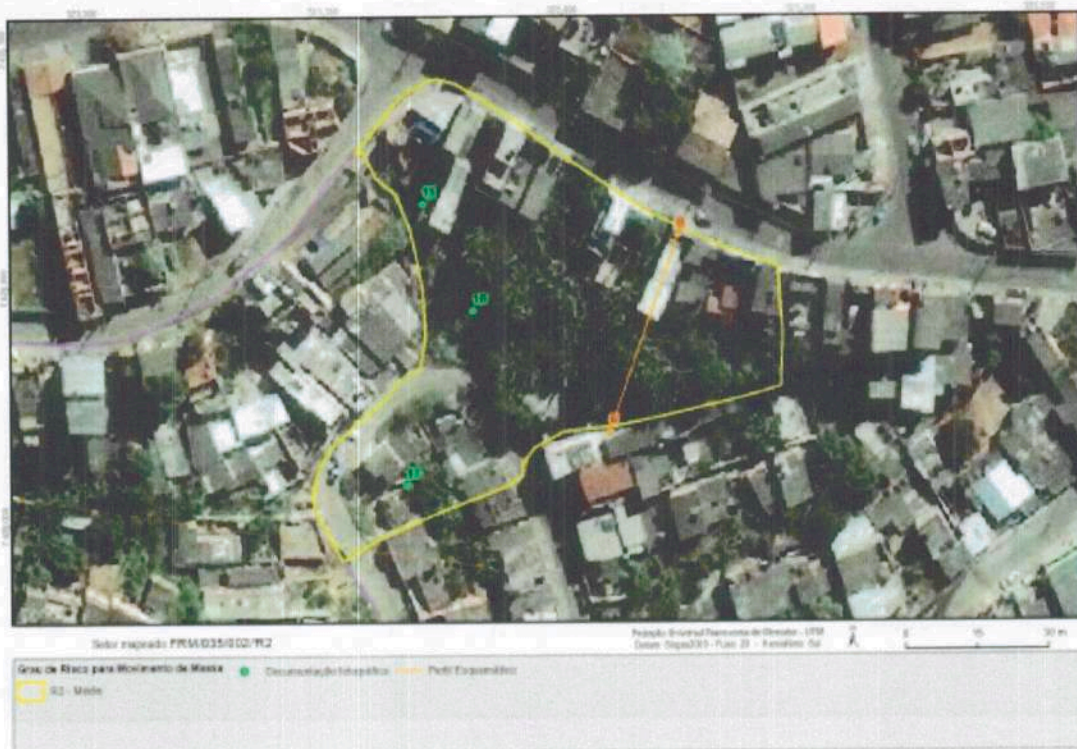
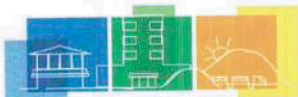


FRM 034/003/R2 – Rua 14 – Vassouras I

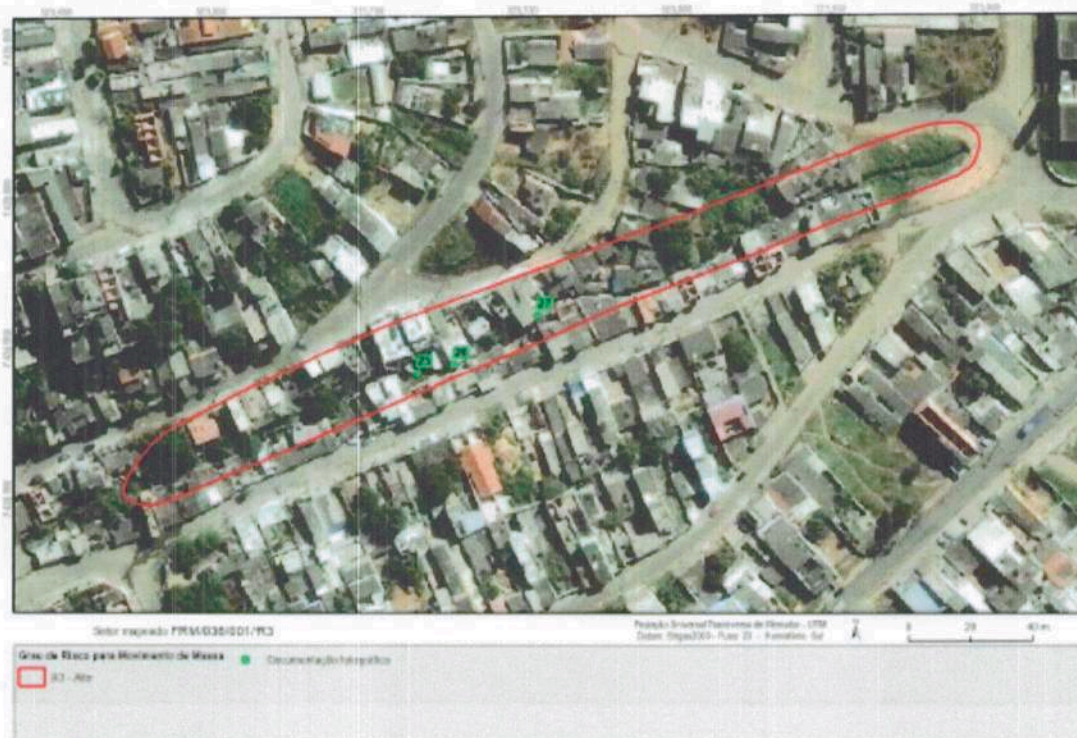


FRM 035/001/R4 – Rua 37 – Vassouras I

21



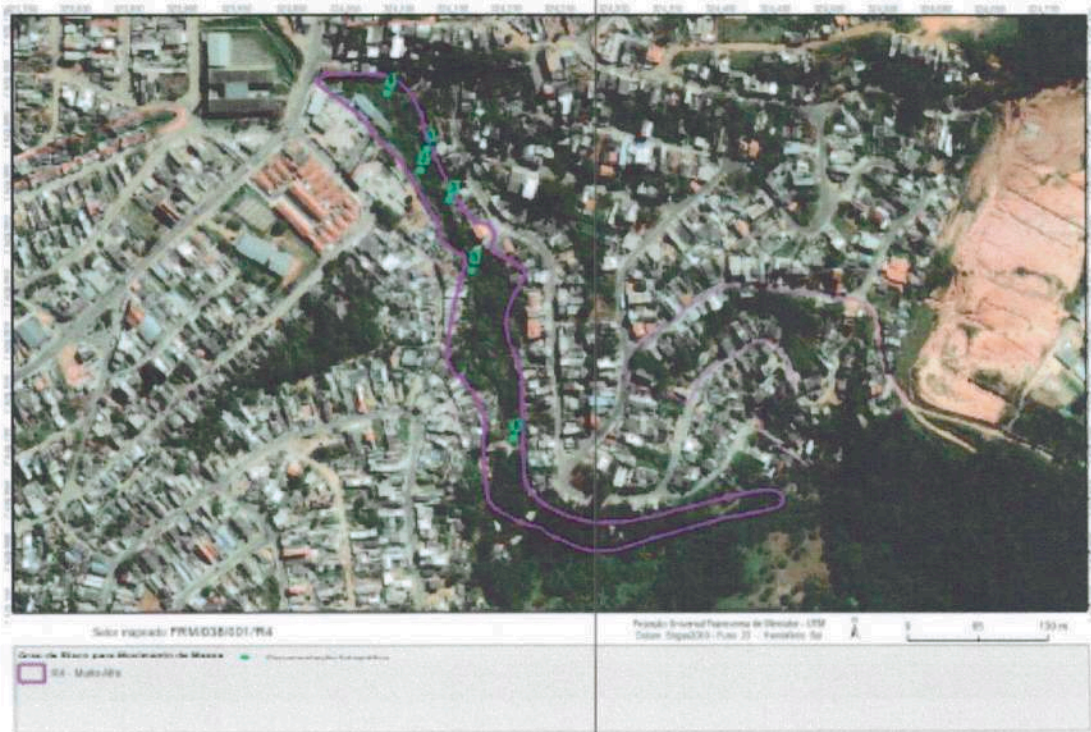
FRM 035/002/R2 – Rua Júlio Gomes de Melo Vassouras I



FRM 036/001/R3 – Rua 15 - Vassouras I



FRM 037/001/R2 – Rua Baraúna - Vassouras



FRM 038/001/R4 – Rua San Juan - Vassouras

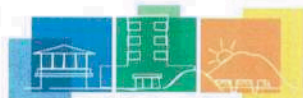
Handwritten signature



FRM 039/001/R3 – Avenida Paulo Brossard - Vassouras



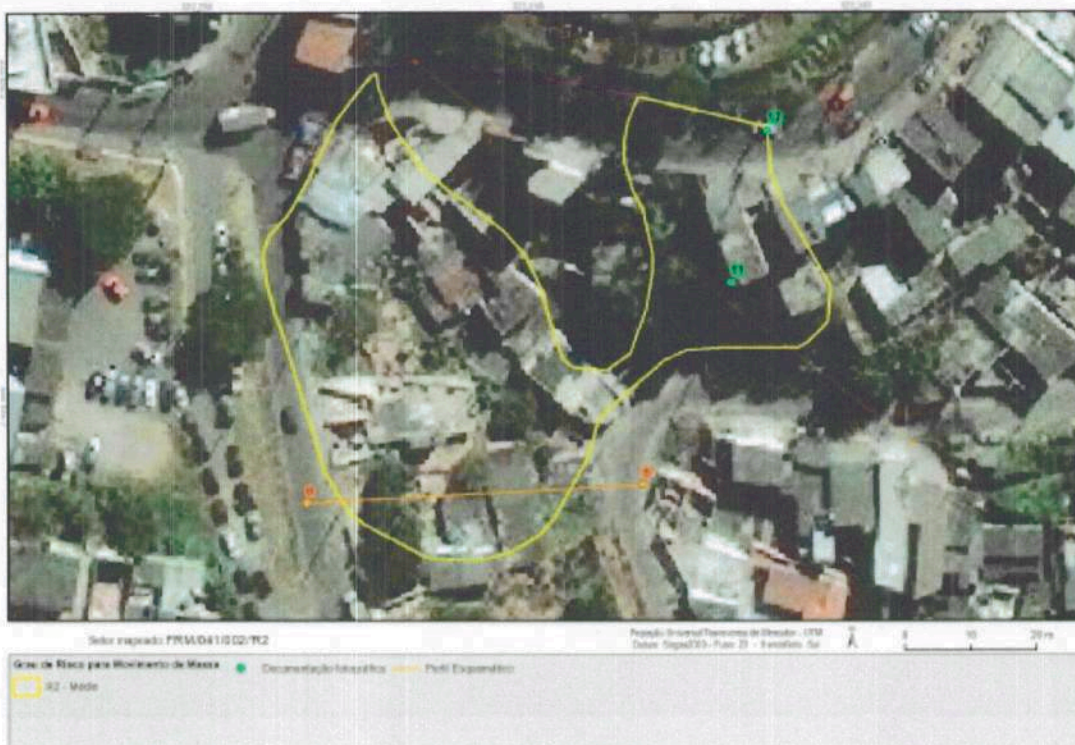
FRM 039/002/R4 – Av. Paulo Brossard - Vassouras



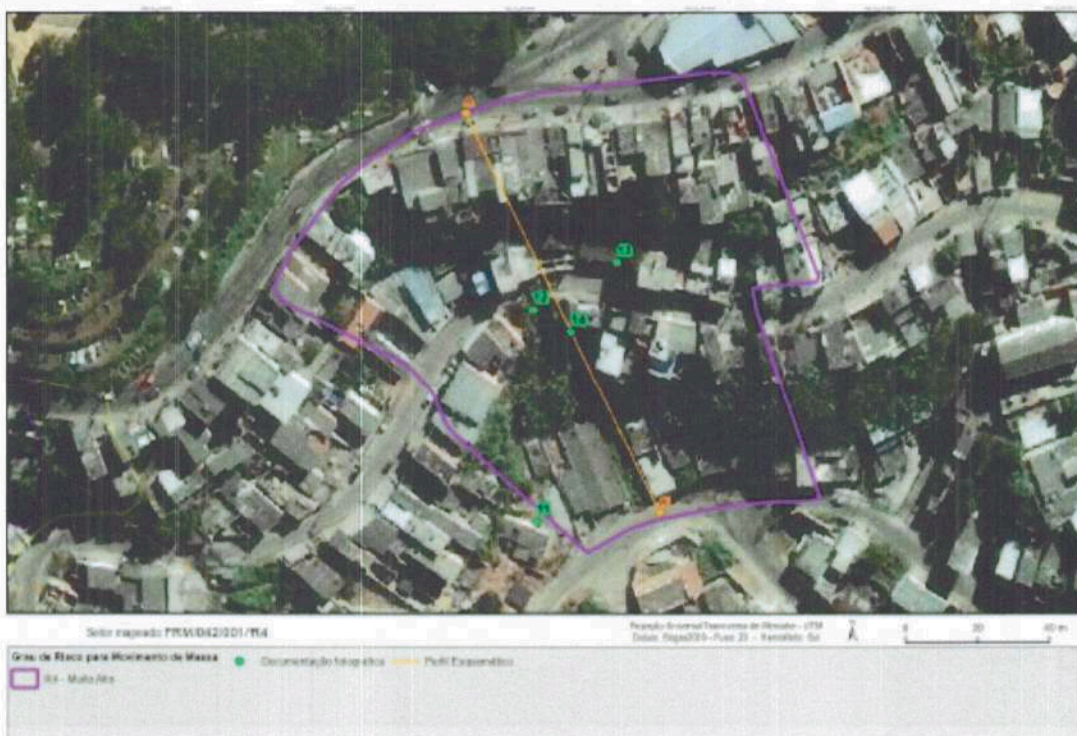
FRM 040/001/R3 – Rua 55 - Vassouras



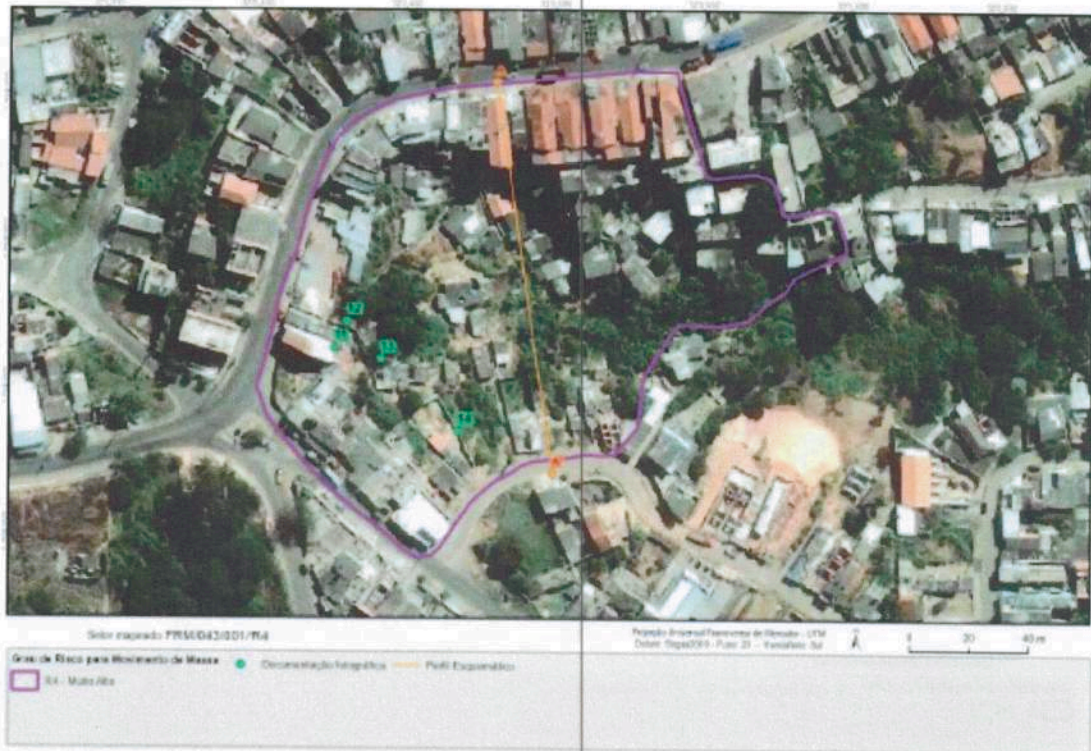
FRM 041/001/R4 – Rua São Longuinho - Jardim das Rosas



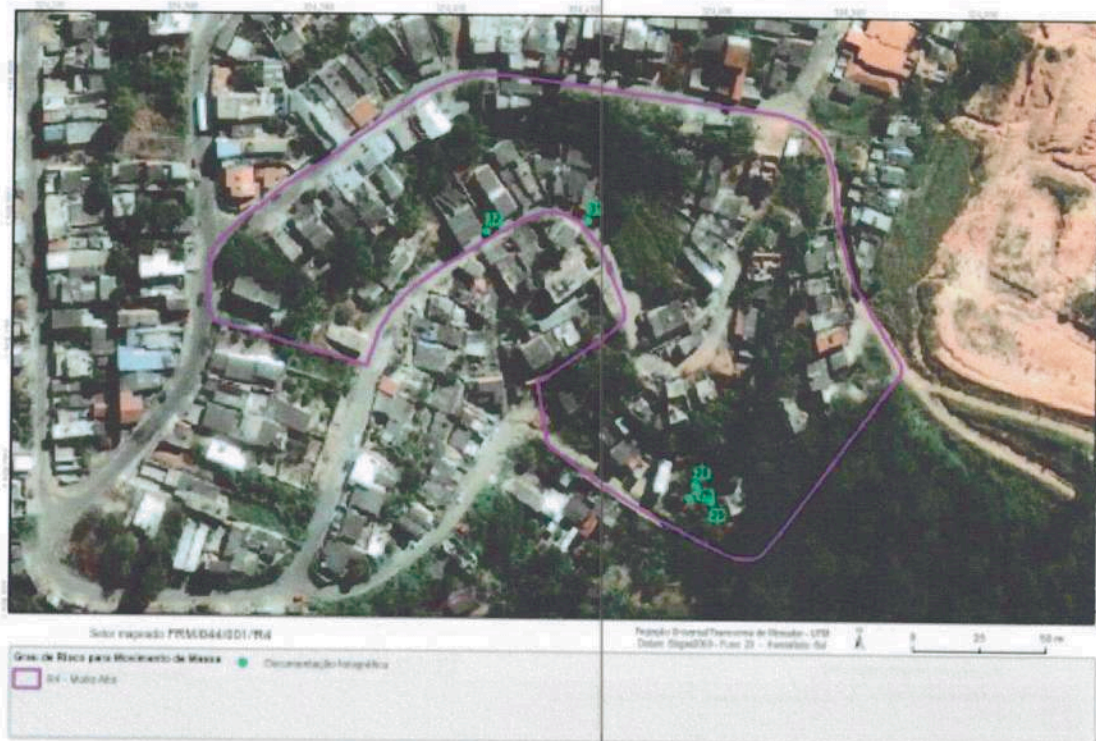
FRM 041/002/R2 – Rua São Longuinho - Jardim das Rosas



FRM 042/001/R4 – Rua São Longuinho - Jardim das Rosas



FRM 043/001/R4 – Rua José Ortiz Sanches - Recanto Feliz



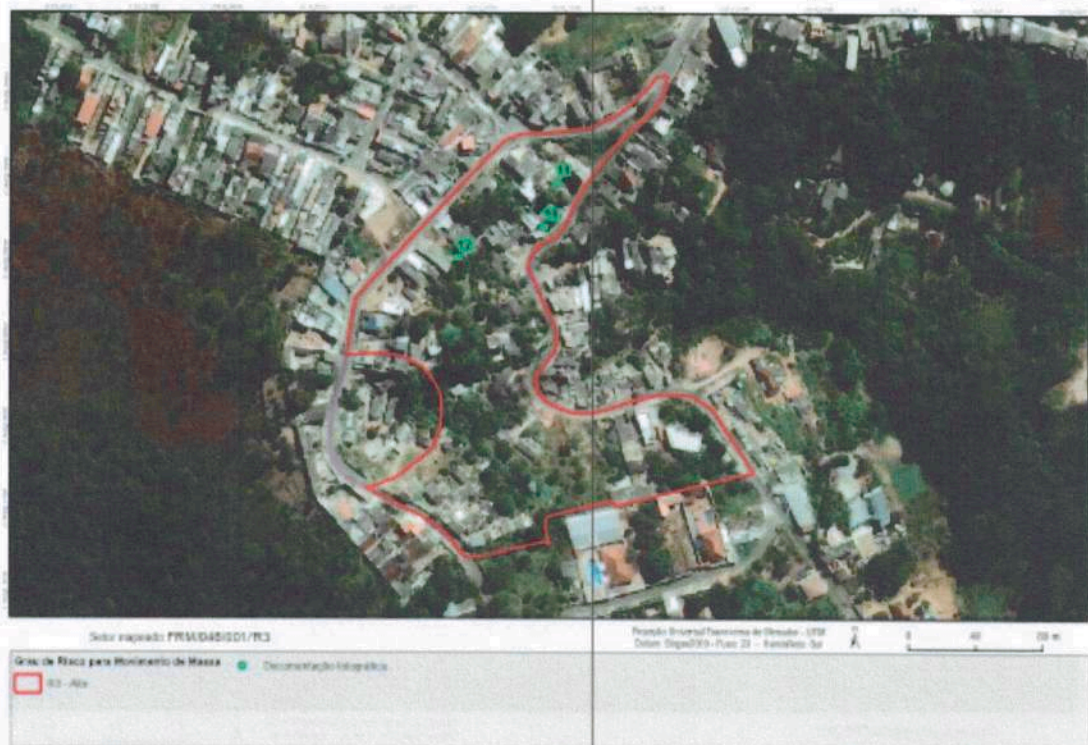
FRM 044/001/R4 – Rua Baraúna - Jardim Nossa Senhora Aparecida



FRM 045/001/R3 – Viela Parque VI - Vila Espanhola - Belém



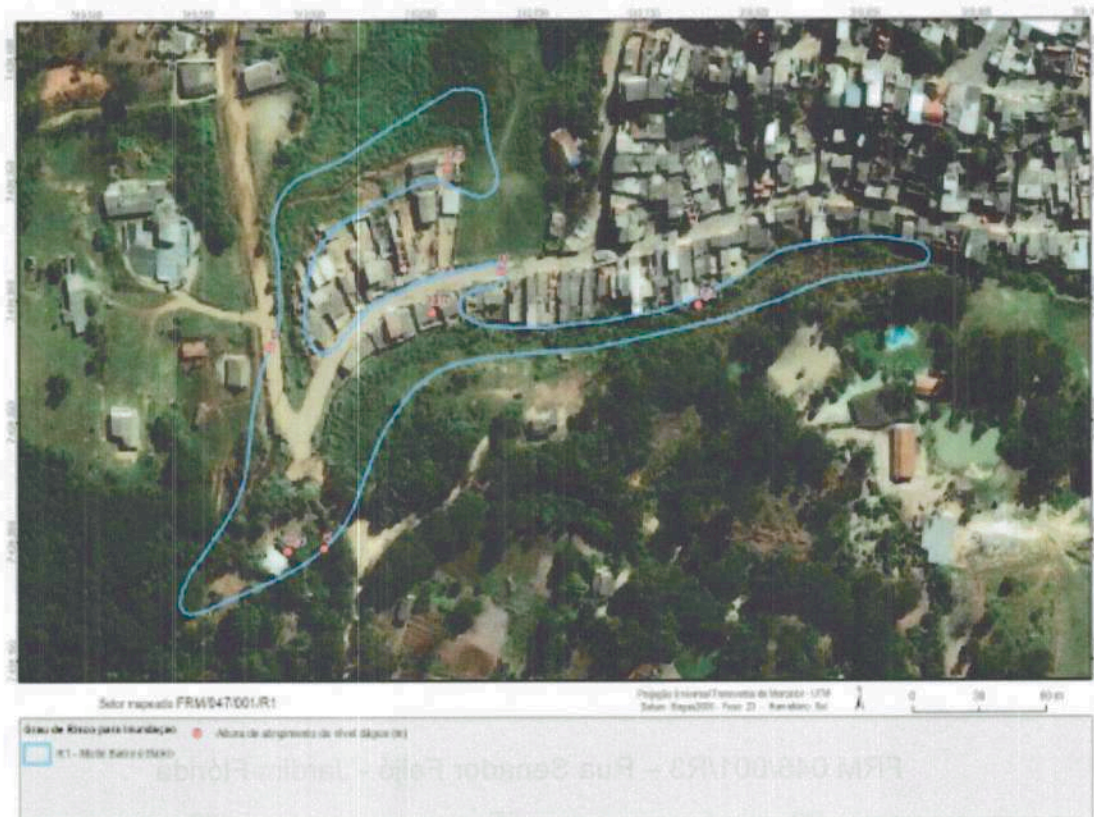
FRM 045/002/R4 – Viela Parque VI - Vila Espanhola - Belém



FRM 046/001/R3 – Rua Senador Feijó - Jardim Flórida



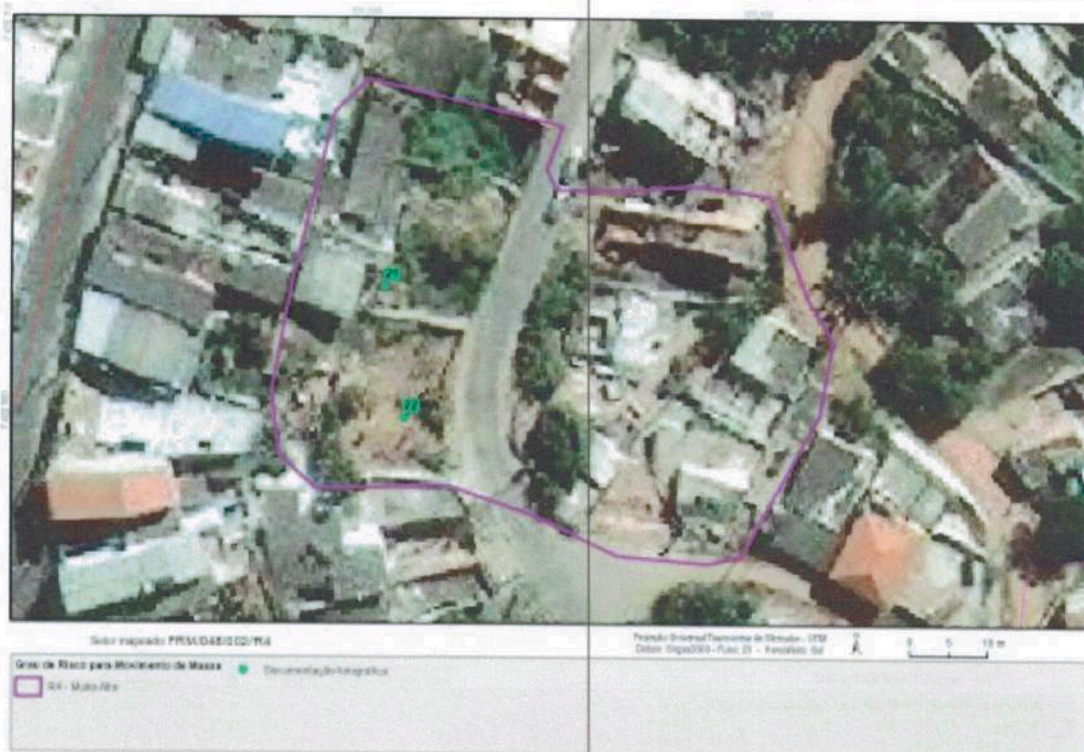
FRM 046/002/R4 – Rua Pero Vaz de Caminha - Jardim Florida



FRM 047/001/R1 – Rua Roque Modesto - Parque Morumbi



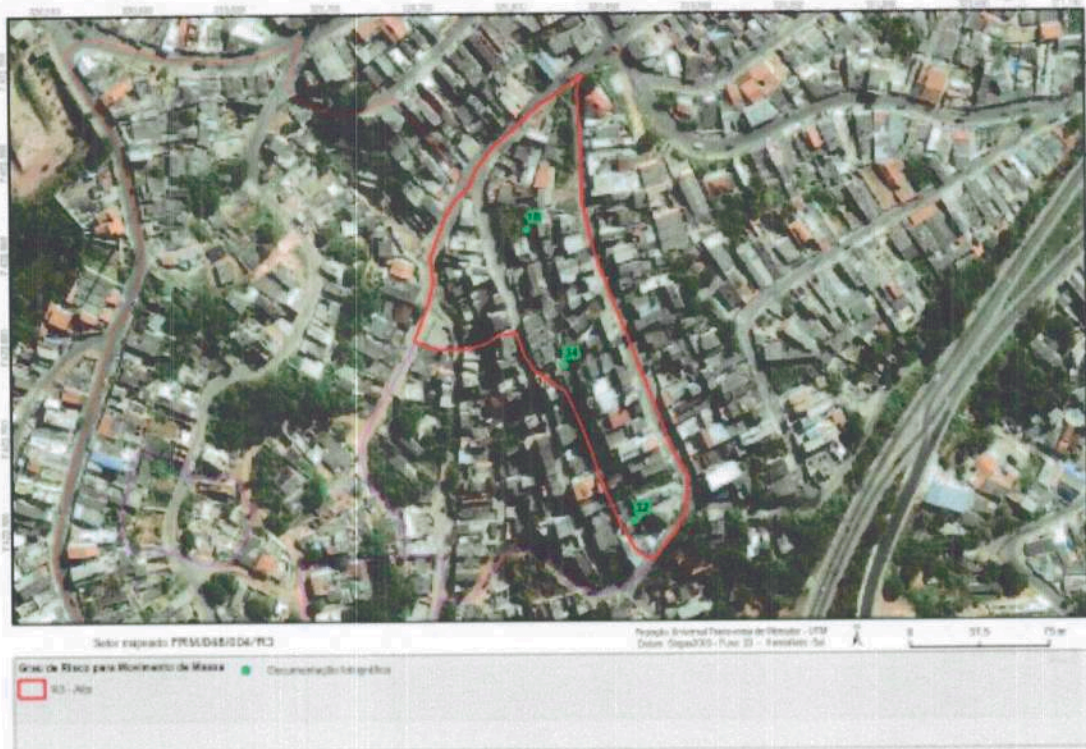
FRM 048/001/R3 – Rua Montreal - Chácara Santo Antonio



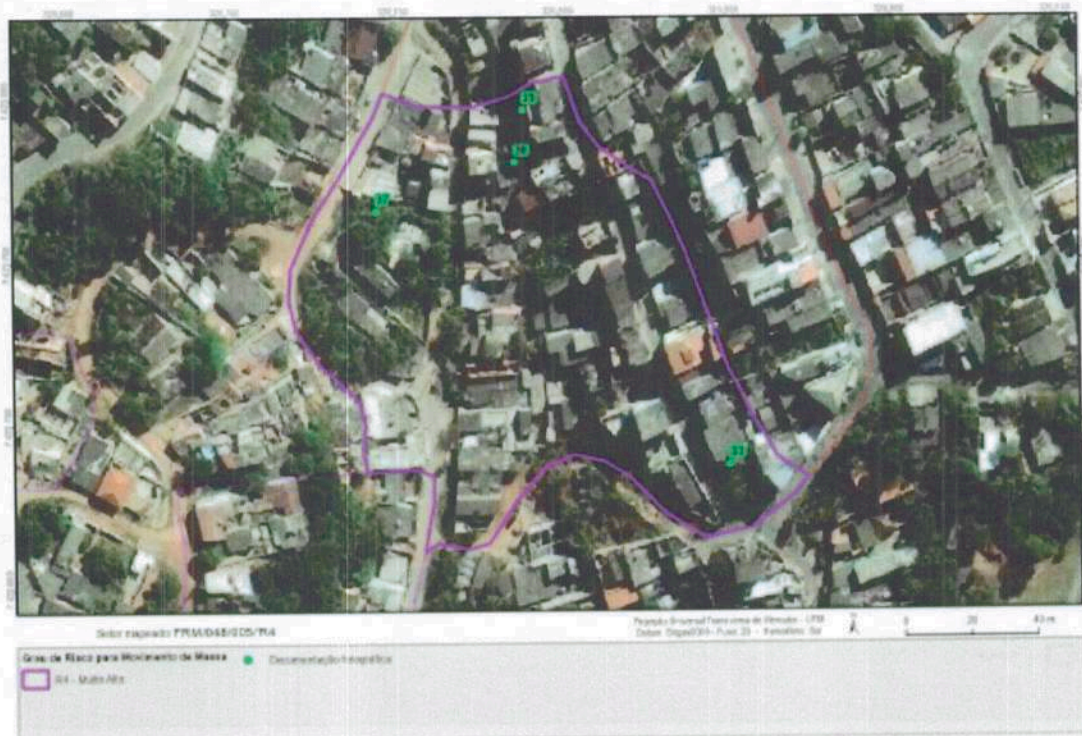
FRM 048/002/R4 – Rua Montreal - Chácara Santo Antônio



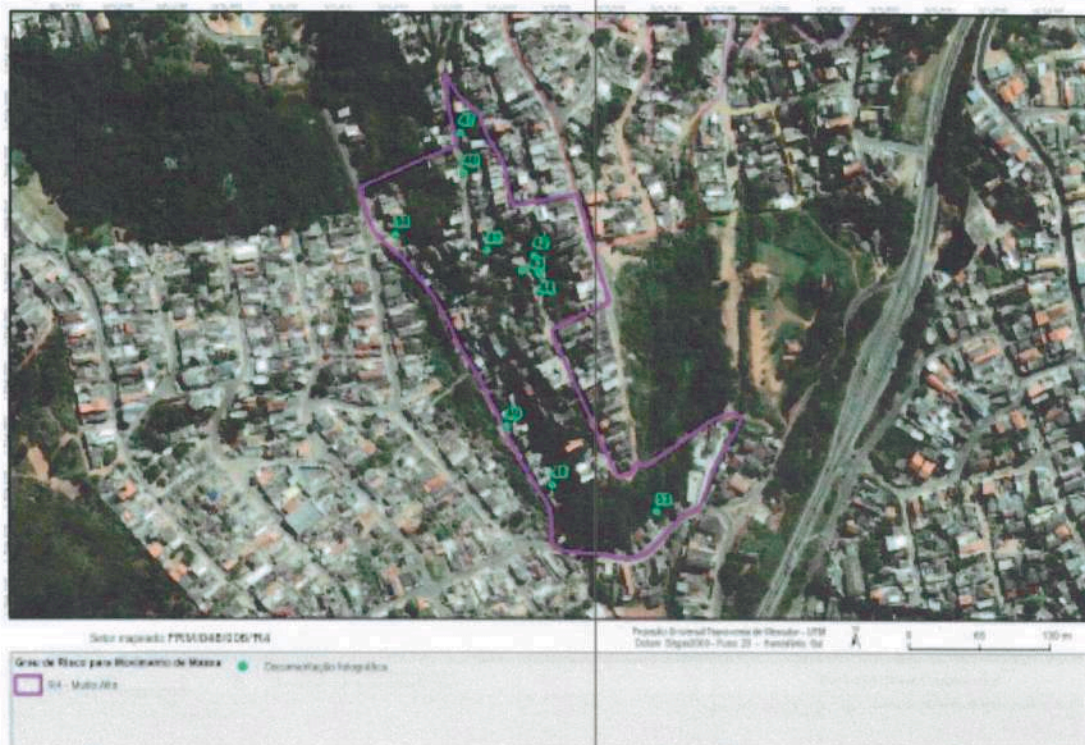
FRM 048/003/R4 – Rua Governador de Toledo - Chácara Santo Antônio



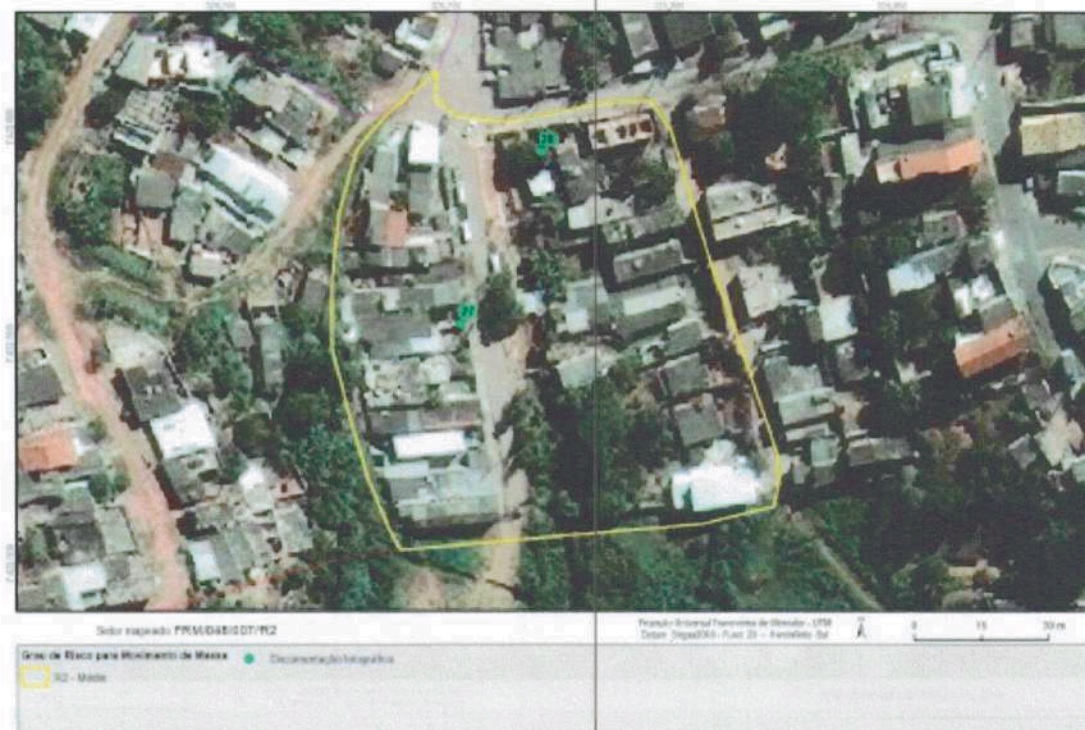
FRM 048/004/R3 – Rua Miguel Calmon – Chácara Santo Antônio



FRM 048/005/R4 – Rua Miguel Calmon - Chácara Santo Antônio



FRM 048/006/R4 – Rua Martin Afonso de Souza - Chácara Santo Antônio



FRM 048/007/R2 – Rua Governador de Toledo - Chácara Santo Antônio



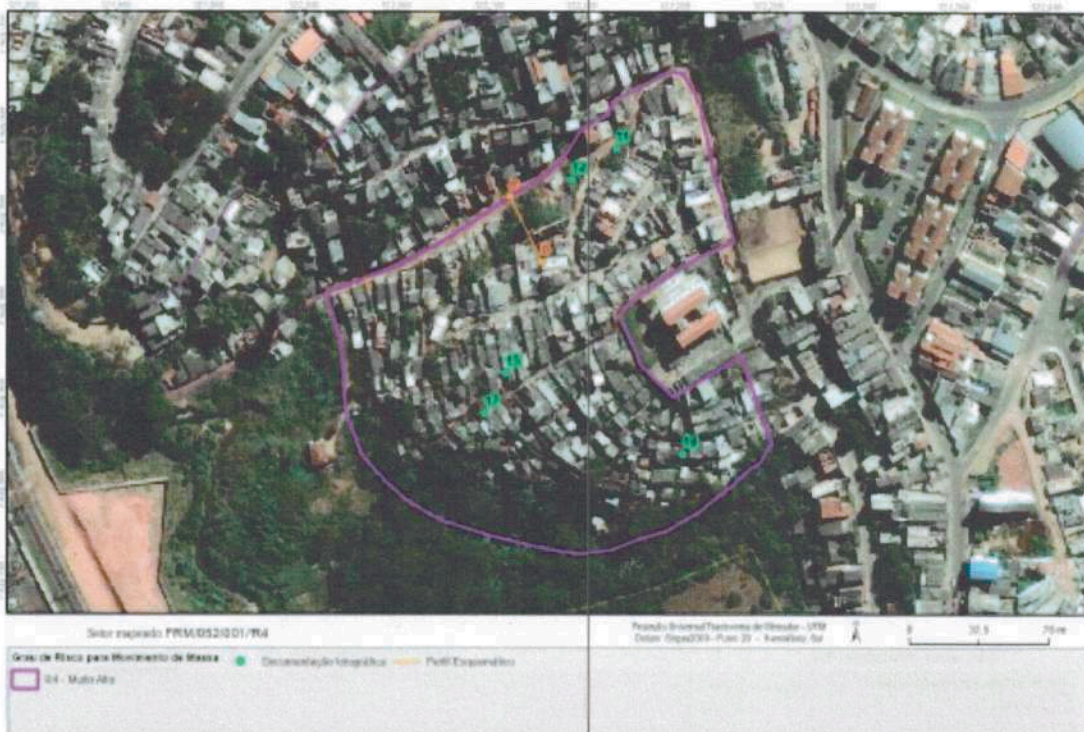
FRM 049/001/R3 – Rua Lagoa Verde - Portal do Lago



FRM 050/001/R3 – Rua Tapajós - Belém Estação

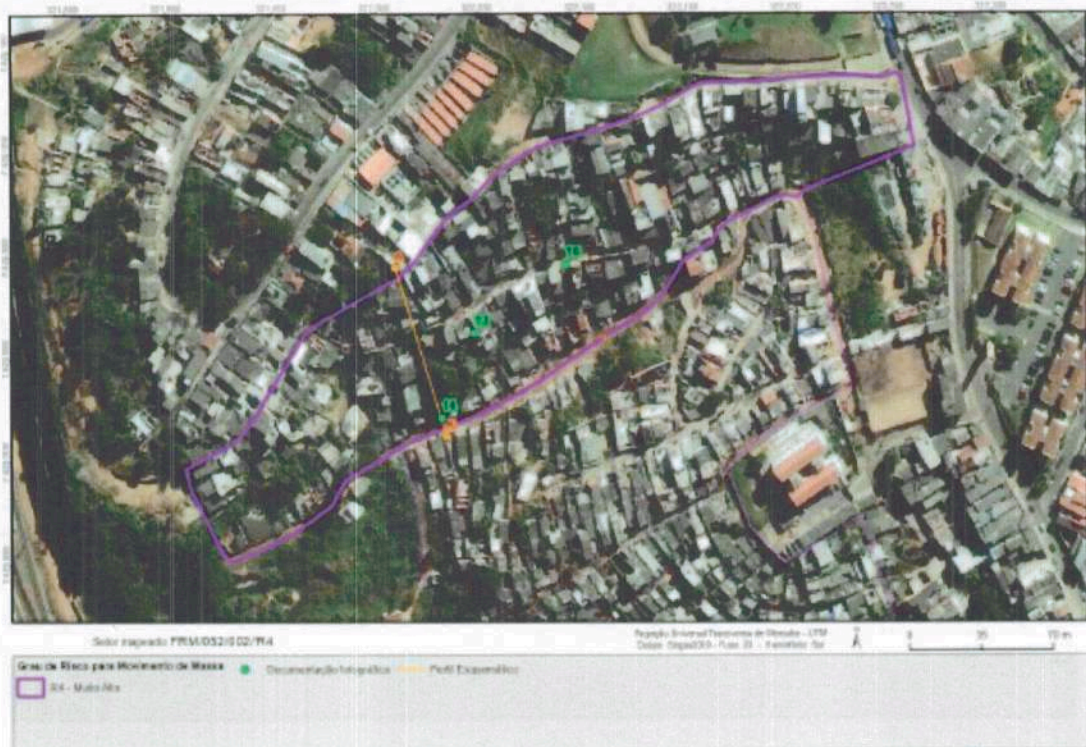
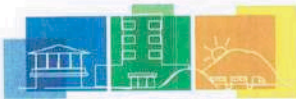


FRM 051/001/R4 – Rua 21 de Março 1158 - Belém Estação

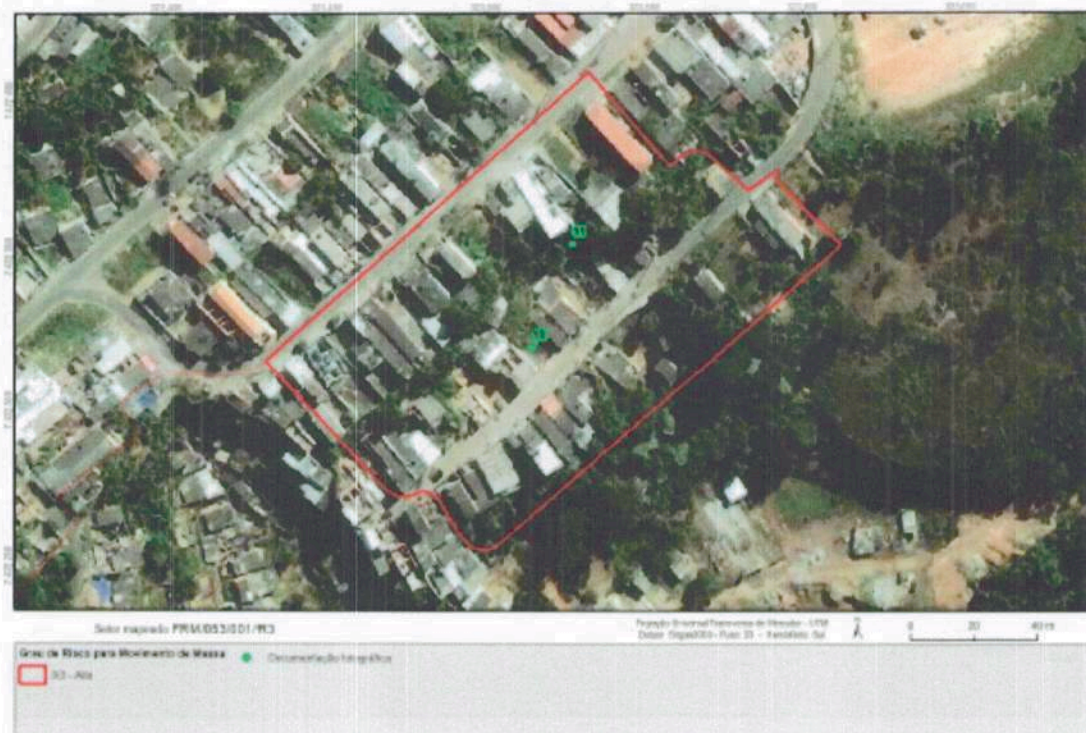


FRM 052/001/R4 – Viela Três - Jardim das Rosas

24



FRM 052/002/R4 – Viela Dois - Jardim das Rosas



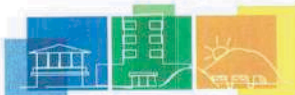
FRM 053/001/R3 – Rua Santa Luzia - Residencial São Luís



FRM 053/002/R3 – Rua Santa Luzia – Residencial São Luís



FRM 054/001/R4 – Rua Adão Manoel da Silva



FRM 055/001/R3 – Rua Beija Flor - Jardim Alegria



FRM 056/001/R1 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



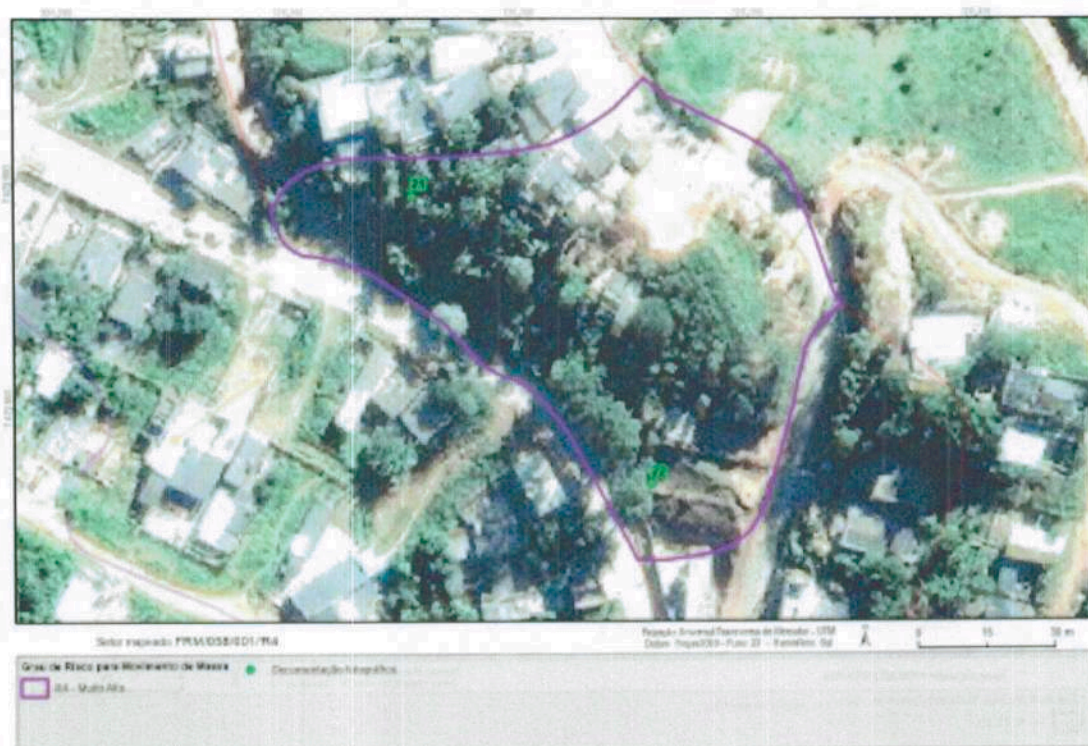
FRM 056/002/R1 – Rua Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



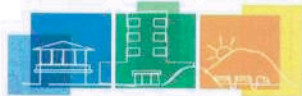
FRM 057/001/R4 – Av. Cambuquiva - Jardim Alegria



FRM 057/002/R3 – Rua Cabo Verde - Jardim Alegria



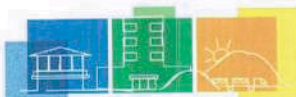
FRM 058/001/R4 – Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



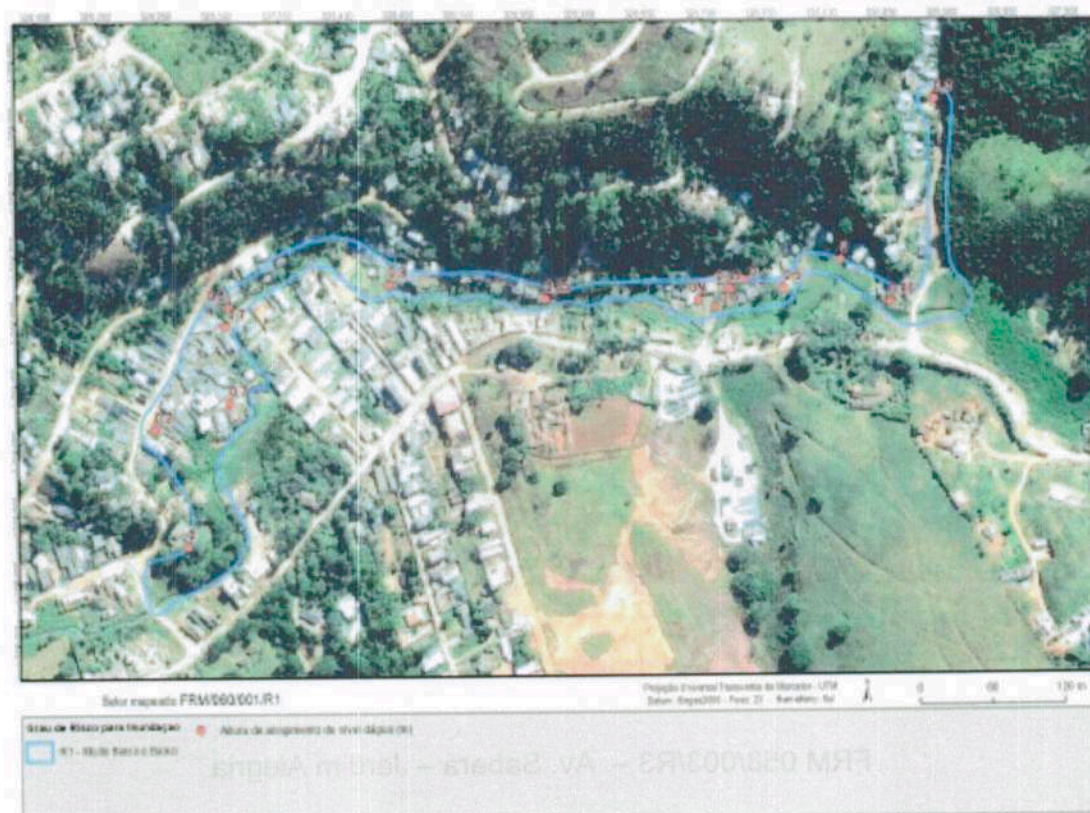
FRM 058/002/R3 – Av. Mantena - Jardim Alegria



FRM 058/003/R3 – Av. Sabará – Jardim Alegria



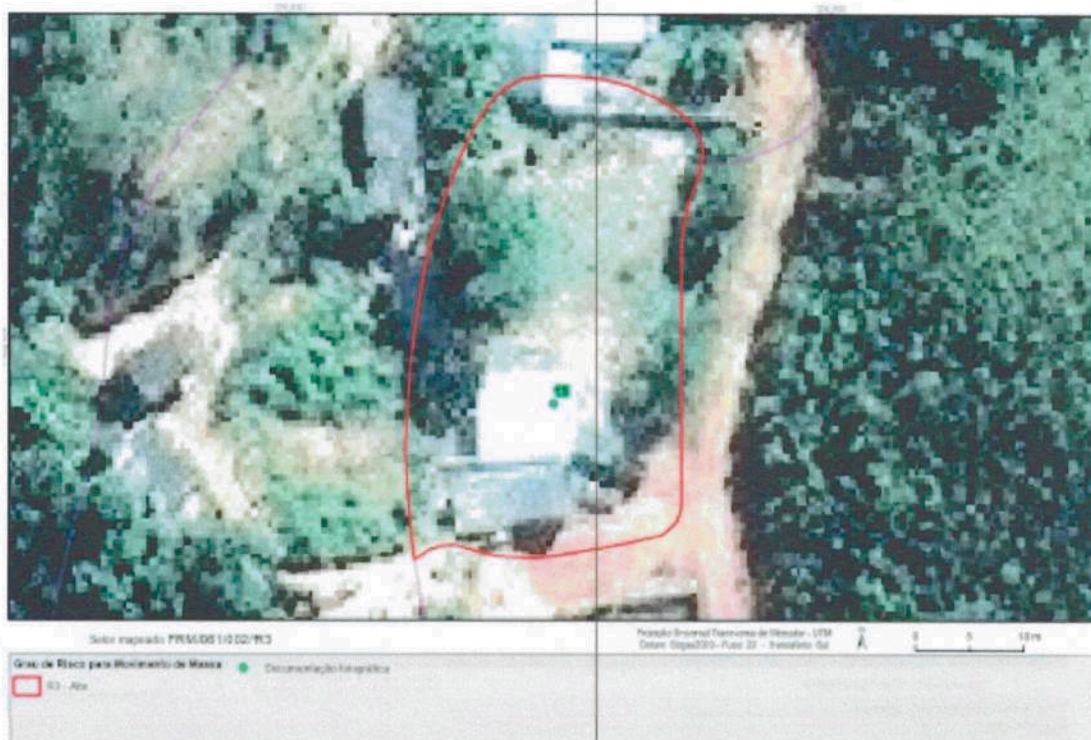
FRM 059/001/R3 – Rua Ouro Branco - Jardim Alegria



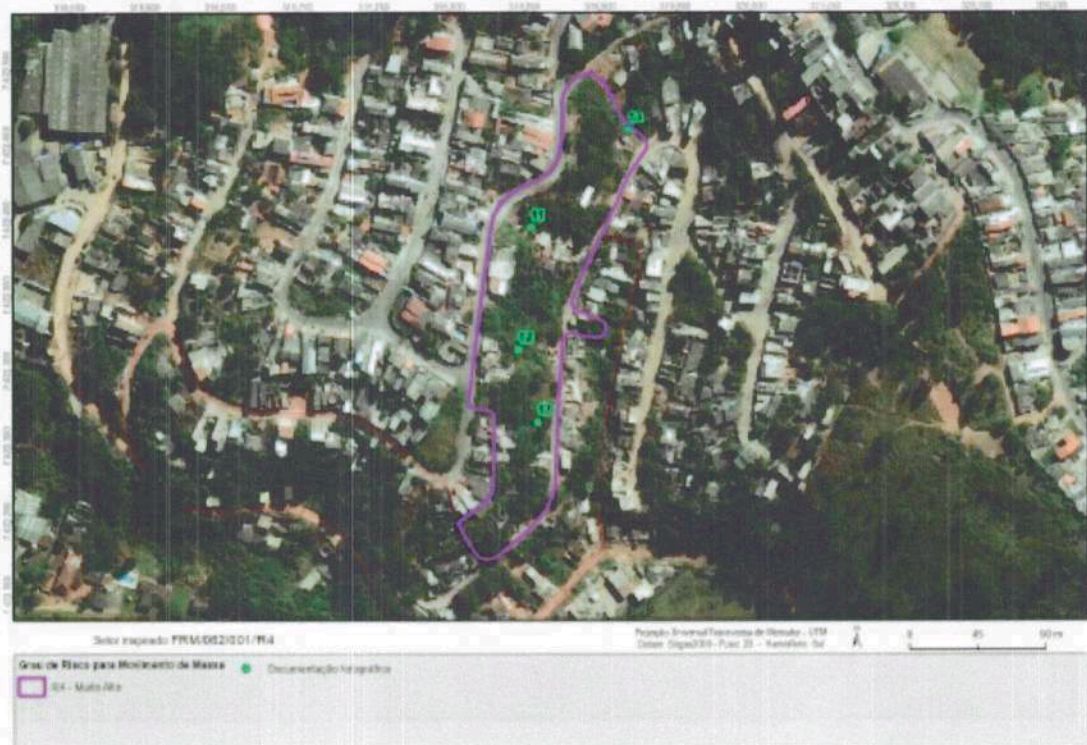
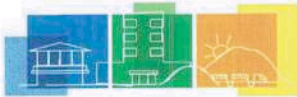
FRM 060/001/R1 – Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



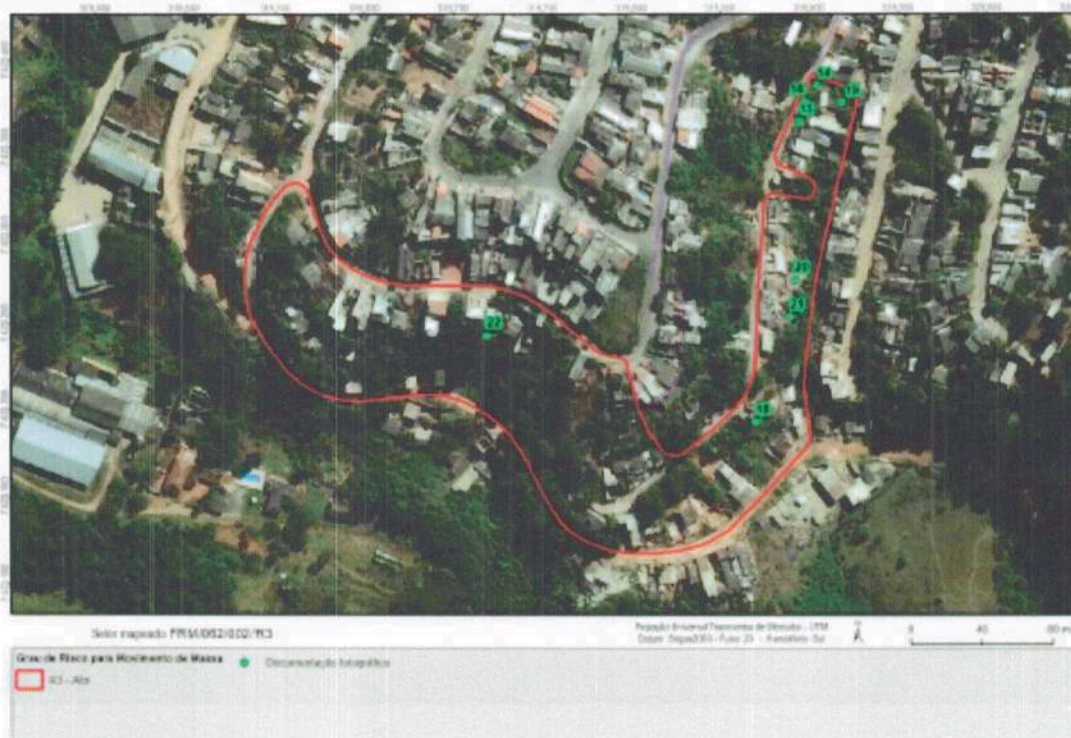
FRM 061/001/R4 – Rua Joaquim Cândido de Oliveira – Jardim Alegria



FRM 061/002/R3 – Rua Joaquim Cândido de Oliveira - Jardim Alegria



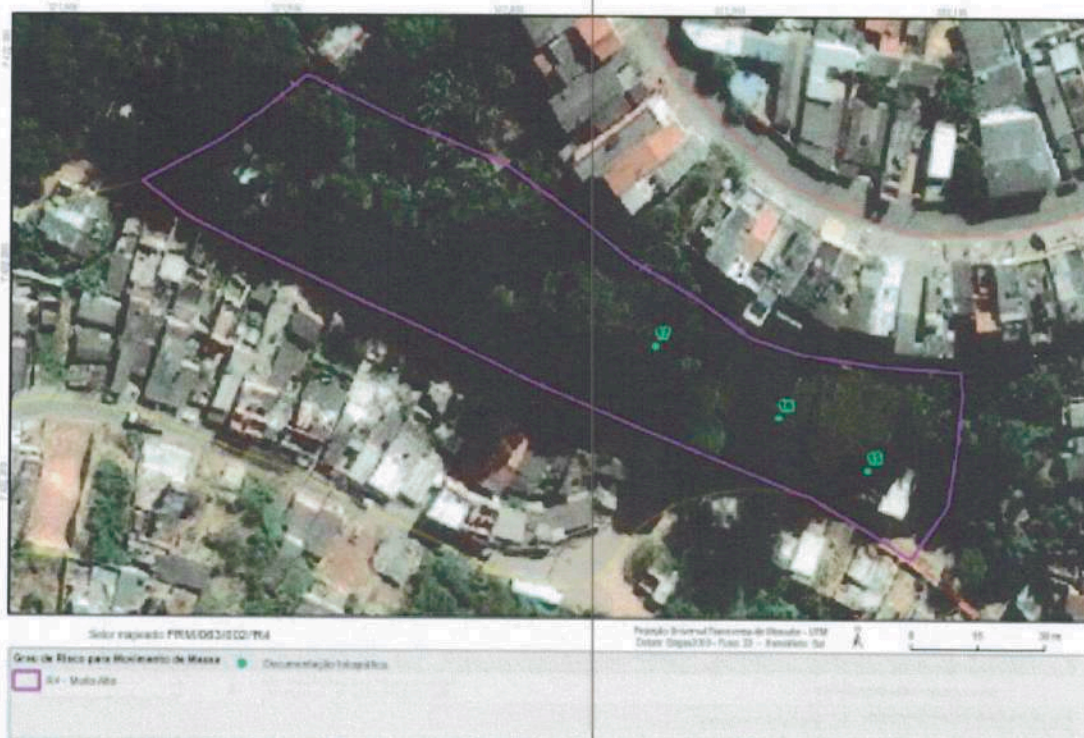
FRM 062/001/R4 – Rua Demétrio Bombadilha - Parque Água Vermelha



FRM 062/002/R3 – Rua Demétrio Bombadilha - Parque Água Vermelha

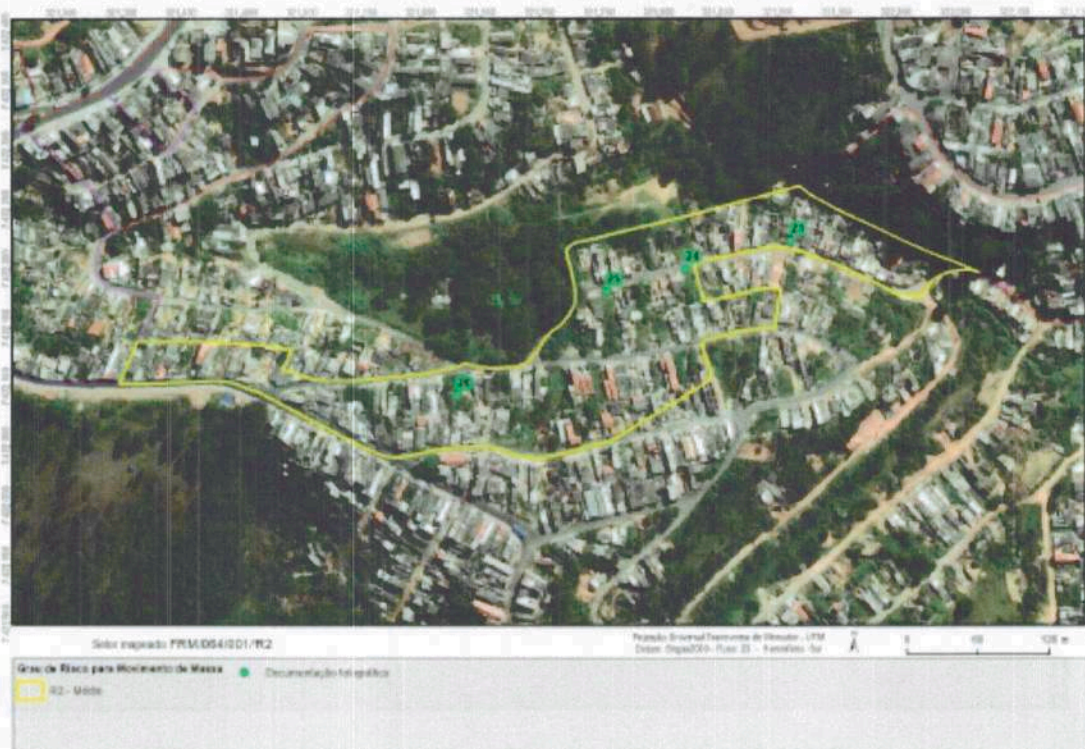


FRM 063/001/R3 – Av. São Paulo - Vila Suíça



FRM 063/002/R4 – Av. Santo André - Residencial Casa Grande I

Handwritten signature



FRM 064/001/R2 – Rua Adail Duclos – Residencial Casa Grande I



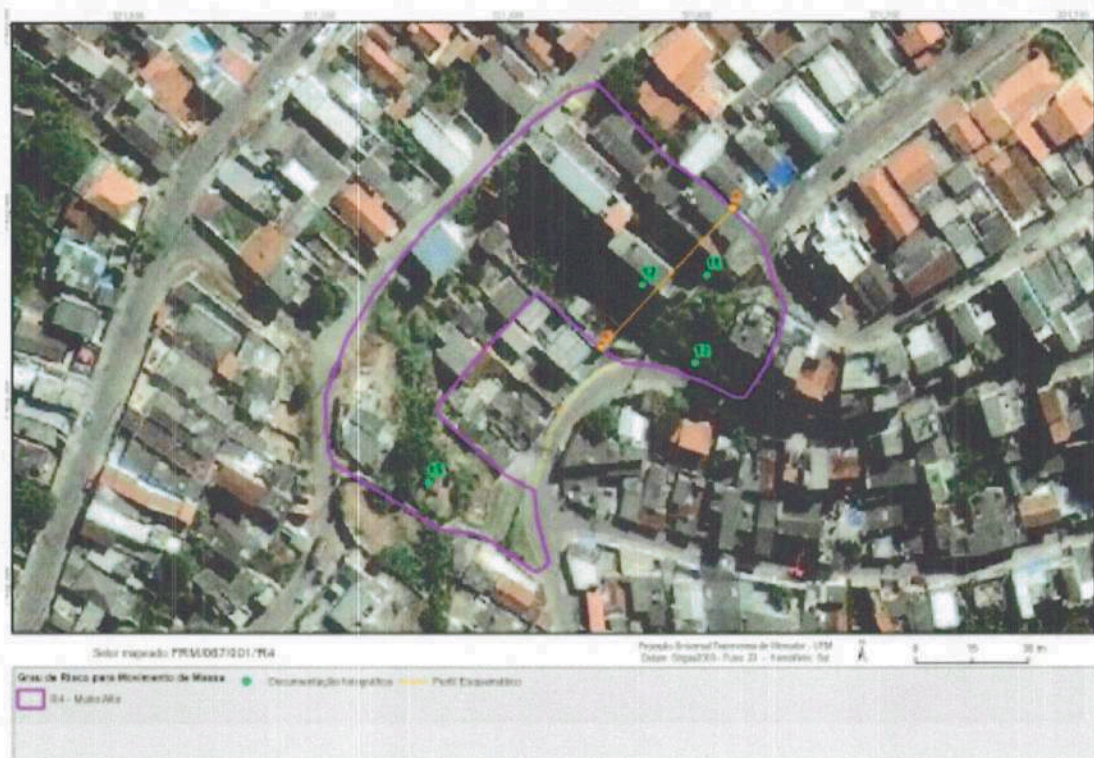
FRM 065/001/R3 – Rua Senzala - Residencial Casa Grande I



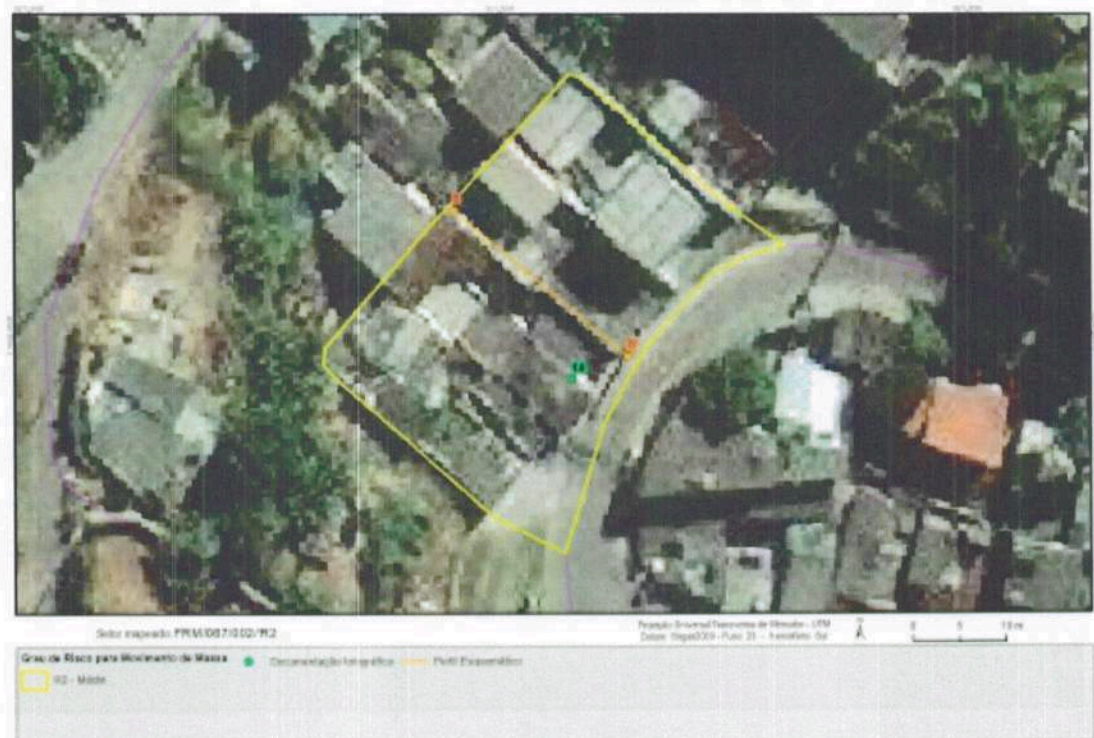
FRM 065/002/R4 – Rua do Canavial - Residencial Casa Grande I



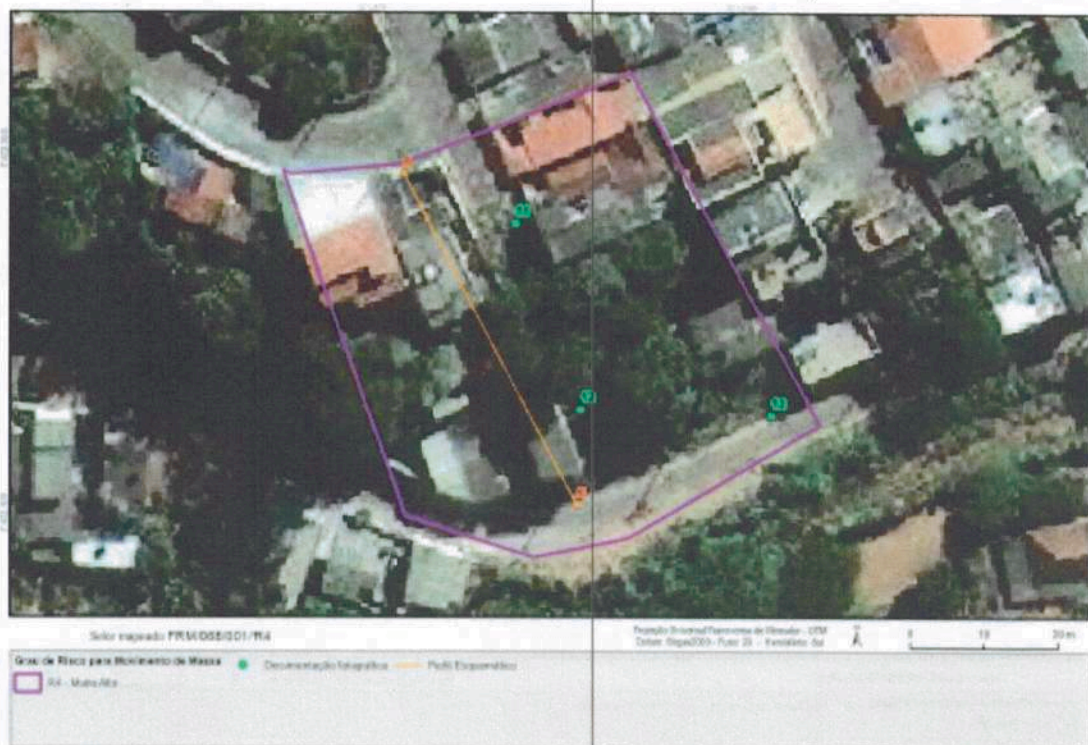
FRM 066/001/R4 – Rua Senzala – Residencial Casa Grande I



FRM 067/001/R4 – Rua Batuira - Jardim Elisa



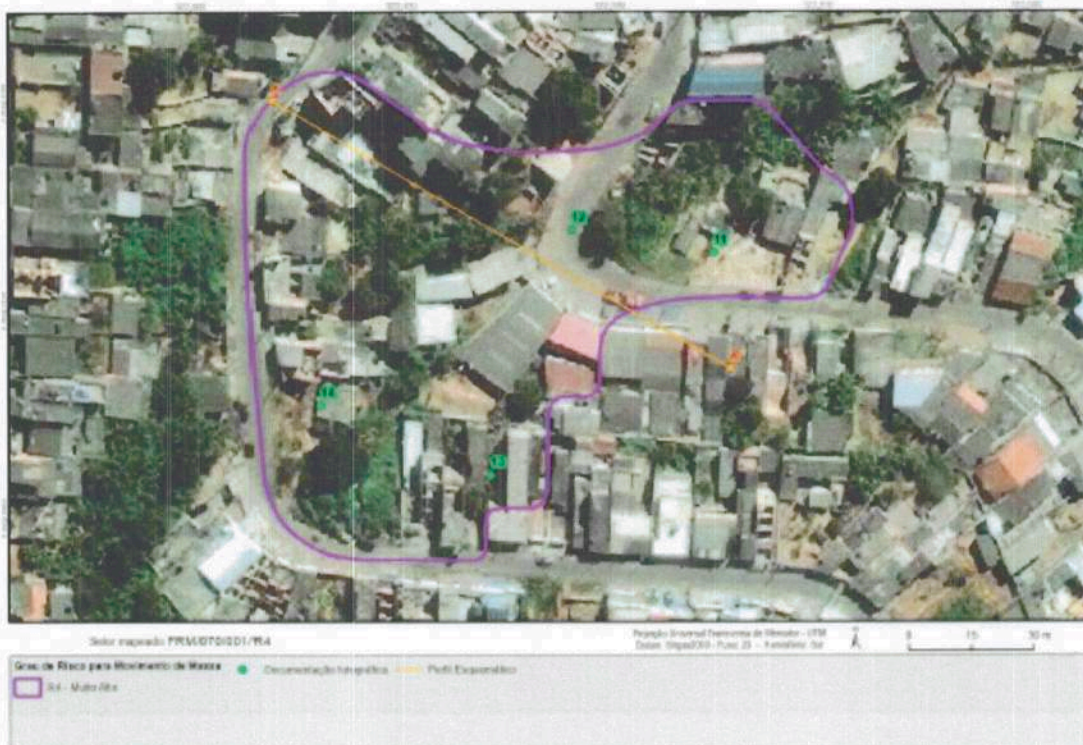
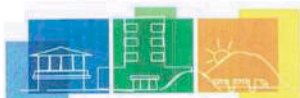
FRM 067/002/R2 – Rua Tancredo Neves – Jardim Elisa



FRM 068/001/R4 – Rua Arthur Bernardes - Vila Rossi



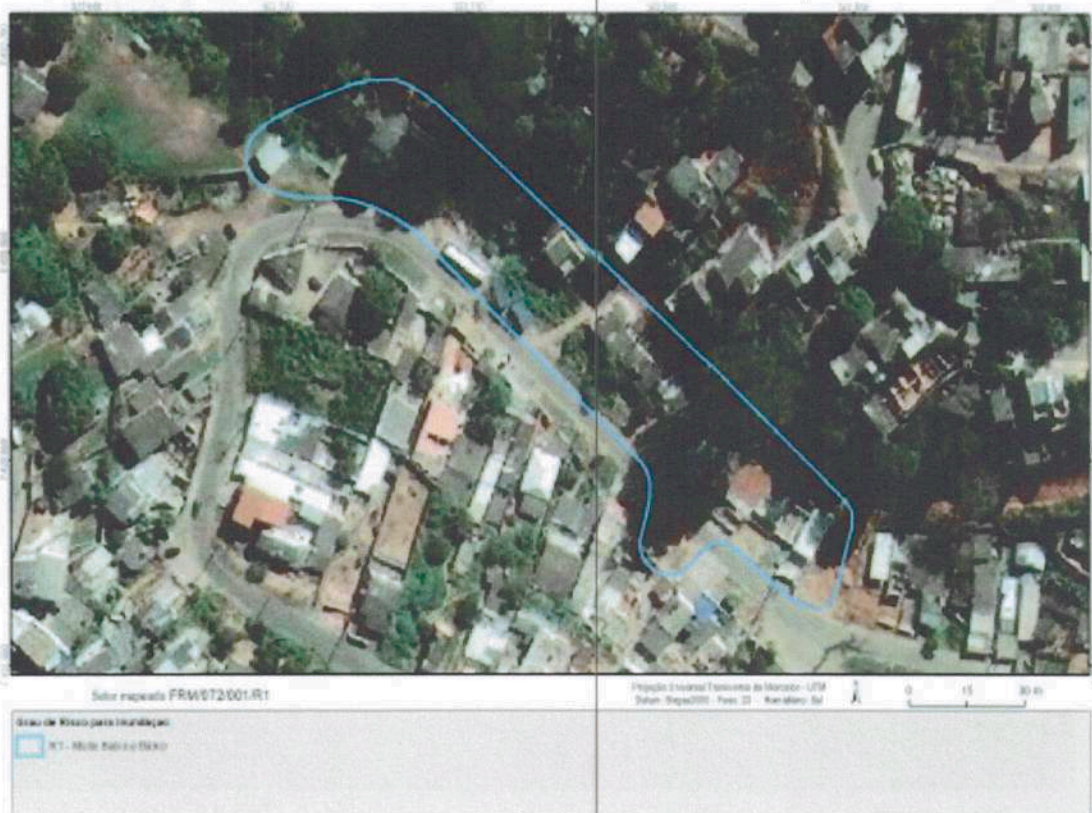
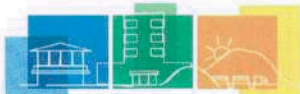
FRM 069/001/R1 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



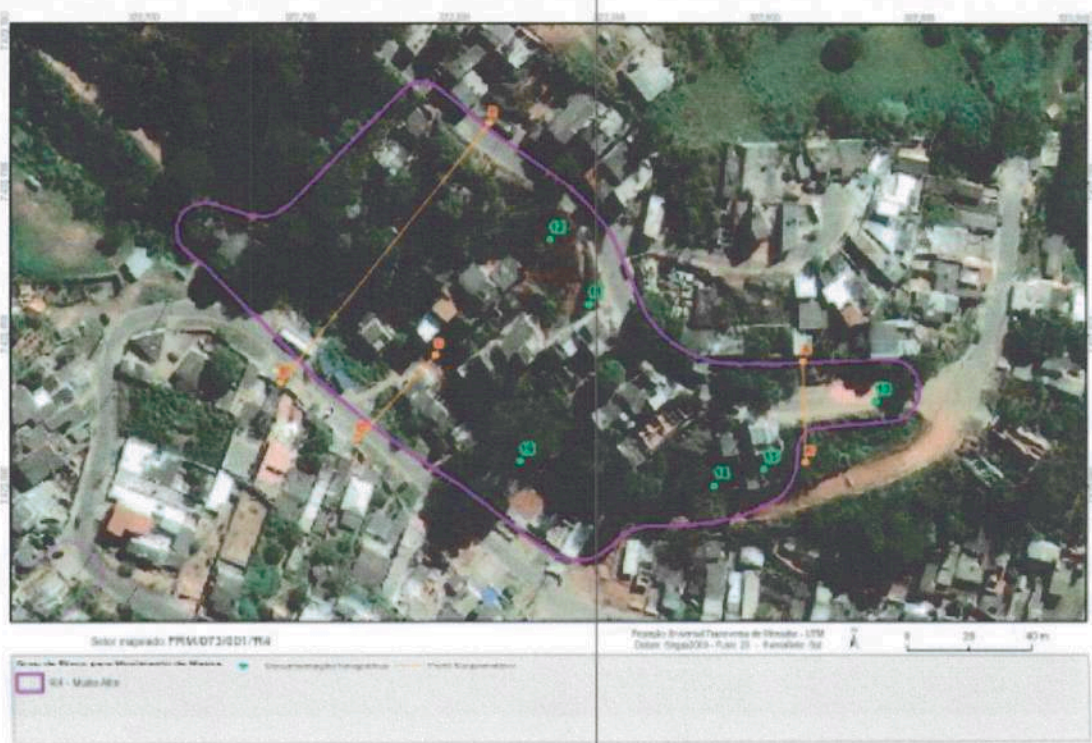
FRM 070/001/R4 – Rua Adão Manoel da Silva - Jardim Olga



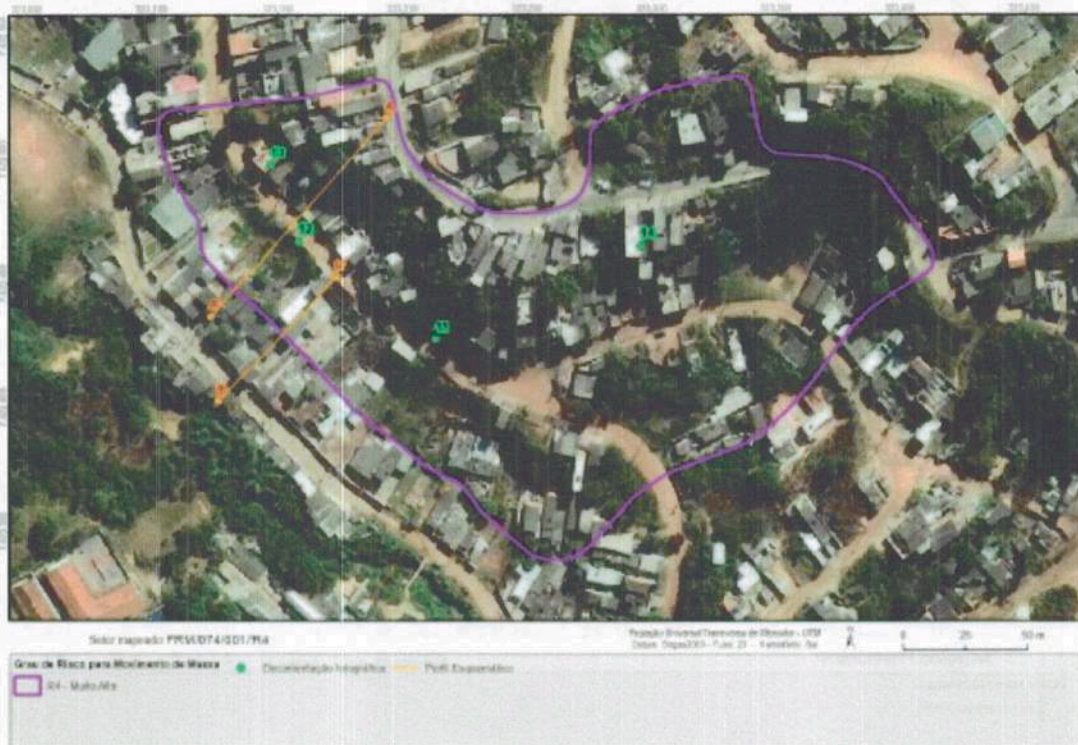
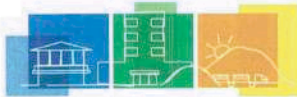
FRM 071/001/R4 – Rua Sebastião Queiróz - Jardim Olga



FRM 072/001/R1 – Rua Aluizio da Silva - Jardim Olga



FRM 073/001/R4 – Rua Firmo José Pião - Jardim Olga



FRM 074/001/R4 – Rua 18 - Jardim Olga



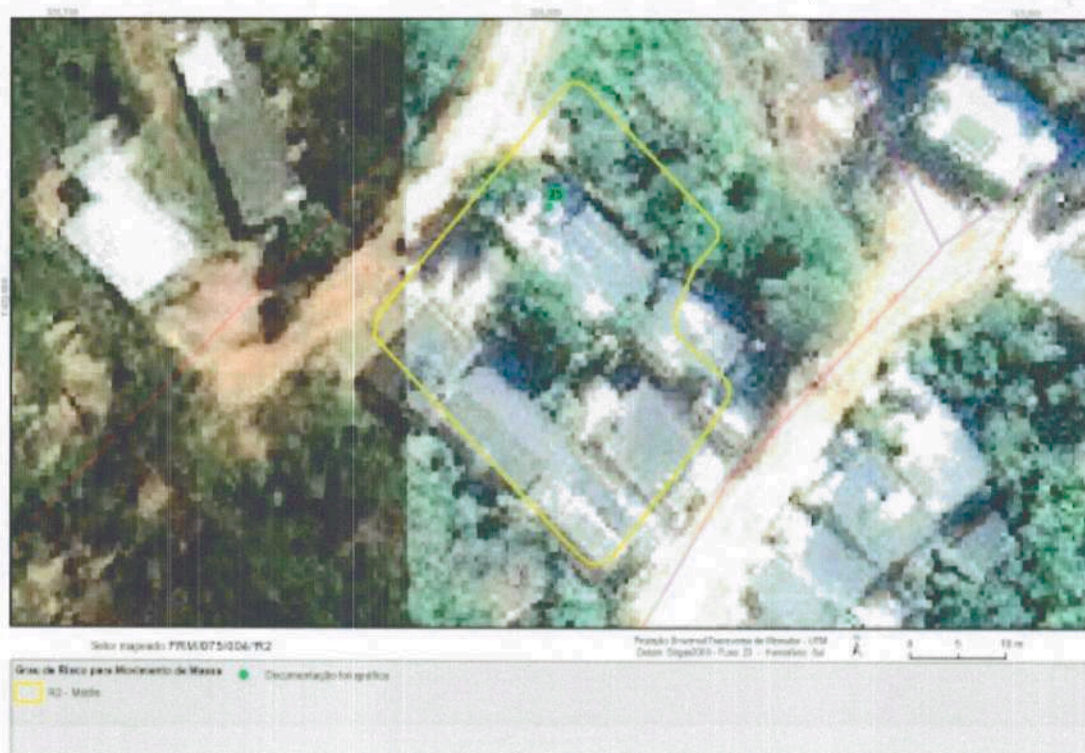
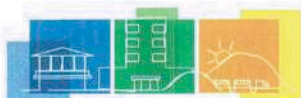
FRM 075/001/R3 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



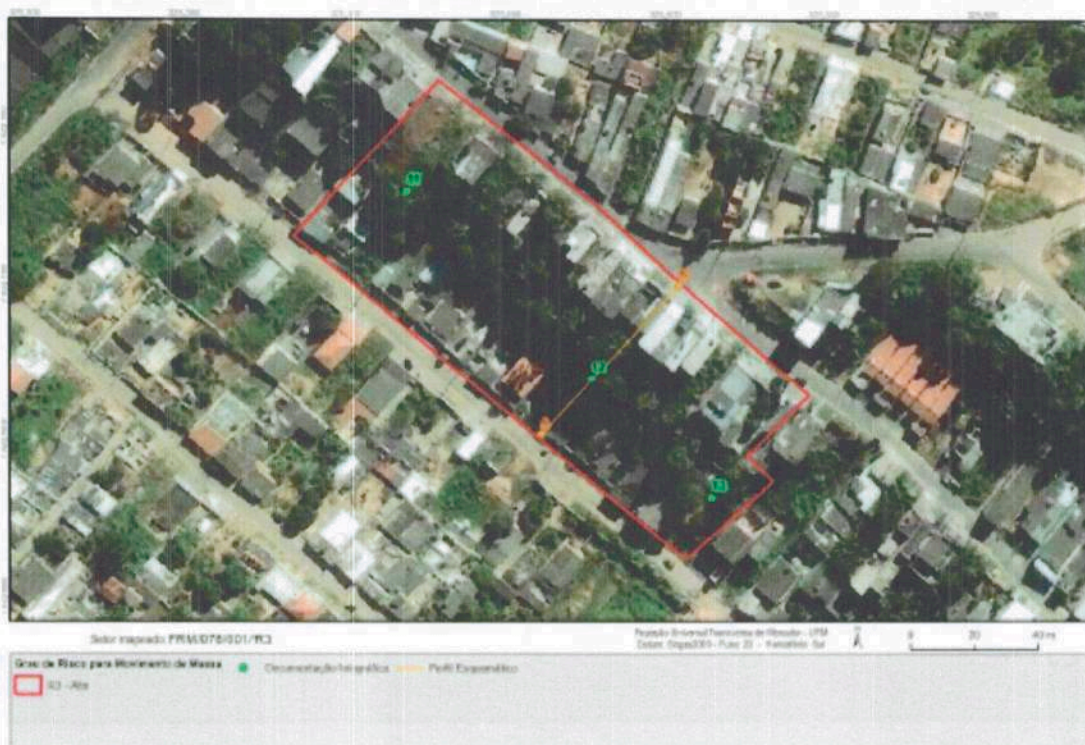
FRM 075/002/R4 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



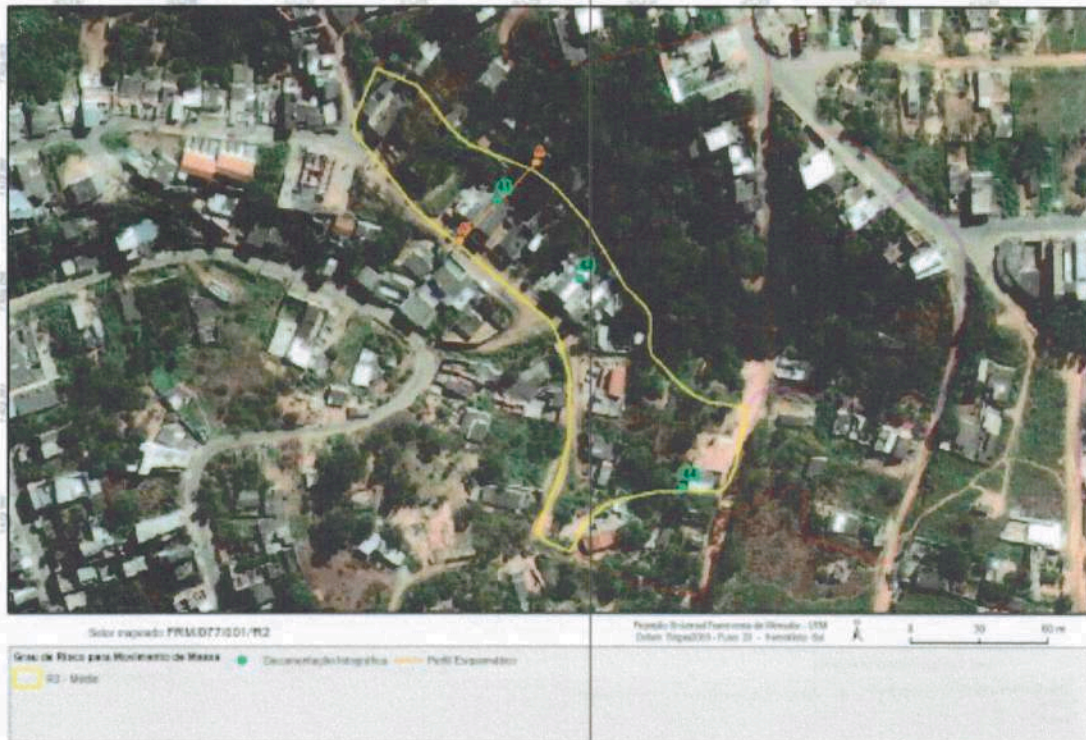
FRM 075/003/R3 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



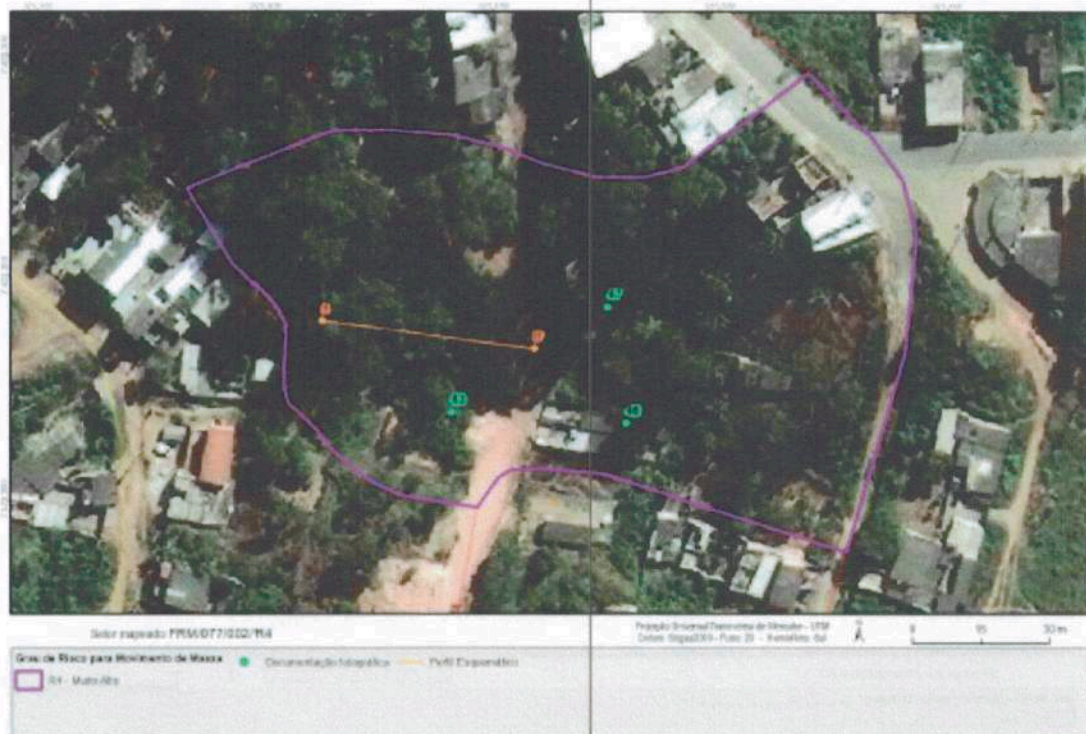
FRM 075/004/R2 – Av. Poços de Caldas - Jardim Alegria



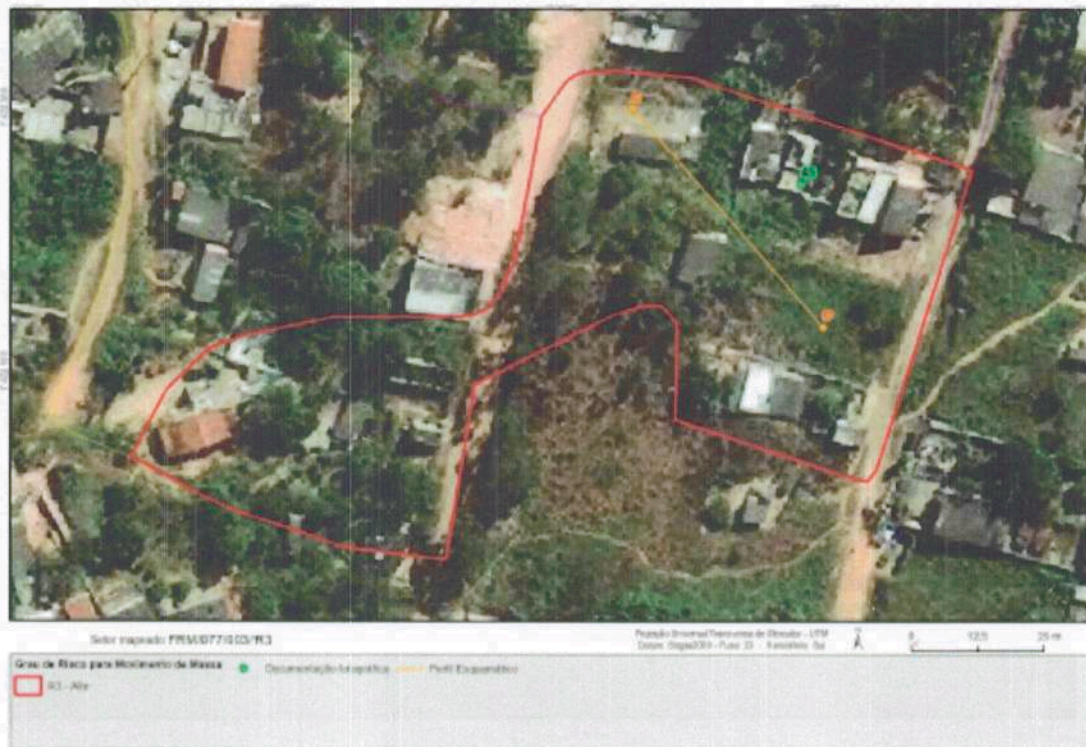
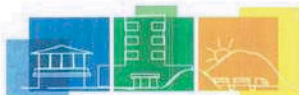
FRM 076/001/R3 – Rua Guaupé - Jardim Alegria



FRM 077/001/R2 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



FRM 077/002/R4 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



FRM 077/003/R3 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



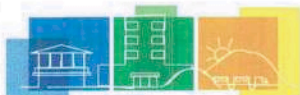
FRM 077/004/R3 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



FRM 077/005/R2 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



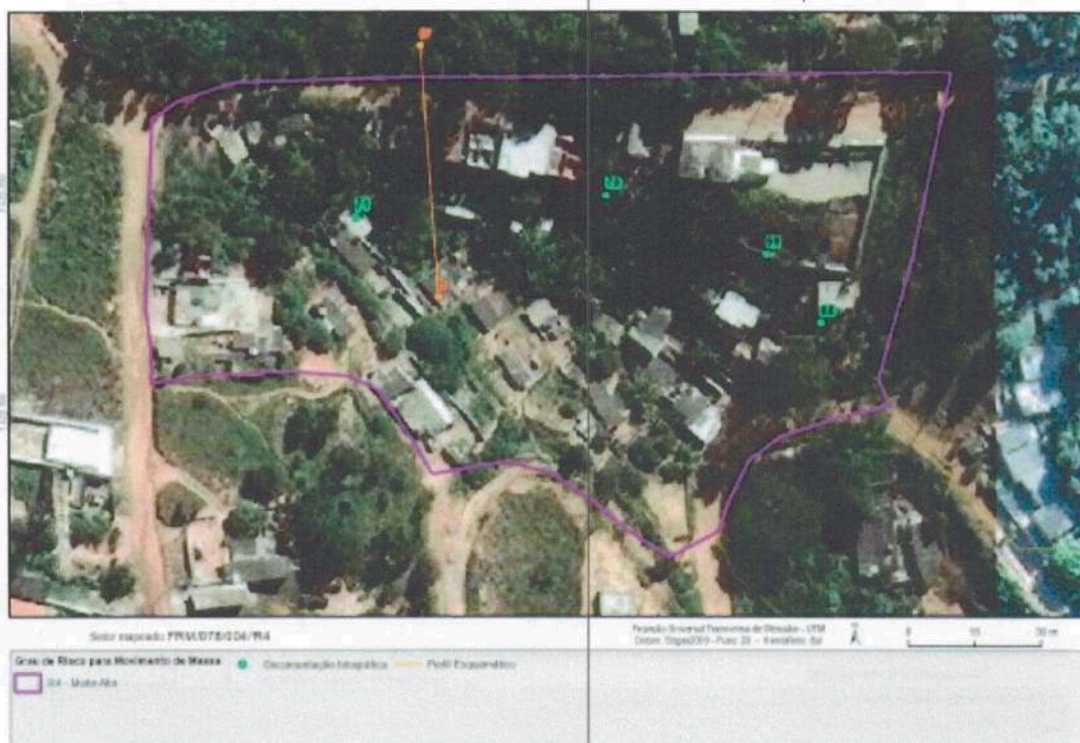
FRM 078/001/R4 – Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



FRM 078/002/R2 – Rua Ouro Preto - Jardim Alegria



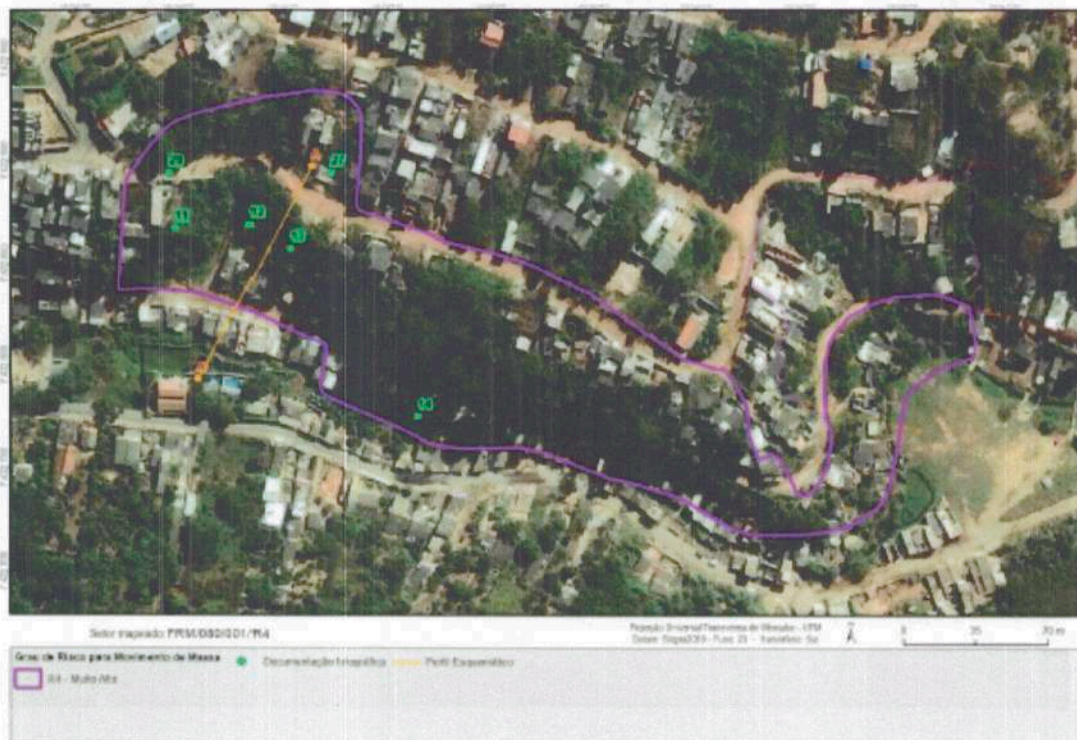
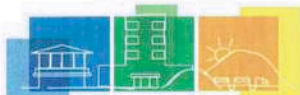
FRM 078/003/R3 – Rua Ouro Preto – Jardim Alegria



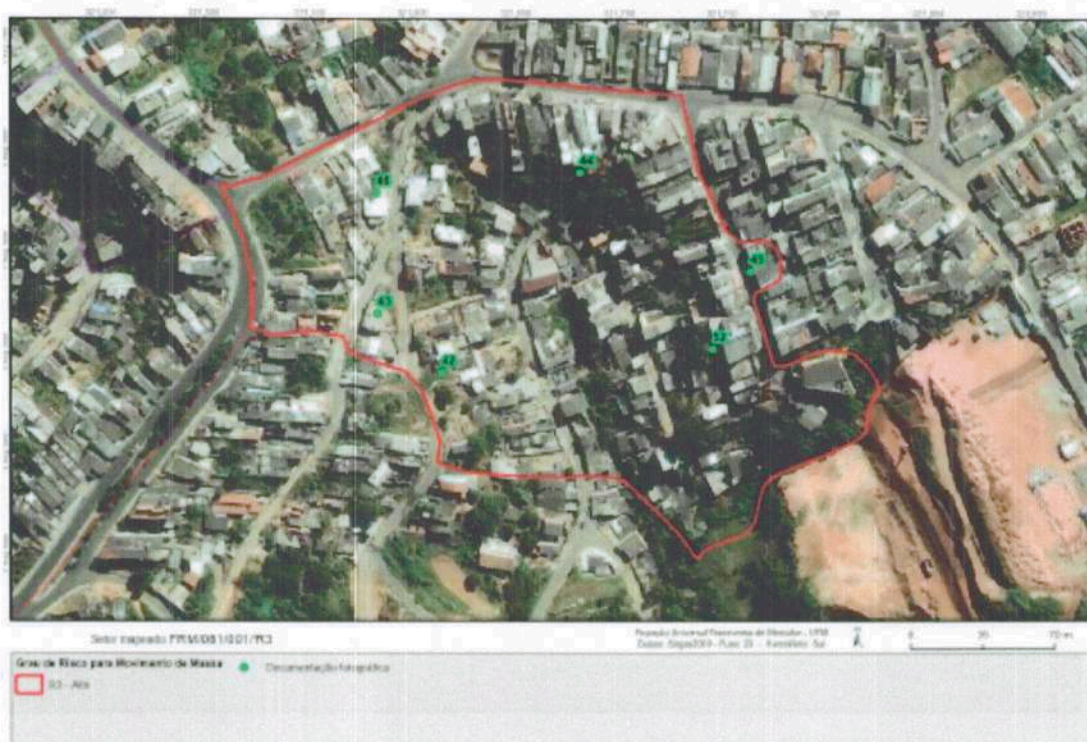
FRM 078/004/R4 – Rua 15 - Rua Poços de Caldas – Jardim Alegria



FRM 079/001/R3 – Rua Lisboa – Residencial Casa Grande I



FRM 080/001/R4 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



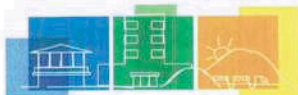
FRM 081/001/R3 – Rua Senzala - Residencial Casa Grande I



FRM 082/001/R3 – Rua Lisboa – Residencial Casa Grande I



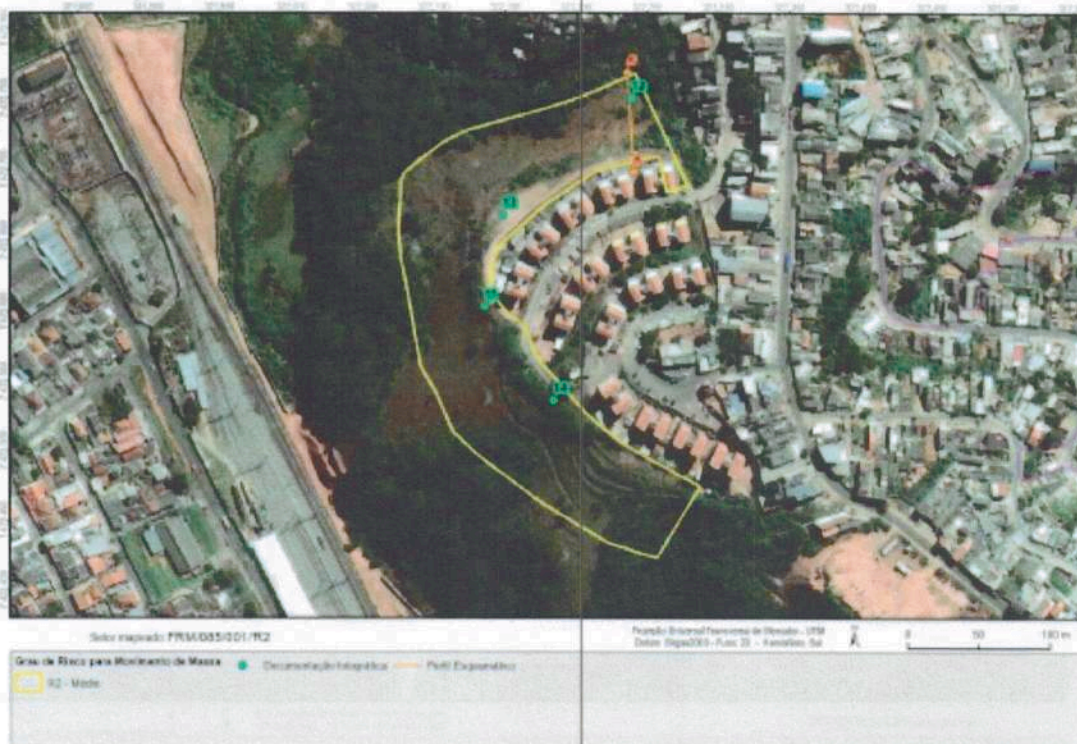
FRM 083/001/R4 – Rua Lisboa – Residencial Casa Grande I



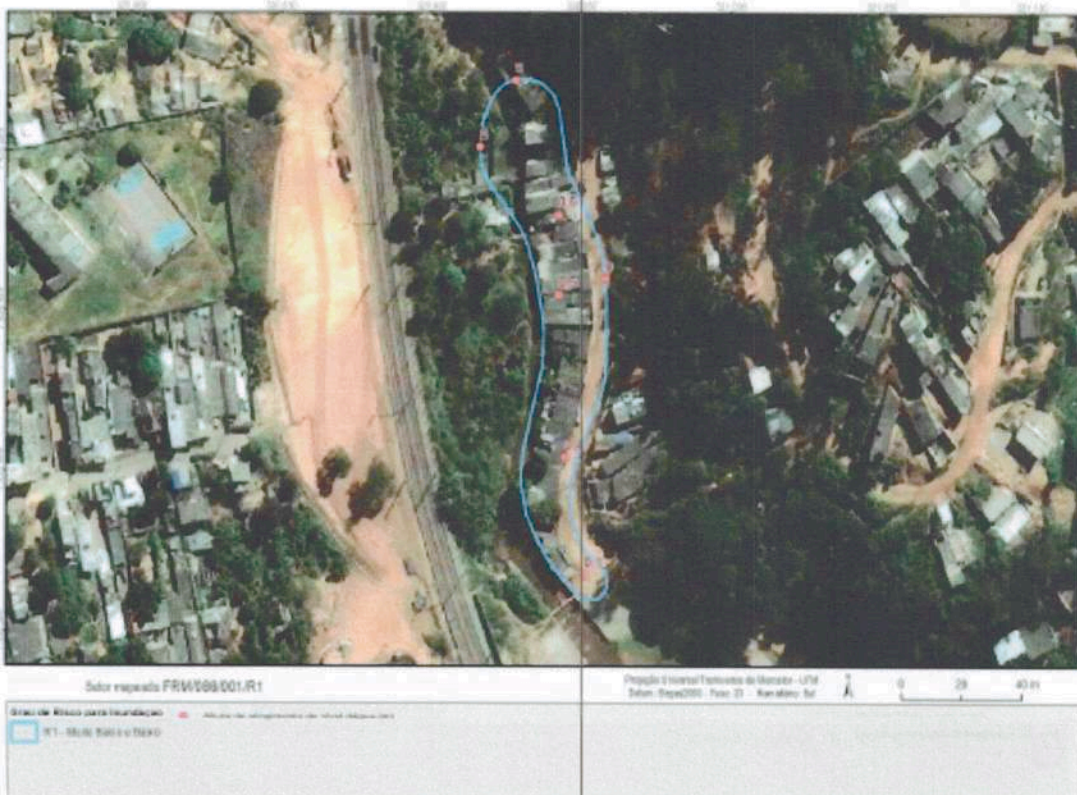
FRM 084/001/R3 – Rua Regina Josefa da Silva - Jardim Silvia



FRM 084/002/R2 – Rua Regina Josefa da Silva – Jardim Silvia



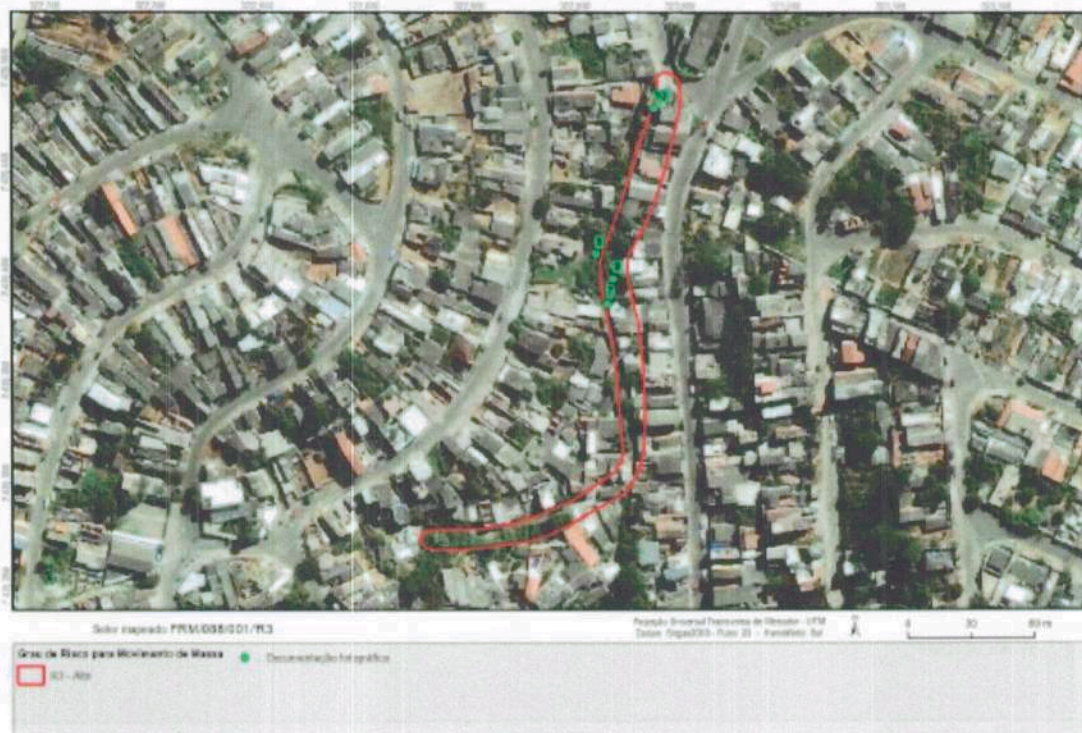
FRM 085/001/R2 – Rua Cohab City - Jardim Rosas



FRM 086/001/R1 – Rua Salvador - Vila Borges



FRM 087/001/R2 – Rua Gerônimo Caetano Garcia



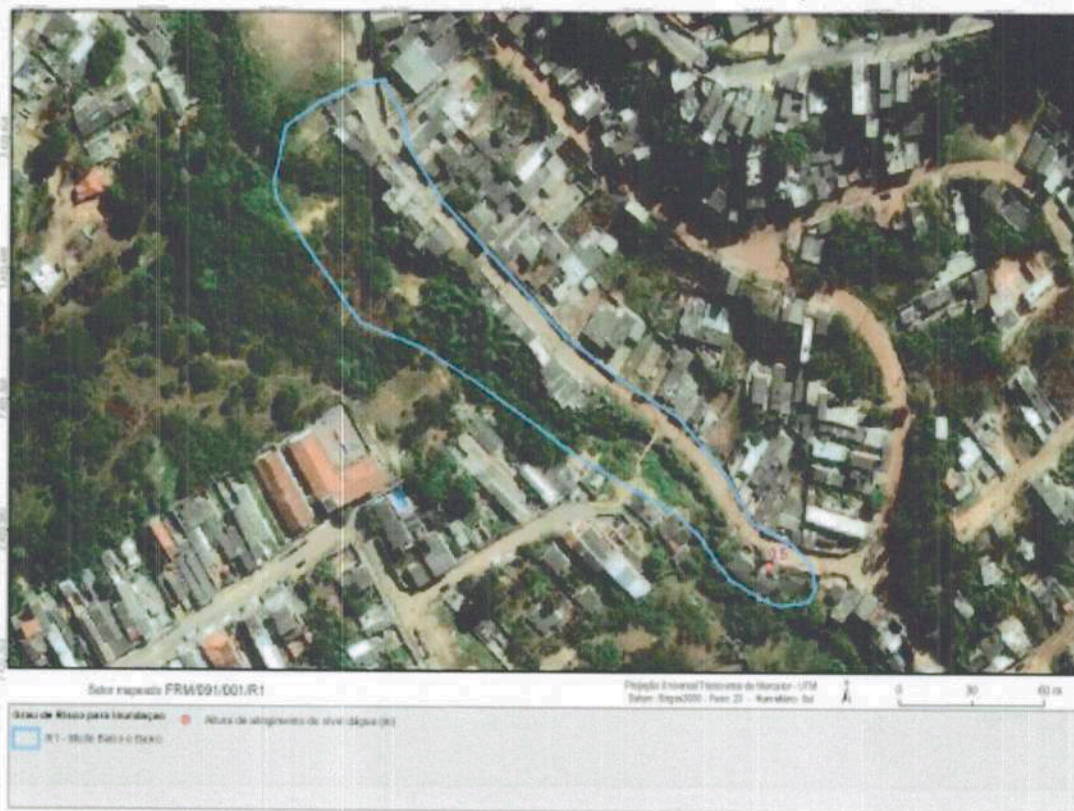
FRM 088/001/R3 – Rua Gilson Severino - Vassouras



FRM 089/001/R2 – Rua Gilson Severino da Silva - Vassouras



FRM 090/001/R4 – Av. Salvador - Parque 120



FRM 091/001/R1 – Av. Aluísio da Silva 301 - Jardim Olga



Objeto de Deliberação
11692 Sessão Ordinária
em 17/09/2024

Aprovado em Unica discussão
na 1170a sessão Ordinária
em 10 de 2025
Roberto
Roberto Gomes da Silva
Coord. de Assuntos Parlamentares



PREFEITURA DE
FRANCISCO MORATO
De Saúde, Meio Ambiente, Energia e Urbanismo

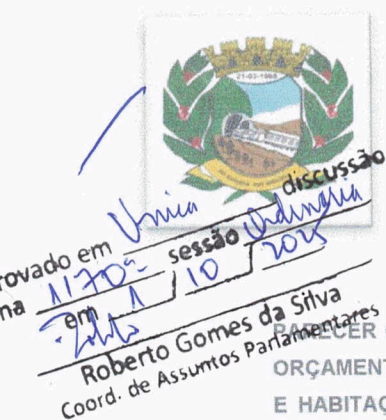
Secretaria de
**Habitação,
Meio Ambiente,
Clima e Energia**

CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO Rua

Virgílio Martins de Oliveira, nº 55 – Centro
CEP 07901-020 C.N.P.J nº 50.528.983/0001-01

Tel/Fax 4489-8888

e-mail camarafrmorato@uol.com.br
www.camarafranciscomorato.sp.gov.br



PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO, COMISSÃO DE TRIBUTAÇÃO, ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE, COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS, BENS PÚBLICOS, TRANSPORTE E HABITAÇÃO, COMISSÃO DE ASSUNTOS SOCIAIS E COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE MEIO AMBIENTE, AO PROJETO DE LEI Nº 116/2025, DISPONDO SOBRE: A APROVAÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Sua Excelência, o Ilustre Presidente desta Casa, nos termos regimentais, encaminha a estas comissões, para parecer o Projeto de Lei epígrafado.

Por entendimento unânime e porque a matéria comporta, passamos a emitir o seguinte parecer conjunto único.

No aspecto legal e constitucional, não encontramos nenhum obstáculo que impeça a aprovação do Projeto, dizendo-se do mesmo no que tange a técnica de redação.

Da mesma forma, o Projeto não encontra barreira no que tange aos requisitos exigidos às análises da comissão encarregada das matérias afetas a tributação, orçamento, finanças e contabilidade.

No mesmo sentido, o Projeto não encontra empecilho quanto aos requisitos afetos à Comissão de Obras, Serviços, Bens Públicos, Transporte e Habitação e Comissão de Assuntos Sociais e Comissão de Desenvolvimento Econômico, de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente.

Posto isto, somos unânimes no sentido da apreciação do Projeto de Lei nº 116/2025, pelo Douto Plenário desta Egrégia Casa de Leis.

Sala das Comissões, 22 de setembro de 2025

COMISSÃO DE JUSTIÇA, LEGISLAÇÃO E REDAÇÃO

PRESIDENTE: JAIR DONIZETE BATISTA DE SENE

RELATOR: HELIO GOMES DA SILVA

MEMBRO: MARCO ANTONIO FOGAÇA DE ALMEIDA

COMISSÃO DE TRIBUTAÇÃO, ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE

PRESIDENTE: DR. JOÃO PAULO RODRIGUES AMORIM

RELATOR: EDSON NEPOMUCENO DA SILVA

MEMBRO: ADRIANO FERNANDES DOS SANTOS

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS, BENS PÚBLICOS, TRANSPORTE E HABITAÇÃO

PRESIDENTE: ADALTO DE JESUS SILVA

RELATOR: JOÃO RAPOSO PEREIRA

MEMBRO: JOÃO NELSON DOS REIS ALVES

COMISSÃO DE ASSUNTOS SOCIAIS

PRESIDENTE: JOSIAS PAES LANDIM

RELATOR: MARCO ANTONIO FOGAÇA DE ALMEIDA

MEMBRO: RAQUEL DONIZETE DE MACENO CUNHA

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE.

PRESIDENTE: JOÃO RAPOSO PEREIRA

RELATOR: RAQUEL DONIZETE DE MACENO CUNHA

MEMBRO: JOÃO NELSON DOS REIS ALVES



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO

Rua Virgílio Martins de Oliveira, nº 55 - centro

C.N.P.J nº 50.528.983/0001-01

Tel/fax 4489.8888

Email: camarafrmorato@uol.com.br

AUTÓGRAFO Nº 139/2025

DE 1 DE OUTUBRO DE 2025

AO PROJETO DE LEI Nº 116/2025

DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PMHIS) DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO MORATO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO

MORATO APROVA:

– CAPÍTULO I

– DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituída a Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS no Município de Francisco Morato, voltada à população em situação de vulnerabilidade social, conforme diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), do Plano Diretor Municipal e da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. A execução do PMHIS será orientada pelos princípios de equidade, inclusão social, sustentabilidade, transparência e participação social.

– CAPÍTULO II

– DOS OBJETIVOS

Art. 2º São objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS:

I - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;

II - garantir a efetivação da função social da propriedade;

III - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

IV - manter atualizado o diagnóstico das condições de moradia no município além das metas e estratégias para desenvolvimento da política habitacional em Francisco Morato;



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO

Rua Virgílio Martins de Oliveira, nº 55 - centro

C.N.P.J nº 50.528.983/0001-01

Tel/fax 4489.888

Email: camarafrmorato@uol.com.br

V - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

VI - ampliar o acesso à terra urbanizada e à moradia pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;

VII - captar recursos junto ao Governos Estadual e Federal para construção de moradias e regularização fundiária;

VIII - prevenir a ocupação de áreas de risco por moradias, remover famílias moradoras nestas áreas ou executar as obras necessárias para eliminação de riscos;

IX - garantir o processo de implantação da política municipal de habitação de interesse social no município, através do monitoramento, avaliação permanente e atualização de indicadores.

- **CAPÍTULO III**
- **DA APLICAÇÃO DO PLANO**

Art. 3º. O Plano deverá ser aplicado conforme as diretrizes estabelecidas no Anexo I desta lei.

Parágrafo único. As diretrizes habitacionais estabelecidas neste Plano – Anexo I, deverão orientar a elaboração do Plano Plurianual - PPA, da Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e Lei Orçamentária Anual.

Art. 4º. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato será revisto a cada 10(dez) anos em seus objetivos e metas.

- **CAPÍTULO IV**
- **DA GESTÃO DA POLÍTICA**

Art. 5º A Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia é o órgão responsável pela implantação e monitoramento que coordenará as ações previstas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social aprovado por esta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO

Rua Virgílio Martins de Oliveira, nº 55 - centro

C.N.P.J nº 50.528.983/0001-01

Tel/fax 4489.8888

Email: camarafrmorato@uol.com.br

Art. 6º Ficam autorizadas a criação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), mediante lei específica.

CAPÍTULO V

DOS INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 7º A Política de Habitação de Interesse Social do Município poderá ser implementada mediante:

- I – venda, inclusive subsidiada, de lotes ou habitações populares;
- II – venda, inclusive subsidiada, de terrenos públicos para construção;
- III – concessão de uso de bem imóvel;
- IV – concessão de direito real de uso;
- V – permissão de uso;
- VI – doação de lotes.
- VII - legitimação fundiária

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei considera-se:

- I – população em situação de vulnerabilidade social: o grupo familiar com renda mensal de até três salários mínimo nacional ou renda mensal *per capita* de até meio salário mínimo;
- II – habitação popular: unidade imobiliária edificada com recursos públicos;
- III – terreno público: unidade imobiliária destinada à edificação;
- IV – concessão de uso de bem imóvel: transferência do uso de bem público edificado para particular, para o fim específico de moradia;
- V – concessão de direito real de uso: transferência do uso de terreno público para particular, para que nele edifique sua moradia;



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO

Rua Virgílio Martins de Oliveira, nº 55 - centro

C.N.P.J nº 50.528.983/0001-01

Tel/fax 4489.888

Email: camarafmrorato@uol.com.br

VI – parcelamento de solo: a divisão de gleba em lotes, nos termos da legislação federal pertinente.

Art. 8º O Poder Executivo orientará a política habitacional geral e de interesse social do Município, podendo articular-se com agentes financeiros, promotores públicos e privados e técnicos envolvidos com na implementação da Política de Habitação de Interesse Social para o Município de Francisco Morato.

Art. 9º Na execução da Política Municipal de Habitação de Interesse Social de que trata esta Lei, o Poder Executivo estabelecerá, mediante lei específica, obrigatoriamente antecedida audiência pública, caso não estejam indicadas no Plano Diretor, as áreas urbanizadas ou urbanizáveis destinadas a serem ocupadas pela população em situação de vulnerabilidade social.

§ 1º Para cumprimento do disposto no *caput*, deverá ser realizado prévio estudo de viabilidade da implantação dos planos habitacionais de interesse social na área, com todos os detalhamentos necessários, dentre os quais, em especial, o número de lotes e de unidades habitacionais que comportarão o empreendimento e os equipamentos públicos e comunitários a serem instalados no local, sem prejuízo de outros critérios definidos em lei específica, considerando-se as peculiaridades regionais.

§ 2º As unidades habitacionais que integram os planos desenvolvidos nos termos desta Lei poderá ser alienado ou ter seu uso transferido nos termos da Lei, cabendo ao Poder Executivo adotar as providências para a formalização do ato mediante a celebração de contrato com o beneficiário.

CAPÍTULO VI
DA COORDENAÇÃO DA POLÍTICA

Art. 10 A Política de Habitação de Interesse Social do Município será coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia e deverá seguir as etapas previstas no plano, respeitando os prazos e prioridades definidos.

Parágrafo único. O acompanhamento das ações será realizado periodicamente, com a participação de representantes da sociedade civil as quais incumbem, sem prejuízo de outras funções.

I – monitorar a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, observados os objetivos, princípios e diretrizes previstos no art. 2º desta Lei;



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO

Rua Virgílio Martins de Oliveira, nº 55 - centro

C.N.P.J nº 50.528.983/0001-01

Tel/fax 4489.8888

Email: camarafrmorato@uol.com.br

II – autorizar o município a custear despesas relativas aos programas de habitação de interesse social, instituídos e implementados diretamente ou em parceria com outros entes federados ou entidades privadas que promovam a política habitacional de interesse social, bem como prever a criação futura do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, para a gestão e o acompanhamento dessas políticas;

III – elaborar a proposta orçamentária, bem como acompanhar e controlar a execução do orçamento e dos planos de aplicação anuais e plurianuais dos recursos destinados à habitação de interesse social, em consonância com a legislação municipal pertinente, prevendo a criação futura do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social para gestão desses recursos;

IV – manter constante diálogo e articulação com as instâncias de participação social que vierem a ser instituídas, com vistas a assegurar o cumprimento da legislação, das normas e diretrizes relacionadas à Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

V – submeter à apreciação do órgão ou instância de controle social que vier a ser instituído, as contas do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, para avaliação, sem prejuízo das competências e prerrogativas dos órgãos do Sistema Municipal de Controle Interno, bem como de controle externo, encaminhando-as ao Tribunal de Contas;

VI – elaborar estudos técnicos necessários ao exercício de suas atividades;

VII – implementar projetos específicos de parcelamento do solo, construção de habitações populares, regularização fundiária de interesse social, bem como recuperar imóveis em áreas encortçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

VIII – implantar saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas habitacionais de interesse social.

– CAPÍTULO VII

– DOS BENEFICIÁRIOS E CRITÉRIOS DE ATENDIMENTO

Art. 11 São beneficiários da PMHIS os cidadãos residentes há no mínimo 5 (cinco) anos no Município e que atendam os seguintes critérios:



CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO

Rua Virgílio Martins de Oliveira, nº 55 - centro

C.N.P.J nº 50.528.983/0001-01

Tel/fax 4489.888

Email: camarafmrorato@uol.com.br

- mínimos;
- I – renda familiar mensal de até 3 (três) salários
 - II – não possuir outro imóvel urbano ou rural;
 - III – não ter sido beneficiário de programas habitacionais anteriores nos últimos 5 anos;
 - IV – estar inscrito no Cadastro Único do Governo Federal.

Parágrafo único. Terão prioridade famílias em situação de extrema pobreza, com membros idosos, crianças, pessoas com deficiência ou em áreas de risco.

– **CAPÍTULO VIII**
– **DISPOSIÇÕES FINAIS**

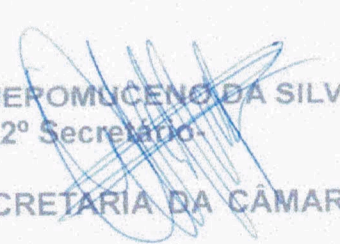
Art. 12 O Poder Executivo poderá regulamentar o disposto nesta Lei, no que couber.

Art. 13 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE FRANCISCO MORATO, NA DATA SUPRA.

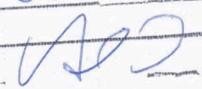
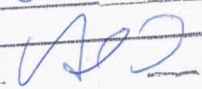

RODRIGO MARTINS DE SENA
- PRESIDENTE -


ADRIANO FERNANDES DOS SANTOS
- 1º Secretário -


EDSON NEPOMUCENO DA SILVA
- 2º Secretário -

PUBLICADO NA SECRETARIA DA CÂMARA MUNICIPAL, NA DATA SUPRA.


ROBERTO GOMES DA SILVA
Coord. de Assuntos Parlamentares

PREFEITURA DE FRANCISCO MORATO
SECRETARIA DE GABINETE
RECEBIDO
DATA: 01-10-25
HORÁRIO: 
VISTO: 

ANEXO I

Objeto de Deliberação
1169ª Sessão Ordinária
em 17/09/2015

provado em única discussão
na 1170ª sessão Ordinária
em 1 / 10 / 2015
Roberto Gomes da Silva
Coord. de Assuntos Parlamentares

Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato – PMHIS

PREFEITURA DE FRANCISCO MORATO
SECRETARIA DE GABINETE

RECEBIDO

DATA: 01-10-25
HORÁRIO: 14h
VISTO: AD



PREFEITURA DE
FRANCISCO MORATO
A Cidade para Habitar, Aprender e Crescer

Secretaria de
Habitação,
Meio Ambiente,
Clima e Energia



Prefeitura do Município de Francisco Morato

Estado de São Paulo

Brasil

EXPEDIENTE

Ildo da Silva Gusmão
Prefeito

Francisco Bernabé
Vice-Prefeito

Thiago Gabriel de Oliveira
Secretário de Governo

João Farias Nunes
Secretário de Habitação, Meio Ambiente Clima e Energia

Domenica da Silva Damião
Secretária Adjunta de Habitação Meio Ambiente, Clima e Energia



FICHA TÉCNICA

Organizadora:

Camila Bianca Glinglani
Diretora Municipal de Habitação

Revisor:

Alexandre Carlos de Moura
Chefe de Divisão de Programas Habitacionais

Revisor:

Oswaldo Cezzare Filho
Chefe de Divisão de Planejamento Habitacional



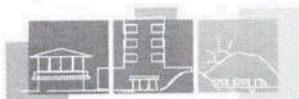
Sumário

Item	Página
Lista de Figuras	05
Lista de Tabelas	06

Parte I

Diagnóstico do Setor Habitacional do Município

Item	Página
1. Apresentação	07
2. Levantamento de dados e informações	07
2.1. Inserção regional	07
2.2. Características do Município	12
2.2.1. Aspectos históricos	12
2.2.2. Aspectos geográficos, econômicos, sociais e populacionais	13
2.3. Atores sociais e suas capacidades	14
2.4. Marcos regulatórios e legais	14
2.4.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social -2010	15
2.4.2. Plano Diretor	15
2.4.3. Lei de Regularização Fundiária	21
2.5. Condições institucionais e administrativas	22
2.5.1. Estrutura administrativa	22
2.5.2. Orçamento e recursos	23
2.5.3. Fundo Municipal de Habitação	24
2.6. Programas e ações	25
2.6.1. Auxílio Moradia	25
2.6.2. Programa Cidade Legal	25
2.6.3. Endereço Social	25
2.6.4. Cadastro Habitacional	25
2.6.5. Programa Planta Baixa e Apoio Técnico	26
2.6.6. Programa de Aceleração do Crescimento - PAC	26



Item	Página
3. Contextualização do cenário habitacional	26
3.1. Caracterização habitacional e social pelo Censo 2022 (IBGE)	31
3.2. Áreas de risco	38
3.3. Áreas públicas ocupadas	40
4. Cadastro Único e perfil dos domicílios	40
5. Quantificação das necessidades habitacionais	45
5.1. Déficit Habitacional – Conceituação	46
5.1.1. Déficit Habitacional atual no Brasil	48
5.1.2. Déficit Habitacional atual no Estado de São Paulo	50
5.1.3. Déficit Habitacional atual na Região Metropolitana de São Paulo	52
5.2. Inadequação das habitações	52
5.2.1. Inadequação das habitações no Brasil	53
5.2.2. Inadequação das habitações no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo	53
6. Considerações sobre o déficit habitacional em Francisco Morato	55

Parte II

Metas, Estratégias e Recursos

Item	Página
7. Linhas programáticas, recursos e fontes de financiamento	56
7.1. Programas e recursos federais	56
7.1.1. Programa Minha Casa, Minha Vida	56
7.1.2. Pró-Moradia	57
7.1.3. Programa Moradia Digna	57
7.1.4. Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional por Empresas	58
7.2. Programas e recursos estaduais	58
7.2.1. Programa Casa Paulista	58
7.2.2. Cidade Legal	58
7.3. Programas e recursos municipais	59



Item	Página
8. Metas e estratégias, investimento e execução	59
8.1. Linhas de ação e estratégias	59
8.1.1. Programa de construção de moradias	60
8.1.2. Regularização Fundiária e Urbanística	60
8.1.3. Considerações sobre as linhas de ação	61
8.2. Metas e investimentos necessários	61
8.2.1. Provisão Habitacional	62
8.2.1.1. Déficit Habitacional em Francisco Morato	64
8.2.2. Cenário futuro	64
8.2.3. Demandas e recursos necessários	65
8.2.3.1. Demanda I - Áreas de risco	65
8.2.3.2. Demanda II - Construção de moradias	66
8.2.3.3. Demanda III – Regularização fundiária e melhorias habitacionais	66
9. Indicadores de monitoramento e avaliação	66
10. Minuta do Projeto de Lei do PMHISM FM	68
11. Considerações Finais	68
12. Referências de Pesquisa	69
 Anexos	
Anexo 1- Mapas setoriais de áreas de risco	
Anexo 2 - Áreas públicas ocupadas	70
Anexo 3 - Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social	
Anexo 4 - Mapa com as Zonas Especiais de interesse Social - ZEIS	



Lista de Figuras

- Figura 1 - Mapa da Região Metropolitana de São Paulo com sub-regiões
- Figura 2 - Organograma da Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia
- Figura 3 - Gráfico da evolução histórica da população
- Figura 4 - Expansão urbana no eixo norte e sul
- Figura 5 - Expansão urbana para oeste
- Figura 6 - Expansão urbana para leste
- Figura 7 - Gráfico da tipologia dos domicílios ocupados
- Figura 8 - Gráfico do percentual de domicílios atendidos pelos serviços urbanos
- Figura 9 - Gráfico do percentual de moradores atendidos pelos serviços urbanos
- Figura 10 - Gráfico da quantidade de banheiros de uso exclusivo do domicílio
- Figura 11- Situação da renda das famílias do Cadastro Único
- Figura 12 - Gráfico da evolução histórica de famílias no Cadastro Único no município
- Figura 13- Famílias cadastradas x famílias atualizadas no Cadastro Único
- Figura 14 - Gráfico da evolução das famílias cadastradas e famílias atualizadas
- Figura 15 - Pessoas cadastradas, segundo a condição social
- Figura 16 - Evolução histórica do número de pessoas no cadastro único
- Figura 17- Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo
- Figura 18- Déficit Habitacional no Brasil - 2022
- Figura 19 - Déficit Habitacional nos estados - 2022
- Figura 20 - Inadequação das Edificações
- Figura 21 - Linhas de Ação Estratégicas



Lista de Tabelas

- Tabela 1 - Evolução histórica da população da RMSP, por sub-região
- Tabela 2 - Taxa geométrica de crescimento da população da RMSP, por sub-região
- Tabela 3 - Taxa geométrica de crescimento anual da população e domicílios
- Tabela 4 - Número de habitantes por domicílio na RMSP, por sub-região
- Tabela 5 - Orçamento 2024 por órgão de governo
- Tabela 6 - Evolução histórica da população de Francisco Morato
- Tabela 7 - População de Francisco Morato por faixa etária e sexo
- Tabela 8 - População de Francisco Morato por faixa etária e sexo
- Tabela 9 - População por faixa etária agrupada
- Tabela 10 - População por cor ou raça
- Tabela 11- Idade mediana por cor ou raça
- Tabela 12 - Domicílios urbanos por faixas de renda - 2010
- Tabela 13 - Áreas sujeitas a inundação
- Tabela 14 - Áreas sujeitas a solapamento
- Tabela 15 - Áreas sujeitas a escorregamento
- Tabela 16 - Áreas sujeitas a risco independente do processo
- Tabela 17 - Áreas públicas ocupadas
- Tabela 18 - Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo
- Tabela 19 - Déficit comparativo: Brasil, SP e RMSP
- Tabela 20 - Déficit Quantitativo e Remoção de famílias em risco - 2010
- Tabela 21 - Déficit Emergencial
- Tabela 22 - Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas
- Tabela 23 – Déficit total
- Tabela 24 – Cenário projetado - déficit 2034
- Tabela 25 – Custos projetados - cenário 2034



Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato - PMHIS

1. Apresentação

O Plano Habitacional de Interesse Social de Francisco Morato foi dividido em duas partes.

Na Parte I foi elaborado um minucioso diagnóstico do setor habitacional com uma análise do panorama habitacional do município.

A compreensão da situação habitacional no município exigiu uma análise do processo histórico de crescimento da cidade, as formas de urbanização, a evolução populacional e suas condicionantes, assuntos detalhados no Diagnóstico.

São levantados dados e informações nos planos existentes do município, em institutos renomados, nas legislações existentes, além de informações disponíveis nos cadastros do Município.

A partir das análises realizadas, o Diagnóstico permite apontar caminhos para implantação de uma política habitacional municipal, estruturada, permanente e focada na solução dos graves problemas habitacionais existentes.

Posteriormente, na Parte II deste Plano são apresentadas as linhas programáticas, recursos e fontes de financiamento, apontando cenários para o enfrentamento dos problemas habitacionais, no que diz respeito ao déficit, às áreas de risco ocupadas e a regularização fundiária. Também são descritas as fontes de captação de recursos através de programas federais e estaduais e os indicadores de monitoramento e avaliação.

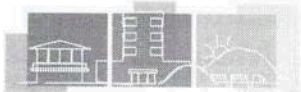
Por fim é apresentado a Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município.

2. Levantamento de dados e informações

2.1. Inserção regional

O município de Francisco Morato se insere na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), a principal conturbação (junção de duas ou mais cidades) de municípios da América Latina e uma das 10 maiores do mundo segundo relatórios da Organização das Nações Unidas – ONU.

O município também integra a chamada Macro Metrópole Paulista, formada pelas Regiões Metropolitanas da Baixada Santista, Sorocaba, Vale do Paraíba, Campinas e Jundiaí.



As novas regiões metropolitanas criadas e reestruturadas a partir de 2009 pela extinta EMPLASA - Empresa de Planejamento do Estado de São Paulo, reorganizaram o planejamento regional no estado.

A Macro Metrópole Paulista é o centro das atividades econômicas do Estado de São Paulo, representando o maior complexo industrial e o principal centro financeiro do País.

Destaque ainda para o setor de serviços como telecomunicações, cultura, educação, saúde, transportes e gastronomia, características que fazem com que o território da Macro Metrópole tenha importância estratégica estadual, nacional e influenciando o Brasil no contexto internacional.

A Região Metropolitana de São Paulo é formada por 39 municípios, divididos em 5 sub-regiões, conforme definido na Lei Complementar Estadual nº 1.139 de 16 de junho de 2011, de reestruturação da RMSP e mostradas no mapa - Figura 1

Estas sub-regiões são as seguintes:

Norte: Caieiras, Cajamar, **Francisco Morato**, Franco da Rocha e Mairiporã;

Leste: Arujá, Biritiba-Mirim, Ferraz de Vasconcelos, Guararema, Guarulhos, Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes, Poá, Salesópolis, Santa Isabel e Suzano;

Sudeste: Diadema, Mauá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul;

Sudoeste: Cotia, Embu, Embu-Guaçu, Itapeverica da Serra, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Taboão da Serra e Vargem Grande Paulista;

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

Portanto, o município de Francisco Morato, está localizado na região Norte e faz divisa com Franco da Rocha, em maior extensão, e além de Campo Limpo Paulista, município integrante da Região Metropolitana de Jundiaí, e Atibaia que se insere na Microrregião de Bragança Paulista.

Mapa do Estado de São Paulo com os municípios coloridos e rotulados:

- Pirapora do Bom Jesus
- Santa Isabel
- Arujá
- Guararema
- Guarulhos
- Itaquaquecetuba
- Barueri
- Jandira
- Osasco
- Carapicuíba
- São Paulo
- São Caetano do Sul
- Ferreira de Vasconcelos
- Proa
- Mogi das Cruzes
- Salesópolis
- Vargem Grande Paulista
- Itapevi
- Taubaté
- Biriba Mirim
- Colá
- Embu das Artes
- Itapetininga
- Suzano
- Diadema
- Santo André
- Mauá
- Ribeirão Pires
- Rio Grande da Serra
- São Bernardo do Campo
- São Lourenço da Serra
- Embu-Guaçu
- Jaquetuba

A Tabela 1, a seguir, mostra a evolução da população na Região Metropolitana de São Paulo, por sub-região, desde a década de 1950. Ao todo são pouco mais de 20 milhões de habitantes em 2022, sendo a sub-região Norte com 591.324 habitantes, onde se insere o município de Francisco Morato, correspondendo a 2,85% do total.



Tabela 1: Evolução histórica da população da RMSP, por sub-região

Região Metropolitana de SP - População								
Sub-regiões	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2022
Norte	39.221	56.615	93.410	152.616	282.162	423.953	517.797	591.324
Leste	148.362	300.376	578.947	1.091.339	1.680.055	2.306.607	2.667.696	2.917.314
Sudeste	212.519	504.416	993.569	1.647.352	2.048.674	2.354.722	2.549.135	2.696.530
Sudoeste	34.160	51.512	137.489	354.299	596.395	812.236	986.638	1.117.115
Oeste	63.673	168.400	390.150	854.714	1.199.076	1.546.933	1.710.945	1.970.059
Capital	2.198.096	3.824.102	5.978.977	8.475.380	9.646.185	10.434.252	11.244.369	11.451.245
RMSP	2.696.031	4.905.421	8.172.542	12.575.700	15.452.547	17.878.703	19.676.580	20.743.587
Fonte: Censos IBGE								

Em relação a taxa de crescimento anual da população nas sub-regiões da Região Metropolitana de São Paulo - Tabela 2, verifica-se uma queda em relação a década anterior, a exemplo do que ocorreu no Brasil, cuja taxa média anual foi de 0,52%.

Tabela 2 – Taxa geométrica de crescimento da população da RMSP, por sub-região

Região Metropolitana de SP - Taxa geométrica de crescimento anual (%)							
Sub-regiões	1950-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1991	1991-2000	2000 a 2010	2010 a 2022
Norte	3,74	5,13	5,03	5,75	4,63	2,02	1,11
Leste	7,31	6,78	6,54	4,00	3,58	1,47	0,75
Sudeste	9,03	7,01	5,19	2,00	1,56	0,80	0,47
Sudoeste	4,19	10,32	9,93	4,85	3,49	1,96	1,04
Oeste	10,21	8,76	8,16	3,13	2,87	1,01	1,18
Capital	5,69	4,57	3,55	1,18	0,88	0,75	0,15
RMSP	6,17	5,24	4,40	1,89	1,63	0,96	0,44
Fonte: Censos IBGE							

Importante destacar, que apesar do crescimento da população, ao longo das décadas, mostrado na Tabela 1, o ritmo desse crescimento apresenta taxas em queda desde a década de 1960 na Região Metropolitana, conforme Tabela 2.

Em relação a sub-região norte onde se insere Francisco Morato a taxa de crescimento caiu de 5,13% na década de 1960 a 1970 para 1,11% no período de 2010 a 2022.

Mesmo tendo uma diminuição das taxas de crescimento anual o índice da sub-região norte (1,11%) é superior à média da RMSP (0,44%) e só é menor que o índice da sub-região oeste, sendo superior as demais regiões.

Outra informação relevante em relação à Região Metropolitana de São Paulo diz respeito ao crescimento do número de domicílios. No período de 2010 a 2022 a taxa de crescimento do número de domicílios na Região Metropolitana (1,93%) é



superior à taxa de crescimento de população (0,44%), conforme mostrado na Tabela 3.

Especificamente na sub-região norte, onde se insere o município de Francisco Morato, a taxa de crescimento anual do número de domicílios de 2010 a 2022 é de 3,02%, superior à taxa de crescimento da população para o mesmo período. Ressalte-se ainda que a taxa de crescimento de domicílios é a maior das sub-regiões da RMSP.

Posteriormente quando analisarmos especificamente o município de Francisco Morato poderemos constatar se essa alta taxa de crescimento de domicílios se refere à média da região ou é influenciada por algum município em especial.

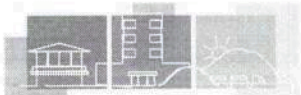
Tabela 3: Taxa geométrica de crescimento anual da população e domicílios

RMSP - Taxa geométrica de crescimento anual (%)				
	População		Domicílios	
Sub-regiões	2000 a 2010	2010 a 2022	2000 a 2010	2010 a 2022
Norte	2,02	1,11	2,78	3,02
Leste	1,47	0,75	2,19	2,38
Sudeste	0,80	0,47	1,80	1,95
Sudoeste	1,96	1,04	3,01	2,81
Oeste	1,01	1,18	2,04	2,6
Capital	0,75	0,15	1,78	1,6
RMSP	0,96	0,44	1,93	1,93
Fonte: Censos IBGE				

Em relação ao número de habitantes por domicílio verificamos uma redução deste índice na Região Metropolitana de São Paulo e em todas as sub-regiões, e especificamente na sub-região norte temos 2,88 habitantes por domicílio, como média, segundo o Censo 2022, e mostrado na Tabela 4.

Tabela 4 – Número de habitantes por domicílio na RMSP, por sub-região

RMSP	Hab./domicílio		
Sub Regiões	2000	2010	2022
Norte	3,88	3,6	2,88
Leste	3,77	3,5	2,89
Sudeste	3,56	3,22	2,7
Sudoeste	3,87	3,49	2,83
Oeste	3,72	3,36	2,85
Capital	3,49	3,16	2,66
RMSP	3,58	3,35	2,73
Fonte: Censos IBGE			



2.2. Características do Município

2.2.1. Aspectos históricos

O Município de Francisco Morato nasceu da Vila Belém, onde era sede da Companhia Fazenda Bethlém, empresa associada da *The São Paulo Railway CO*, empreendimento formado em 1858 por capitais britânicos e brasileiros com objetivo de construir uma ferrovia entre as cidades de Santos e Jundiaí, para escoar a produção cafeeira.

Assim, a Fazenda Belém, parte denominada Campos do Juqueri, foi adquirida por Irineu Evangelista de Souza, o Barão de Mauá, na época, por 8.888 contos de réis. Tendo a Vila Bethlém servido de acampamento aos operários que construíram o túnel que transpunha a Serra do Botujuru.

Com a conclusão do túnel, a São Paulo Railway, conhecida popularmente como 'inglesa', havia comprado do Barão de Mauá os 45 km² que hoje formam a cidade de Francisco Morato.

Com a inauguração do túnel de Botujuru, a área em torno da vila transformou-se numa fazenda de eucaliptos que fornecia lenha para ser usada na estrada de ferro. Surgiram também, às margens da ferrovia, várias olarias e cerâmicas que produziam tijolos e telhas utilizadas pela companhia que construiu a ferrovia.

O nome do local foi simplificado para Belém em 1900, quando a São Paulo Railway duplicou as linhas férreas e construiu uma pequena estação de abastecimento onde hoje é a estação ferroviária.

A Vila Bethlém tornou-se temporariamente entreposto de produtos agrícolas vindos de Bragança Paulista, Atibaia e cidades do sul de Minas Gerais. Pois antes da conclusão do túnel, o ponto final da ferrovia era no município.

Em 1946, com a emancipação da São Paulo Railway CO. pelo governo brasileiro, as terras da Companhia Fazenda Belém foram loteadas em vários sítios e a vila tornou-se distrito do recém- emancipado município de Franco da Rocha.

Como as leis brasileiras não permitiam que houvesse no país duas cidades com o mesmo nome (Belém do Pará e Vila Bethlém, ou simplesmente Belém), a cidade paraense conservou seu nome, por ser mais antiga e ser capital de um estado e, em 1954, foi sugerida que a antiga Vila Bethlém recebesse o nome de Francisco Morato.

A sugestão foi dada pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco, onde o professor Francisco Morato havia lecionado. Acolhida pela Câmara



Municipal de Franco da Rocha, o distrito de Francisco Morato emancipou-se político-economicamente no dia 21 de março de 1965. Depois de um plebiscito realizado no distrito e aprovado pela Assembleia Legislativa do Estado.

Distrito criado com a denominação Francisco Morato, pela Lei Estadual nº 233, de 24/12/1948, subordinado ao município de Franco da Rocha, a divisão territorial datada de 01/07/1950, o distrito figura no município de Franco da Rocha, assim permanecendo em divisão territorial datada de 01/07/1960.

Foi elevado à categoria de município com a denominação de Francisco Morato, pela Lei Estadual n.º 8.092, de 28/02/1964, desmembrado do município de Franco da Rocha, com sede no antigo distrito de Francisco Morato, constituído do distrito sede e instalado em 21/03/1965. Em divisão territorial datada de 31/12/1968 o município é constituído do distrito sede.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

2.2.2. Aspectos geográficos, econômicos, sociais e populacionais

O Município de Francisco Morato está localizado na parte Norte-Noroeste da Região Metropolitana de São Paulo, fica a 30,5 km em linha reta da capital do Estado, 43 km por ferrovia e 45 km por rodovia.

Ao norte, Francisco Morato faz limite com a cidade de Campo Limpo Paulista, ao nordeste com Atibaia, e a sudoeste com Franco da Rocha. Está a aproximadamente 970 metros do nível do mar e possui uma área de 49,001 km² (IBGE -2022).

Segundo os dados do Censo do IBGE a população do município em 2022 era de 165.139 habitantes, sendo a 49ª população dentre os municípios paulistas. Destes temos 84.385 mulheres e 80.754 homens.

A densidade demográfica em 2022 era de 3.370,11 habitantes por quilômetro quadrado.

Cerca de 30.479 habitantes estão em situação de vulnerabilidade social abrigadas em áreas de risco (SEADE, 2021), sendo que mais de 32 mil famílias são dependentes de algum programa socioassistencial, destas 18.897 famílias estão em situação de extrema pobreza e são atendidas por programas de transferência de renda.

Há também o agravante econômico, o Produto Interno Bruto - PIB per capita (2021 -IBGE) de R\$ 10.439,01 é um dos piores do Estado de São Paulo, posição nº 643 dentre os 645 municípios paulistas, a cidade enfrenta desafios orçamentários, visto que apenas 20% do orçamento são recursos próprios, os outros 80% são recursos de transferência externa da União, Estado e emendas parlamentares que contribuem para a implantação e implementação de políticas públicas.



Com relação à habitação e infraestrutura urbana podemos apontar que Francisco Morato possui 98,72% de coleta de lixo, 97,97% de abastecimento de água e 68,59% de esgoto sanitário (IBGE, 2022)

A mortalidade infantil é de 15,4 óbitos por mil nascidos vivos (posição nº 149 no estado de São Paulo).

2.3. Atores sociais e suas capacidades

Uma das premissas da política habitacional é a participação da sociedade na elaboração e implantação dos programas, projetos e ações.

Segundo as informações dos servidores integrantes da SHAMCE na oficina técnica realizada, não há significativos movimentos de moradia organizados no município. Talvez essa ausência se explique pela informalidade com que se deu a ocupação irregular dos espaços, principalmente públicos, além de relatos de clientelismo político de oferta de terrenos, em épocas passadas. Essas hipóteses se confirmadas tiram dos movimentos sociais o protagonismo na reivindicação por acesso à terra e a moradia.

Após pesquisa na Câmara Municipal de Francisco Morato sobre o Conselho Municipal de Habitação não se constatou a existência de legislação sobre o assunto, salvo a criação de Conselho Gestor do Fundo de Habitação através da Lei Municipal nº 2315 de 2008.

2.4. Marcos regulatórios e legais

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato tem como referência as normas, procedimentos e programas do Sistema Nacional de Habitação e do Sistema Estadual de Habitação, em especial considerando os programas Minha Casa Minha Vida, Casa Paulista, Cidade Legal, Lei Municipal 13.465/2017 que trata de REURB, dentre outros.

Após pesquisas realizadas em relação às legislações e planos referentes a habitação no município, destacamos e comentamos os principais instrumentos que trazem subsídios importantes para a elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato.

Dentre esses destacamos o Plano Local realizado em 2010.

2.4.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social - 2010

Plano realizado a partir de um diagnóstico socioeconômico à época, estabeleceu diretrizes referentes às demandas habitacionais, estratégias para



suprir o déficit habitacional, metas a serem atingidas, recursos e programas para habitação de interesse social.

Trata-se de Plano muito desatualizado, e apresentava um horizonte de ação até 2025, ou seja, praticamente vencido.

Estabelecia avaliação a cada 2 anos e revisão após 4 anos, o que não foi feito, provavelmente por falta de um sistema municipal de habitação estruturado, que pudesse implantar e acompanhar a política habitacional no município.

A legislação de maior impacto na política habitacional é, sem dúvida, o Plano Diretor do Município, que descrevemos a seguir.

2.4.2. Plano Diretor

O Plano Diretor do Município de Francisco Morato foi aprovado através da Lei Complementar nº 419 de 24/11/2024. Destacamos da referida lei os principais temas que se relacionam diretamente com a política habitacional no município.

Além dos aspectos destacados a seguir é importante ressaltar que o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e os programas e projetos consideram as normas relativas ao macrozoneamento, ao uso, ocupação e parcelamento do solo previstos no Plano Diretor.

Destacamos a seguir os principais pontos do Plano Diretor:

a) Título I - Da função social da cidade e da propriedade

Art. 2º. As funções sociais da cidade deverão ser observadas nas seguintes disposições:

I - Garantia de condições dignas de moradia e acesso aos serviços públicos;

Comentário: O Plano Diretor expressa, conforme disposto no Estatuto da Cidade a importância da moradia, serviços e infraestrutura no cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

b) Título II - Das políticas setoriais segundo os objetivos do desenvolvimento sustentável

Art. 7º. Ficam estabelecidas como diretrizes para a execução dos objetivos do Plano Diretor, as políticas municipais de desenvolvimento setorial.

Art. 8º. As diretrizes são definidas a partir da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas (ONU), considerando as seguintes dimensões:

I - Dimensão Ambiental;

II - Dimensão Social;



III - Dimensão Econômica;

IV - Dimensão Institucional.

Comentário: O Plano Diretor faz uma relação entre as políticas setoriais e a Agenda 2030, o que possibilita maior integração entre as diversas políticas setoriais no arranjo das dimensões na Agenda 2030.

Normalmente os Planos Diretores descrevem as políticas setoriais de forma isolada e muitas vezes os assuntos tratados (habitação, meio ambiente, mobilidade, etc.) não se integram.

c) Título II – Capítulo III - Seção III - Da cidade e comunidade sustentável

Art. 26. A política municipal de desenvolvimento sustentável do município deverá respeitar as seguintes diretrizes:

I - Garantir o acesso de todos a moradia digna, adequada e a preço acessível, aos serviços básicos, à urbanização dos assentamentos precários, com especial atenção para grupos em situação de vulnerabilidade;

III - Ampliar a urbanização inclusiva e sustentável, aprimorar as capacidades para o planejamento, para o controle social e para a gestão participativa, integrada e sustentável dos assentamentos humanos do município.

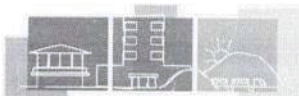
IV - Reduzir o número total de áreas de risco elencadas no Plano Municipal de Redução de Riscos, além do número de mortes e o número de pessoas afetadas por desastres naturais de origem hidro meteorológica e climatológica, bem como diminuir substancialmente o número de pessoas residentes e de moradias em áreas de risco, com especial atenção na proteção de pessoas de baixa renda e em situação de vulnerabilidade;

VII - Proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, em particular para as mulheres, crianças e adolescentes, pessoas idosas e pessoas com deficiência, e demais grupos em situação de vulnerabilidade;

VIII - Fomentar a prática de construções sustentáveis e resilientes, priorizando a utilização de materiais locais;

XI - Criação do Sistema de Áreas Verdes para preservação ambiental e melhoria da qualidade de vida urbana;

XV - Recuperar Áreas de Preservação Permanente (APPs) com uso de instrumentos com Termos de ajustamento de Conduta (TACs) e ações de regularização fundiária.



Comentário: O Plano Diretor trata do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável - Cidade e Comunidade Sustentável destacando a habitação, a regularização fundiária e o meio ambiente apontando diretrizes neste aspecto.

d. Subseção I – Da Regularização Fundiária

Art. 27. Institui-se no âmbito do Município de Francisco Morato a Política Municipal de Regularização Fundiária Sustentável, visando a integração social e espacial das áreas irregulares e o pleno exercício do direito social à moradia e da função social da propriedade.

Art. 28. O Município, em colaboração com entidades técnicas e a sociedade civil, realizará o mapeamento e diagnóstico das áreas de ocupação irregular, para a identificação de ações estratégicas de intervenção urbanística, legal e social.

Art. 29. Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária, focado na titulação coletiva e individual, com priorização das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), para a regularização de assentamentos humanos.

Art. 30. O Município de Francisco Morato buscará a celebração de convênios e parcerias com os entes federativos e instituições, objetivando apoio técnico e financeiro para as ações de regularização fundiária.

Art. 31. A regularização fundiária no município contará com um modelo de governança participativa, incluindo a criação de conselhos comunitários para garantir a transparência e a participação popular no processo.

Art. 32. As ações de regularização fundiária deverão ser integradas às políticas municipais de habitação, saneamento básico, meio ambiente e infraestrutura, fomentando uma abordagem integrada para a sustentabilidade urbana e social.

Comentário: Nesta Subseção I o Plano Diretor trata especificamente da Regularização Fundiária no município, cria o Programa Municipal de Regularização Fundiária, estabelece a possibilidade de parcerias para apoio técnico, governança participativa e integração da política habitacional com as demais políticas socioambientais.

e. Subseção II - Da Habitação de Interesse Social

Art. 33. Assegura-se no planejamento urbano do Município de Francisco Morato a identificação e destinação de áreas para a implantação de Habitação de



Interesse Social (HIS), priorizando a localização estratégica quanto ao acesso a serviços públicos essenciais.

Art. 34. Será fomentada a participação do setor privado na construção de HIS, por meio de incentivos fiscais e benefícios urbanísticos, conforme a legislação municipal específica.

Art. 35. As edificações de HIS deverão ser projetadas seguindo critérios de sustentabilidade e eficiência energética, contribuindo para a redução do impacto ambiental e proporcionando economia nos custos de manutenção e utilização.

Art. 36. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, cujo propósito primordial será o financiamento de projetos e obras relacionadas à Habitação de Interesse Social (HIS), bem como a manutenção e aprimoramento das unidades habitacionais já existentes, também será destinado ao suporte contínuo das políticas habitacionais implementadas pelo Município de Francisco Morato, com vistas a promover o acesso à moradia digna e a sustentabilidade das intervenções urbanas.

Art. 37. Serão implementados programas municipais para a manutenção, reforma e melhorias nas unidades de HIS existentes, visando a preservação do patrimônio habitacional e a qualidade de vida dos habitantes.

Art. 38. As disposições desta subseção visam efetivar o direito à moradia digna, a equidade social e o desenvolvimento urbano sustentável, em atenção ao Estatuto da Cidade e legislações correlatas.

Comentário: Nesta Subseção II o Plano Diretor estabelece diretrizes para a construção de moradias e melhorias habitacionais no município.

f) Título II - Capítulo IV -Seção II - Parcerias e meios de implementação

Art. 57. Os meios de implementação das políticas municipais deverão respeitar as seguintes diretrizes:

I - Fortalecer a mobilização de recursos internos para melhorar a capacidade de arrecadação de impostos e outras receitas;

V- Captar recursos junto ao Governo Federal e Governo Estadual para viabilização da produção habitacional, através dos programas oficiais e incentivos municipais, definidos em legislações específicas;

IX - Incentivar e promover parcerias eficazes nos âmbitos públicos, público-privados, privados e da sociedade civil, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias;





Comentário: Em relação às formas de implementação das políticas setoriais o Plano Diretor trata de diretrizes referentes a captação de recursos, aumento de arrecadação e parcerias. Destaca no Inciso V a captação de recursos junto aos governos estadual e federal para produção de habitação.

g) Título III - Dos instrumentos

Art. 59. Para fins desta Lei serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II - Direito de preempção;
- III - Outorga onerosa do direito de construir;
- IV - Operações urbanas consorciadas;
- V - Transferência do direito de construir;
- VI - Estudo de impacto de vizinhança;
- VII - Zonas especiais de interesse social – ZEIS;
- VIII - Arrecadação de imóveis abandonados

§ 1º. As zonas especiais de interesse social – ZEIS são definidas no Título V - Estruturação do Território.

Comentário: Outro tema de relevante importância para a política de habitação no município e presente no Plano Diretor são os instrumentos urbanísticos tributários previstos no Título III. Todos podem cumprir papel importante na viabilização de recursos para a produção de habitação de interesse social no município.

h) Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Um dos instrumentos previstos diz respeito diretamente a produção de moradias de interesse social. As ZEIS são definidas em Mapa próprio do Plano Diretor e também fazem parte do mapa de Zoneamento do Município.

São definidas na Minuta como:

Art. 95

f) Zona Especial de Interesse Social - ZEIS: Compreendem áreas sujeitas a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, onde há interesse público em ordenar a ocupação por meio de urbanização e regularização fundiária.



§ 3º. As Zonas Especiais de Interesse Social abrangem áreas públicas ou particulares ocupadas por núcleos irregulares passíveis de regularização fundiária e urbanística, conforme estabelecido pelas normas federais, estaduais e municipais, e visam a implantação ou complementação de programas habitacionais de interesse social em imóveis não edificados, por iniciativa do Poder Público, de particulares ou através de parcerias.

O Mapa com a indicação das ZEIS corresponde ao Anexo 4, deste Plano.

ZEIS 1 – Região com infraestrutura, asfalto, sendo área com boa localização, próxima à Prefeitura e com topografia irregular;

ZEIS 2 – Localiza-se ao lado do conjunto habitacional existente construído pela CDHU e pode ser utilizada como apoio na regularização urbanística da ocupação existente;

ZEIS 3 – Localiza-se na altura do nº1400 da Av. Ulisses Guimarães, área bem localizada;

ZEIS 4 - Área com boas condições de localização e atendimento com infraestrutura e serviços;

ZEIS 5 - Localizada próxima a áreas com loteamentos e condomínio, boa infraestrutura na região.

ZEIS 6 e 7 – Contata-se a existência de ocupações na região e próximas a aterro irregular em região com muita carência de infraestrutura.

O que se verifica na indicação dessas áreas é a possibilidade de cumprirem diferentes funções, seja na construção de moradias, na regularização fundiária de partes ocupadas ou como áreas de apoio para transferências de população em áreas de risco.

2.4.3. Lei de Regularização Fundiária

Francisco Morato aprovou em 19/08/22 a Lei nº 3262 que dispõe sobre a regularização fundiária no município. Trata-se de uma legislação essencial na política habitacional local.

A Lei em questão dispõe sobre as normas gerais, procedimentos administrativos e técnicos, além de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais sobre a regularização fundiária no município.

A lei municipal está compatibilizada com Lei Federal nº13.465 que define as regras para a regularização fundiária nos municípios.

O art. 4º da referida lei municipal define as modalidades de REURB estabelecendo no caso da REURB Social renda familiar máxima de 3(três) salários mínimos, conforme transcrito a seguir:



Art. 4º. A REURB compreende duas modalidades:

I - REURB de Interesse Social - REURB-S: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do órgão responsável pela habitação no município de Francisco Morato, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos vigentes;

II - REURB de Interesse Específico - REURB-E: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais não qualificados como REURB-S. Parágrafo único.

A classificação da modalidade prevista no caput deste artigo poderá ser feita de forma coletiva ou individual por unidade imobiliária. A Lei nº 3.262 é um instrumento importante para a política de regularização fundiária no município para os casos existentes e consolidados até 22/12/2016, conforme disposto no inciso VII.

VII – Legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da REURB e somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais, comprovadamente existentes e consolidados até 22 de dezembro de 2016, conforme definido na legislação federal vigente.

2.5. Condições Institucionais e Administrativas

2.5.1. Estrutura Administrativa

Uma das análises importantes no Diagnóstico do Setor Habitacional, é a avaliação da gestão da política habitacional no município.

Neste sentido destacamos a Lei Complementar nº 390 de 16 de agosto de 2023 que alterou a estrutura administrativa da Prefeitura para, dentre outras disposições, criar a Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE. Até então, a política habitacional era tratada no âmbito da Secretaria de Infraestrutura e Obras.

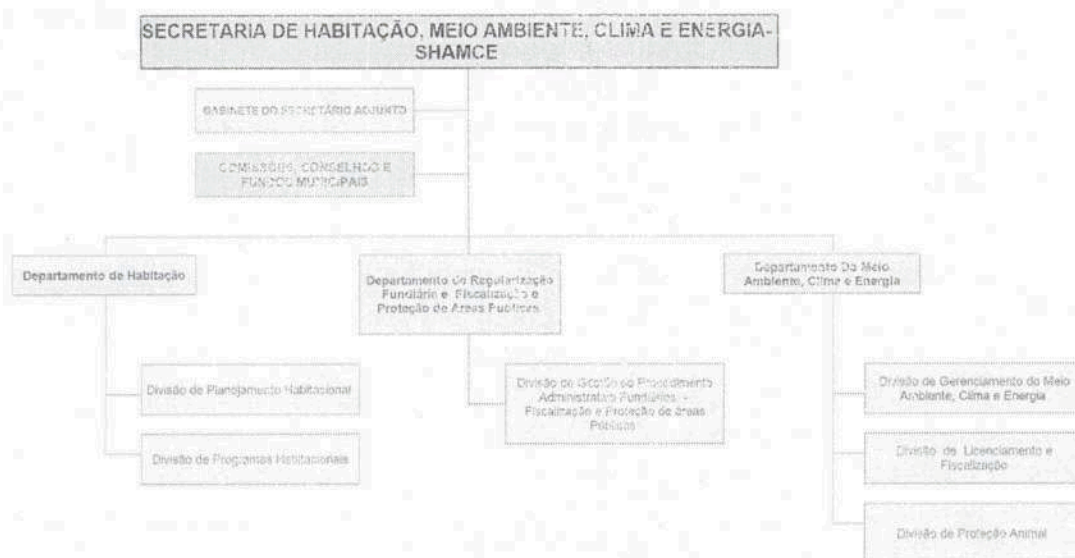
A criação da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia representa um passo adiante na estruturação da política habitacional no Município, tendo em vista que as questões habitacionais representam um dos maiores problemas do município.

Importante destacar que em relação à área habitacional a Secretaria dispõe de duas diretorias: de Habitação e de Regularização fundiária, fiscalização e proteção de áreas públicas, sendo este tema de regularização fundiária um dos grandes desafios do município. O Organograma da Secretaria é apresentado na Figura 2.



Considerando que a política ambiental, também é tratada na Secretaria através da Diretoria Ambiental, isso pode ser um facilitador para a integração entre a habitação e o meio ambiente, especialmente em relação às áreas ambientais ocupadas, como Áreas de Preservação Permanente -APPs, com declividade acentuada, dentre outras.

Figura 2 – Organograma da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia



Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

2.5.2. Orçamento e recursos

Além da análise da estrutura administrativa é importante avaliar as questões orçamentárias da Secretaria para aplicação na política habitacional do município.

Segundo a Lei nº. 3421 de 1º de dezembro de 2023 que fixou o Orçamento de 2024 a Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE dispõe de uma dotação orçamentária prevista de R\$ 2.445.000,00 correspondendo à 0,38% do orçamento total fixado de pouco mais de 637 milhões – ver Tabela 5

Analisando as dotações detalhadas da SHAMCE verifica-se que a dotação total se refere a praticamente custeio e manutenção das atividades da Secretaria, com pouquíssimos recursos para investimentos.

Considerando que as soluções para a habitação no município implicam em recursos, seja na construção de moradias, recuperação das áreas de risco ou



mesmo na regularização fundiária há necessidade de captação de recursos externos.

Tabela 5 - Orçamento 2024 por órgão de governo

Orçamento 2024 por órgão de governo			
Órgão		Total - R\$	%
Câmara Municipal		10.344.000,00	1,63
Secretaria Municipal de Governo		13.335.000,00	2,09
Procuradoria do Município		3.835.000,00	0,60
Secretaria Municipal de Receitas e Desenvolvimento Econômico		7.270.000,00	1,15
Secretaria Municipal de Finanças e Gestão		25.502.000,00	4,00
Secretaria Municipal de Obras		117.736.000,00	18,48
Secretaria Municipal de Educação		224.505.000,00	35,23
Secretaria Municipal de Esportes e Lazer		11.795.000,00	1,85
Secretaria Municipal de Cultura e Turismo		3.580.000,00	0,56
Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social		19.758.000,00	3,10
Secretaria Municipal de Segurança Cidadã		17.390.000,00	2,73
Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia		2.445.000,00	0,38
SAME - Serviço de Assistência Médica de Francisco Morato		107.550.000,00	16,88
FUSBEMO - Fundo de Previdência Social		72.147.000,00	11,32
Total		637.192.000,00	100,00

Fonte: Lei 3421/23

2.5.3. Fundo Municipal de Habitação

Outro instrumento necessário para a implementação da política habitacional no município é a existência do Fundo Municipal de Habitação com



objetivo de receber recursos de diversas fontes e aumentar a capacidade de investimentos do município.

Francisco Morato instituiu o Fundo Municipal de Habitação e o Conselho Gestor do Fundo através da Lei nº 2315 de 18/04/2008.

Naturalmente esta lei deverá ser atualizada, tendo em vista mudanças ocorridas na política de habitação em âmbito nacional, estadual e municipal.

Dentre os pontos que precisam ser alterados destacamos: as fontes de recursos do fundo, a composição do conselho gestor do fundo, o remanejamento dos órgãos públicos municipais, citados na lei, em função das reestruturações administrativas que ocorreram de 2008 até os dias atuais, dentre outros.

A recente criação da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE, aliada a reestruturação do Fundo Municipal, e outros instrumentos permitirá em curto e médio prazos a implantação de um Sistema Municipal de Habitação.

2.6. Programas e Ações

Dentre os programas e ações da Secretaria de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia – SHAMCE, destacam-se:

2.6.1. Auxílio Moradia

O Município pode oferecer atendimento às famílias removidas de áreas de risco através do Programa Auxílio Moradia, atualmente regulamentado pela Lei nº 3222 de 9 de fevereiro de 2022.

O valor concedido é de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por família por um período de 6 meses.

Trata-se de programa necessário, porém em reunião da Consultoria com os técnicos da Secretaria foi debatida a possibilidade de revisão da lei, quanto ao prazo e condições de atendimento.

2.6.2. Programa Cidade Legal – Governo Estadual

O município fez convênio com o Governo Estadual para se beneficiar do Programa Cidade Legal, que garante apoio técnico para a regularização de núcleos de moradia. Atualmente estão sendo regularizados 46 núcleos.

2.6.3. Endereço Social

O programa de Endereço Social está previsto na Lei Municipal nº 2.937 de 3 de julho de 2017 – Anexo 4, e tem objetivo fazer a identificação e localização de edificações em ocupações irregulares.



A identificação das edificações em núcleos irregulares é necessária para garantir os cadastros das famílias, facilitando o trabalho social e permitindo as localizações das edificações nos núcleos. Também é utilizado como forma de fiscalização e controle dos núcleos de moradia.

2.6.4. Cadastro Habitacional

Programa em desenvolvimento, sendo o objetivo da proposta manter um cadastro permanente de interessados em moradia no município.

Trata-se de programa necessário para conhecimento e atualização permanente da demanda habitacional no município.

2.6.5. Programa Planta Baixa e Apoio Técnico

Programa de atendimento técnico para acesso da população de baixa renda a aprovação de projetos residenciais na cidade

Este programa exige mão de obra de técnicos na secretaria ou parceria com entidades de classe de engenharia ou arquitetura, e, portanto, merece avaliação quanto a custos e possibilidade de atendimento da demanda.

2.6.6. Programa de Aceleração do Crescimento -PAC

A Secretaria tem feito gestões junto ao Governo Federal para captação de recursos para projetos habitacionais no âmbito do PAC.

Importante fonte de recursos aberta para os municípios e neste sentido a elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social é necessária e permitirá melhor indicação das fontes de recursos e projetos mais adequados ao município.

3. Contextualização do cenário habitacional

Conforme já descrito neste Diagnóstico, o histórico de Francisco Morato antes de sua emancipação, teve um processo de desenvolvimento muito associado à implantação da ferrovia na região, seja em relação aos tipos de atividades econômicas que surgiram na cidade, ou no caso dos primeiros loteamentos que se implantaram muito próximos do sistema ferroviário.

Após a emancipação e especialmente a partir da década de 1970 houve grande crescimento populacional no município.

A partir de 1970, as características do município como a falta de infraestrutura e irregularidades nos loteamentos se evidenciaram. Ao longo do tempo os loteamentos foram ocupando o território, porém sem infraestrutura e muitas vezes em áreas ambientalmente frágeis. Soma-se a esta situação as ocupações de áreas públicas, tanto as áreas verdes como as áreas institucionais.



Essas ocupações irregulares somadas ao grande contingente populacional que migrou para o município, que ocorreu nas décadas de 1970 e 1980 desencadearam uma situação habitacional com graves problemas como a precariedade das habitações, falta de infraestrutura, riscos para a população moradora e irregularidades fundiárias, situações que persistiram nas últimas décadas.

A tabela 6 e o gráfico da Figura 3, a seguir, mostram o crescimento populacional nas últimas décadas, segundo os dados dos censos do IBGE.

Tabela 6 - Evolução histórica da população

Ano	População
1970	11.231
1980	28.537
1991	83.885
2000	133.738
2010	154.472
2022	165.139

Fonte: IBGE – Censo 2022

Verifica-se neste quadro populacional que na década de 1970, a população passou de 11 mil habitantes para mais de 28 mil habitantes, ou seja, mais do que o dobro, em 10 anos.

Já na década de 1980 a população triplica o número de habitantes passando de 28 mil habitantes para 84 mil aproximadamente.

É importante compreendermos esse crescimento populacional de Francisco Morato e dos municípios vizinhos como decorrente do processo migratório que houve neste período em direção à região, por ser próxima a capital e com fácil acesso através do sistema ferroviário.

A migração ocorreu especialmente em busca do emprego na Região Metropolitana de São Paulo, sendo as cidades do entorno da capital os locais mais procurados em função da terra mais barata e acessível.

Destaca-se que os terrenos eram ofertados em Francisco Morato através de loteamentos populares irregulares, sem infraestrutura, muitas vezes em ocupações de áreas verdes e áreas institucionais dos loteamentos, inclusive em áreas de risco.

A realidade de Francisco Morato neste período com relação a migração e ocupações desordenadas não é um caso isolado pois tem relação com o histórico da urbanização no Brasil nas décadas de 1960, 1970, e 1980, período de fortes processos migratórios no País, especialmente em direção as capitais e grandes



cidades e seus entornos, trazendo sérios problemas como o aparecimento de favelas, e loteamentos sem infraestrutura.

De um lado ocorreu uma intensa migração para as cidades mais desenvolvidas economicamente, especialmente com uma população em busca de empregos.

Foi nesse período que surgiram e se expandiram os núcleos de favelas, os cortiços e loteamentos irregulares nos grandes centros urbanos. As populações rurais diminuíram intensamente e o Brasil passou a ser um país urbano, com forte concentração populacional em regiões metropolitanas e seus entornos e nas grandes cidades.

Por outro lado, as políticas habitacionais centralizadas no Governo Federal, através do BNH – Banco Nacional de Habitação, nestas décadas, não responderam às demandas criadas com o processo migratório e nem mesmo para atendimento ao déficit habitacional existente e decorrente do crescimento da população brasileira.

As famílias, nas décadas de 1960 e 1970, tinham uma composição maior e apresentavam uma pirâmide etária com maior concentração de crianças e jovens. Com a ausência de programas habitacionais, basicamente as cidades supriam a demanda habitacional com novos loteamentos de interesse social e sistema de autoconstrução, porém excluindo as famílias sem renda suficiente para aquisição de lotes e /ou construção.

No caso do Estado de São Paulo, a política habitacional foi desenvolvida pela CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, criada em 1949, e que cumpriu um papel na produção habitacional no estado, porém insuficientes para atender as demandas e sob críticas com relação as tipologias dos projetos e localização, por serem muitas vezes impactantes negativamente pelo porte, pela ausência de equipamentos sociais e distantes das áreas urbanizadas.

Na grande maioria dos municípios, até poucos anos atrás, não havia políticas habitacionais locais, e somente na década de 1980 surgiram programas de reurbanização de favelas em alguns municípios brasileiros, como no caso das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Salvador e outras.

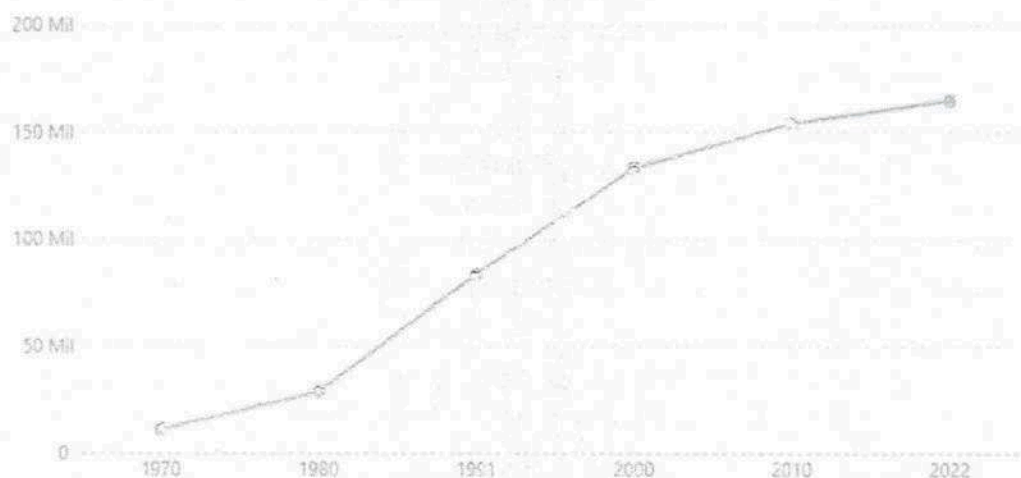
Foi também nesse período que começaram a se estruturar em algumas cidades órgãos de gestão habitacional (secretarias, fundações).

Nesse quadro de ausência de uma política habitacional no âmbito federal e também nos municípios e com alguns estados criando sistemas próprios de gestão habitacional, o Brasil viu um agravamento dos problemas habitacionais e aumento do déficit de moradias, especialmente nas grandes e médias cidades e regiões metropolitanas e nos municípios do entorno, como é o caso de Francisco Morato.



A partir da década de 2000 até os dias atuais houve uma diminuição do ritmo de crescimento populacional conforme mostrado na Figura 3, sendo que de 2000 a 2010 tivemos um crescimento de 20.734 novos habitantes e de 2010 a 2022 um crescimento de 10.667 habitantes.

Figura 3: Gráfico da evolução histórica da população

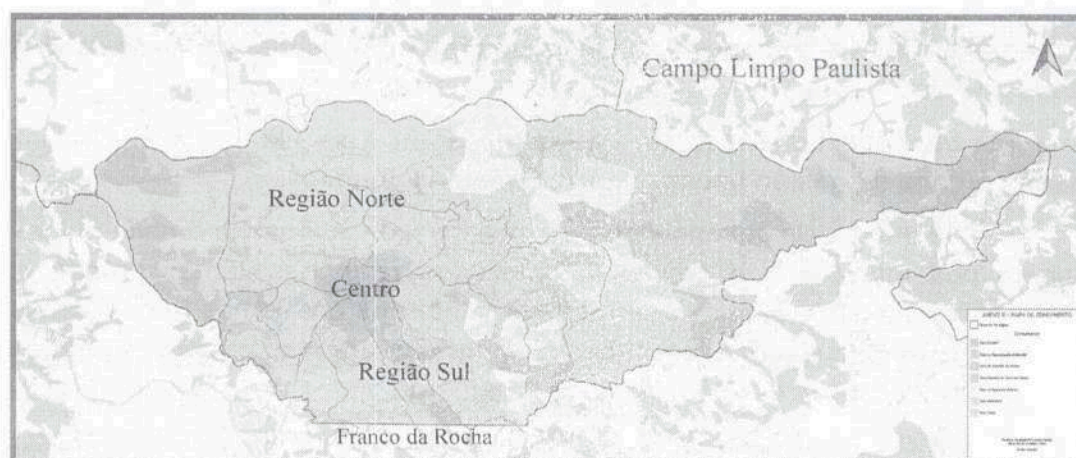


Fonte: IBGE

Analisando o surgimento dos loteamentos e bairros de Francisco Morato, inicialmente constatamos que foram implantados no sentido Norte-Sul ao longo da ferrovia e a partir do atual centro comercial.

Nesse eixo a cidade se urbanizou integralmente, conurbando com Franco da Rocha no sentido sul e com Campo Limpo Paulista, ao norte, conforme ilustrado na Figura 4.

Figura 4 – Expansão urbana no eixo norte e sul



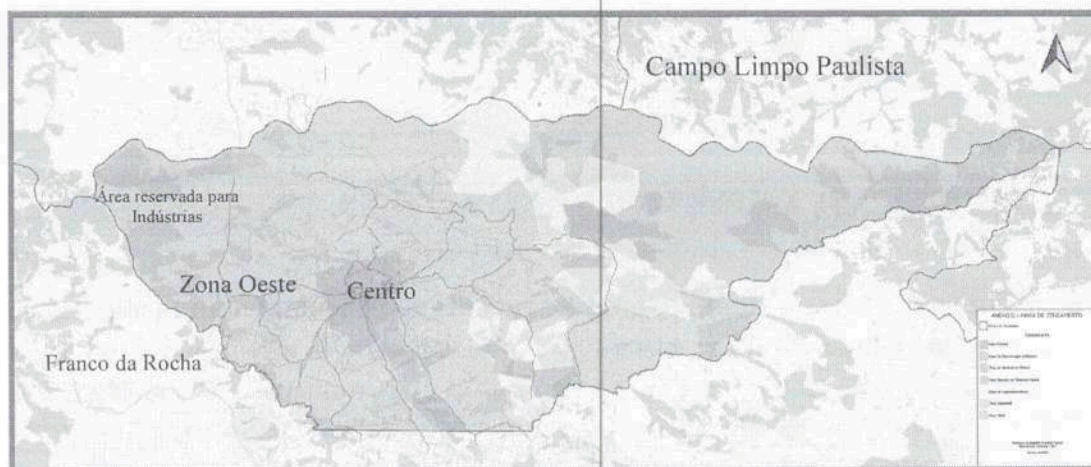
Fonte: Prefeitura de Francisco Morato



No sentido oeste a urbanização se expandiu com o aparecimento de loteamentos até a Estrada de Botujuru, permanecendo alguns vazios urbanos nesta região.

Da estrada de Botujuru até os limites do município com Franco da Rocha no sentido da Rodovia Tancredo Neves, as áreas permaneceram vazias, não urbanizadas e reservadas no Plano Diretor como áreas para instalação de indústrias. A figura 5 ilustra esta situação.

Figura 5: Expansão urbana para oeste



Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

No sentido leste houve maior expansão de loteamentos que na região oeste.

São grandes loteamentos como Parque 120, Jardim São João, Jardim Nossa Senhora Aparecida, Jardim Arpoador, Jardim Vassouras, Jardim Silvia, Jardim Alegria, dentre outros.

Nessa região existem grandes áreas vazias entre o Jardim Alegria e as áreas já urbanizadas ao longo da Av. Ulisses Guimarães que liga Francisco Morato à Franco da Rocha, áreas que podem cumprir papel no atendimento às demandas habitacionais.

A região no sentido leste está intensamente urbanizada até os limites da Macrozona de Interesse Ambiental, definida no Plano Diretor do Município.

Já a Macrozona de Interesse Ambiental é uma região muito extensa, com baixa urbanização, uso de chácaras e que se estende até os limites com o município de Atibaia. A Figura 6 ilustra esta situação.



Figura 6: Expansão urbana para oeste



Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

Francisco Morato apresenta uma tipologia habitacional com características homogêneas, constituída por casas que se adaptam a topografia irregular do território, obrigando a construção de moradias com mais de um pavimento em grande parte dos casos. Sobrados com dois ou mais pavimentos são comuns na realidade da urbanização do município.

Existem alguns conjuntos habitacionais na tipologia de 4 pavimentos.

Francisco Morato possui poucos conjuntos habitacionais de interesse social, e no histórico da urbanização da cidade destacamos:

Lei nº 1252/1991 – 27/03/1991 – CDHU “C” De frente Jd. Olga;

Lei nº 1215/1990 – 30/11/1990 – CDHU – de frente Jd. Rosa;

CDHU “F” Santa Catarina – 17/10/1999 – Certidão nº 001/1997 – Matrícula nº 57866;

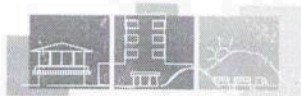
Lei Complementar nº 287/2015 – 11/07/2015 - Vinculado (MCMV) – Recanto Feliz.

3.1. Caracterização habitacional e social segundo o Censo 2022 - IBGE

Segundo os dados do IBGE de 2022 temos a seguinte situação dos domicílios no município:

Ao todo são 63.313 domicílios, sendo 57.668 domicílios particulares permanentes ocupados.

Quanto aos tipos de domicílios ocupados verificamos que 55.400 domicílios são casas, representando 96,07% dos domicílios ocupados, comprovando a característica principal de urbanização local de forma horizontalizada.



Segundo o Censo do IBGE de 2022 temos 1987 apartamentos, correspondendo a 3,45% do total de domicílios ocupados, ou seja, baixa verticalização das edificações.

Temos ainda outras tipologias como:

Casa de vila ou condomínio: 233 domicílios (0,4%);

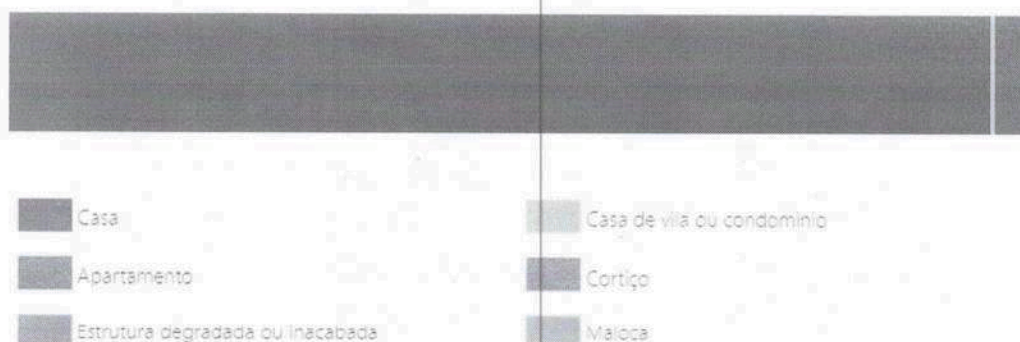
Cortijo: 25 domicílios (0,04%);

Estrutura degradada ou inacabada: 23 (0,04%).

Maloca: 0

O gráfico da Figura 6 ilustra a grande participação de casas no total de domicílios ocupados.

Figura 7: Gráfico da tipologia dos domicílios ocupados



Fonte: IBGE – Censo 2022

Os domicílios não ocupados estão divididos entre 4.812 vagos, correspondendo à 7,60% do total e 792 de uso ocasional, 1,25% do total.

Os domicílios vagos atendem as dinâmicas do mercado quanto as demandas cotidianas de compra ou aluguel de imóveis.

A média de moradores por domicílio em 2022 é de 2,86, menor que a média de 2010 que era de 3,52 moradores/domicílio, conformando a diminuição da composição das famílias.

Com relação as características dos 57.668 domicílios particulares permanentes ocupados, temos as seguintes informações do Censo 2022, com relação a saneamento, serviços públicos e condições sanitárias:

a) Conexão à rede de esgoto:

Total de domicílios: 39.552 representando 68,59% do total de domicílios ocupados.



Total de moradores atendidos: 109.835, representando 66,58% do total

b) Abastecimento de água pela rede geral:

Total de domicílios: 56.495, representando 97,97% do total de domicílios ocupados

Total de moradores atendidos: 161.299, representando 97,78% do total.

c) Banheiro de uso exclusivo:

Total de domicílios: 57.582, representando 99,65% dos domicílios ocupados

Total de moradores atendidos: 164.774, representando 99,88% do total

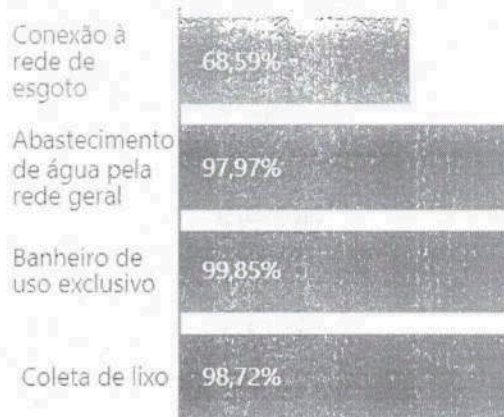
d) Coleta de lixo:

Total de domicílios: 56.927, representando 98,72% do total de domicílios ocupados

Total de moradores atendidos: 162.836, representando 98,71% do total

Seguem os gráficos das Figuras 8 e 9 com esses resultados:

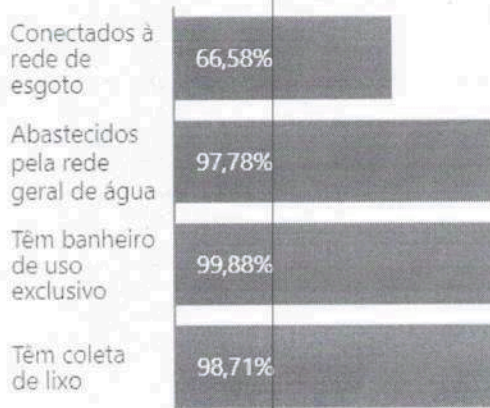
Figura 8: Gráfico do percentual de domicílios atendidos pelos serviços urbanos



Fonte: IBGE – Censo 2022



Figura 9: Gráfico do percentual de moradores atendidos pelos serviços urbanos



Fonte: IBGE – Censo 2022

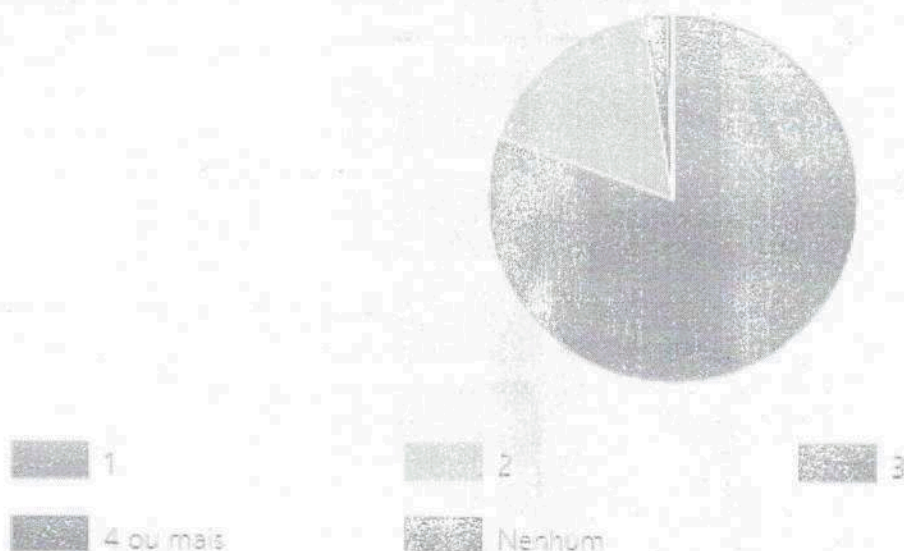
Conforme podemos constatar, os dados apresentados pelo Censo 2022 do IBGE, no aspecto das condições de saneamento ambiental mostram uma deficiência maior no serviço de esgoto, com índice de aproximadamente 66%, ou seja, temos praticamente 1/3 (um terço) da população sem o serviço. Os demais serviços apresentam índices acima de 97% e são satisfatórios.

Ainda na análise das questões sanitárias, temos a informação do número de banheiros por domicílio, conforme descrito a seguir e ilustrado na figura 10:

- 1 banheiro/dom: 46.330 domicílios – 80,34%
- 2 banheiros/dom: 9819 domicílios – 17,03%
- 3 banheiros/dom: 1177 domicílios – 2,04%
- 4 banheiros/dom: 256 domicílios – 0,44%
- Sem Banheiros: 86 domicílios – 0,15%



Figura10: Gráfico da quantidade de banheiros de uso exclusivo do domicílio



Fonte: IBGE – Censo 2022

A grande maioria dos domicílios em Francisco Morato possui as instalações sanitárias, sendo que 86 domicílios vivem em situação de precariedade, sem banheiro de uso exclusivo, conforme informações do IBGE-Censo 2022.

A respeito da drenagem urbana, o diagnóstico elaborado no Plano Municipal de Saneamento Básico, realizado em 2018 aponta para a necessidade de grande investimento na área.

A topografia acidentada e a forma como a urbanização que ocorreu na cidade ocorreu, ocasionou muitos problemas habitacionais, de infraestrutura e saneamento. Destacamos a seguir dois trechos das análises do Plano de Saneamento:

“A rápida e desordenada urbanização provocou alterações que favoreceram a ocorrência de enchentes e inundações. O desmatamento e a impermeabilização do solo provocaram progressiva elevação das vazões de pico, que acabam por ultrapassar a capacidade de escoamento dos cursos d’água. Por outro lado, a ocupação das áreas inundáveis de rios e córregos potencializaram o aumento dos picos de vazão e dos prejuízos causados por estes eventos”.

“As propostas para adequação da drenagem englobam ações estruturais e não estruturais. As ações estruturais estão relacionadas à execução de obras, principalmente, à implantação de reservatórios de contenção (piscinões) e também, a ampliação da capacidade das calhas principais. Além das obras, está prevista a adequação da operação dos reservatórios de amortecimento de cheias e a melhoria dos serviços de manutenção do sistema. As ações não estruturais



se referem à gestão do sistema de drenagem, a criação de limites ao uso e ocupação do solo em áreas de enchentes e à realização de ações voltadas a educação ambiental”.

Os dados do censo 2022 mostram algumas mudanças importantes na última década, em relação ao perfil populacional, que acabam influenciando diretamente na política habitacional.

Nem todos os dados socioeconômicos foram disponibilizados pelo IBGE, porém os dados parciais, já colaboram com informações necessárias para definição da política habitacional no município.

A primeira informação, conforme exposto anteriormente refere-se à diminuição da taxa de crescimento populacional na última década, passando de 1,45% a.a. no período de 2000 a 2010 para 0,56% a.a. no período 2010 a 2022, abaixo das projeções realizadas nos últimos anos.

Esta diminuição do ritmo de crescimento populacional de Francisco Morato é um fenômeno que também ocorreu na Região Metropolitana de SP com taxa de crescimento de 0,44% a.a., como também no Estado de São Paulo e no Brasil.

A reversão da curva de crescimento populacional do município com a diminuição do ritmo de surgimento de novos contingentes populacionais e, portanto, novas demandas de atendimento à população apontam para uma oportunidade de recuperação das condições de habitação com investimentos em infraestrutura, oferta de equipamentos sociais e melhorias habitacionais.

Torna-se importante a regularização fundiária no município, corrigindo distorções históricas, garantindo acesso à população de habitações regularizadas, e ao mesmo tempo criar condições de produção habitacional destinada às populações de baixa renda, focando no déficit habitacional emergente e nas demandas contingenciais, como o aluguel e os imóveis cedidos.

Em relação a população atual o Censo IBGE 2022 apresenta algumas outras informações relatadas a seguir:

As mulheres são maioria com 51,5%, correspondendo à 84.385, enquanto os homens são 80.754, que corresponde a 48,9% do total, razão de sexo de 95,70 homens para cada 100 mulheres.

Outro aspecto importante é a pirâmide etária atual da população, que também influencia nas tipologias habitacionais e nas faixas a serem atendidas. As tabelas 8 e 9 mostram a distribuição da população segundo as faixas etárias.



Tabela 8 - População de Francisco Morato por faixa etária e sexo

Faixa Etária	Homens	Mulheres	Total	%
60 ou mais	9271	11097	20368	12,33
45 a 59	13225	15000	28225	17,09
35 a 44	12482	13258	25740	15,59
25 a 34	13380	13903	27283	16,52
15 a 24	13530	13354	26884	16,28
10 a 14	6291	5828	12119	7,34
5 a 9	6364	5932	12296	7,45
0 a 4	6211	6013	12224	7,40
Total	80754	84385	165139	100,00

Fonte: IBGE – Censo 2022

Tabela 9 - População por faixa etária agrupada

Faixa Etária	Homens	Mulheres	Total	%
60 ou mais	9271	11097	20368	12,33
35 a 59	25707	28258	53965	32,68
15 a 34	26910	27257	54167	32,80
0 a 14	18866	17773	36639	22,19
Total	80754	84385	165139	100,00

Fonte: IBGE – Censo 2022

Grande parte dos municípios brasileiros vem passando por um processo de envelhecimento da população. As faixas de crianças e jovens concentravam grande parte da população, porém esse fenômeno vem se alterando nas últimas décadas.

No caso de Francisco Morato as tabelas 3 e 4 apontam para aproximadamente 50% da população na idade mais produtiva entre 24 e 59 anos, faixa que demanda maiores necessidades habitacionais.

Outras informações apresentadas pelo Censo 2022 estão nas tabelas 10 e 11, a seguir.

Tabela 10 - População por cor ou raça

População por cor ou raça		
	2010	2022
Branca	66.344	62.193
Preta	13.037	21.695
Amarela	586	186
Parda	74.382	80.918
Indígena	123	140
Total	154.472	165.132

Fonte: IBGE - Censo 2022



Tabela 11 - Idade mediana por cor ou raça

Idade mediana por cor ou raça	
Total da População	31
Branca	31
Preta	34
Amarela	35
Parda	31
Indígena	36

Fonte: IBGE – Censo 2022

População quilombola e indígena

Não há pessoas quilombolas

140 pessoas indígenas

Uma informação importante ainda não disponibilizada pelo IBGE, no Censo de 2022 diz respeito às faixas de renda por domicílio, um dado necessário para a definição da política habitacional. Nesse sentido, recorremos inicialmente ao Censo de 2010 como referência em relação as faixas de renda.

Apresentamos a seguir, na Tabela 12 os dados de 2010.

Tabela 12 - Domicílios urbanos por faixas de renda - 2010

Rendimento	Domicílios	%
Sem rendimento	3348	7,62
Até 1/2 salário mínimo	799	1,82
Mais de 1/2 a 1 SM	3353	7,63
Mais de 1 a 2 SM	10905	24,83
Mais de 2 a 5 SM	18572	42,29
Mais de 5 a 10 SM	5718	13,02
Mais de 10 a 20 SM	1121	2,55
Mais de 20 SM	103	0,23
Total	43.919	100

Fonte: IBGE – Censo 2010

Em 2010 Francisco Morato apresentava 41,90% dos domicílios com renda familiar até 2 salários mínimos e 84,19% dos domicílios com renda familiar até 5 salários mínimos.



3.2. Áreas de risco

O Plano Municipal de Redução de Risco (PMRR) realizado em 2020 identificou, através de minucioso estudo, 91 áreas de risco divididas em 163 setores, sendo 134 com risco de escorregamento, 10 de solapamento, e 19 de inundação.

As áreas mapeadas são apresentadas no Anexo 1 deste relatório em mapas parciais.

Agrupamos os dados segundo o processo de risco: áreas sujeitas à inundação, solapamento e a escorregamento, independentemente da localização, para que tenhamos a noção do número de edificações e moradores sujeitos ao risco no município.

Na tabela 13, a seguir, verificamos que existem em torno de 600 edificações e aproximadamente 2500 pessoas sujeitas ao risco de inundação, sendo 4% sujeitas a risco muito alto e 96% à risco médio, baixo e muito baixo.

O número de moradias em áreas sujeitas à inundação (629) representa aproximadamente 11% do total de edificações em risco no município (5607).

Tabela 13 - Áreas sujeitas a inundação

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	26	104
Alto	0	0
Médio	310	1240
Muito baixo e baixo	293	1172
Total	629	2516

Fonte: PMRR – 2020

Apesar do número de edificações, sujeitas a risco de solapamento (232), representar apenas 4% do total das edificações em risco (5607) é importante destacar que todas essas edificações estão sujeitas a risco muito alto e alto - tabela 14.

Tabela 14: Áreas sujeitas a solapamento

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	197	788
Alto	35	140
Médio	0	0
Muito baixo e baixo	0	0
Total	232	928

Fonte: PMRR - 2020





A maior parcela de edificações e moradores sujeitas a risco está localizada nas áreas sujeitas a escorregamento, com 4746 edificações e 18.781 moradores nessas áreas. Trata-se de um grande contingente populacional, que corresponde à aproximadamente 85% do total das edificações e de moradores em risco.

Também podemos destacar que nas áreas sujeitas a escorregamento temos 86% de edificações com risco muito alto e alto, além de 14% em áreas de risco médio, baixo e muito baixo.

Tabela 15: Áreas sujeitas a escorregamento

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	2242	8765
Alto	1855	7420
Médio	649	2596
Muito baixo e baixo	0	0
Total	4746	18781

Fonte: PMRR – 2020

Tabela 16: Áreas sujeitas a risco independente do processo

Grau de risco	Nº de edificações	Estimativa de moradores
Muito alto	2465	9667
Alto	1890	7560
Médio	959	3836
Muito baixo e baixo	293	1172
Total	5607	22235

Fonte: PMRR - 2020

3.3. Áreas públicas ocupadas

Conforme já descrito anteriormente o município de Francisco Morato possui muitas ocupações irregulares em áreas públicas, devido ao processo de urbanização ocorrido no território e pelo descontrole urbanístico.

A Tabela 17 – Anexo 2 refere-se a moradias informais construídas sem autorização, desprovidas de infraestrutura e não regularizadas.

Estima-se que existam aproximadamente 22.443 edificações consolidadas nas áreas públicas totalizando 2.244.304,62 m² (Fonte Qgiz - PMFM), conforme Tabela 17 - Anexo 2 deste Plano.



Essas estimativas demonstram um problema habitacional muito grave a ser enfrentado que diz respeito a regularização fundiária e à eventual remoção de famílias instaladas em áreas públicas que se apresentam como áreas de risco.

É possível afirmar que ambas as situações (risco e ocupação de áreas públicas) se configuram como déficit quantitativo, pela precariedade e risco às famílias.

4. Cadastro Único e perfil dos domicílios

A análise dos dados do Cadastro Único de Francisco Morato se faz necessária, no âmbito da elaboração do Diagnóstico do Setor Habitacional, tendo em vista a necessidade de caracterização socioeconômica das famílias de baixa renda do município, em especial aquelas que possuem renda mensal de até $\frac{1}{2}$ salário-mínimo por pessoa.

Além de permitir uma análise das vulnerabilidades sociais do município, a identificação das famílias nestas condições aponta para uma definição de uma demanda potencial para programas habitacionais de interesse social.

Segundo os dados apresentados pela Prefeitura de Francisco Morato, temos 39.044 famílias inseridas no Cadastro Único, sendo 28.893 famílias com cadastro atualizado nos últimos dois anos. Dessas 22.116 famílias com renda até $\frac{1}{2}$ salário-mínimo tem cadastro atualizado.

Figura 11 - Situação da renda das famílias do cadastro único

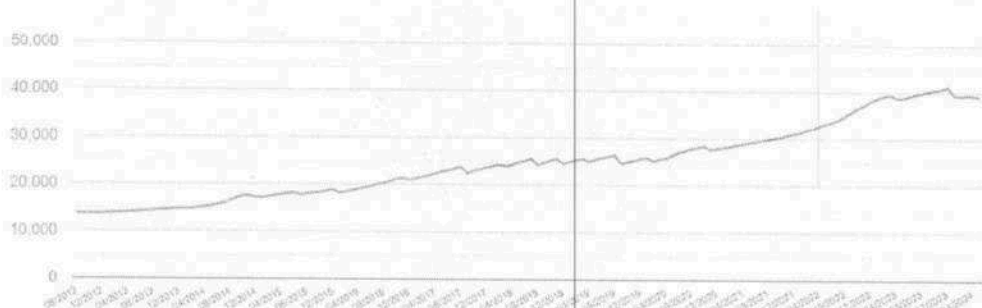


Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

O gráfico - Figura 12, mostra o crescimento do número de famílias inscritas no Cadastro Único ao longo do tempo. Em 08/2012 tínhamos 13.695 cadastradas, passando para 27.893 famílias em 08/2020 e chegando a 41.111 em 12/2023, maior quantidade atingida até então. Em 2024 tínhamos 39.044 famílias.



Figura 12 - Gráfico da evolução histórica de famílias no cadastro único no município



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

A Figura 13 mostra uma atualização de 74% do cadastro geral e 84% de atualização das famílias com até ½ salário-mínimo, portanto maior para as famílias de menor renda, demonstrando uma constância de cadastro nos padrões do sistema em nível estadual.

Figura 13: Famílias cadastradas x famílias atualizadas no Cadastro Único



Atualização Cadastral
05/2024



Total de Famílias
Atualizadas
28.893



Taxa de Atualização
De Todo o Cadastro
74%



Total de Famílias
Atualizadas
Até ½ Sal. Min.
22.116

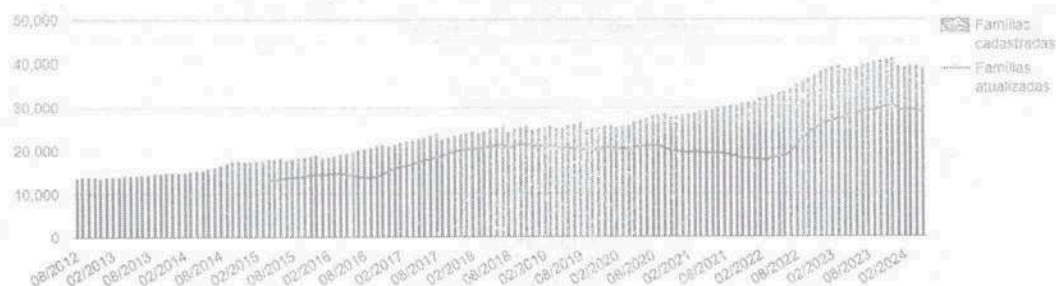


Taxa de atualização
Cadastral Até ½ Sal. Min.
84%

Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania – SENARC

O gráfico da Figura 14 mostra a evolução histórica das famílias cadastradas e a atualização o longo dos anos, mantendo-se constância de percentual, exceção feita ao período de 2021 e 2022 quando a atualização das famílias teve queda significativa, chegando em fevereiro de 2022 a 55% de atualização.

Figura 14 – Gráfico da evolução das famílias cadastradas e famílias atualizadas

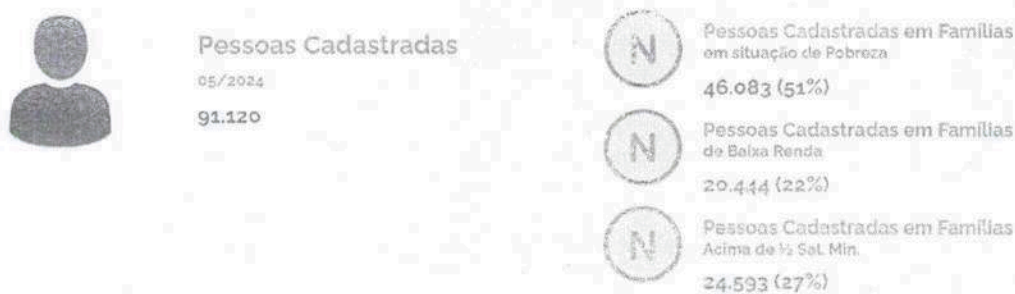


Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

Em maio de 2024 tínhamos um alto número de pessoas cadastradas no Programa Cadastro Único passando de 91 mil pessoas, ou seja, mais da metade da população de Francisco Morato insere-se no programa, correspondendo a 55% do total, conforme mostrado no quadro da Figura 15.

Dessas pessoas, temos 46.083 ou seja, aproximadamente 28% da população em situação de pobreza no Cadastro Único. Destaca-se ainda que 27% dessas pessoas cadastradas tem renda superior a ½ salário-mínimo.

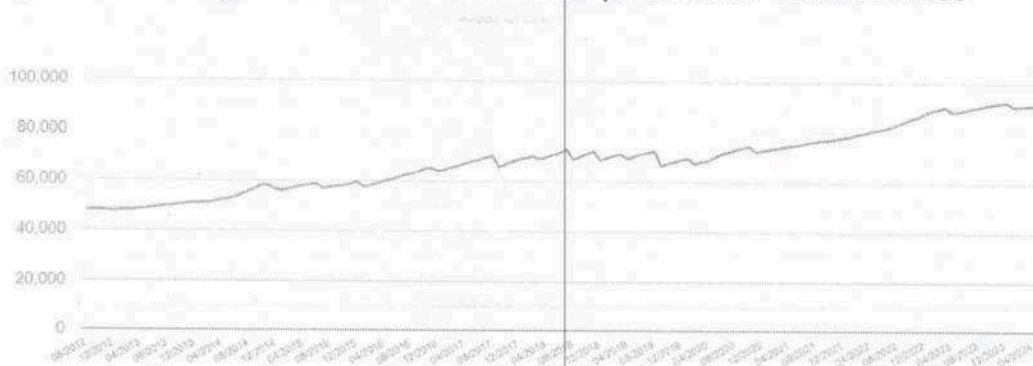
Figura 15 – Pessoas cadastradas, segundo a condição social



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania – SENARC

Historicamente o número de pessoas no Cadastro Único passou de 47.964 em 2012 para 91.120 pessoas em maio de 2024, praticamente dobrando o número de pessoas inscritas no sistema.

Figura 16 - Evolução histórica do número de pessoas no cadastro único



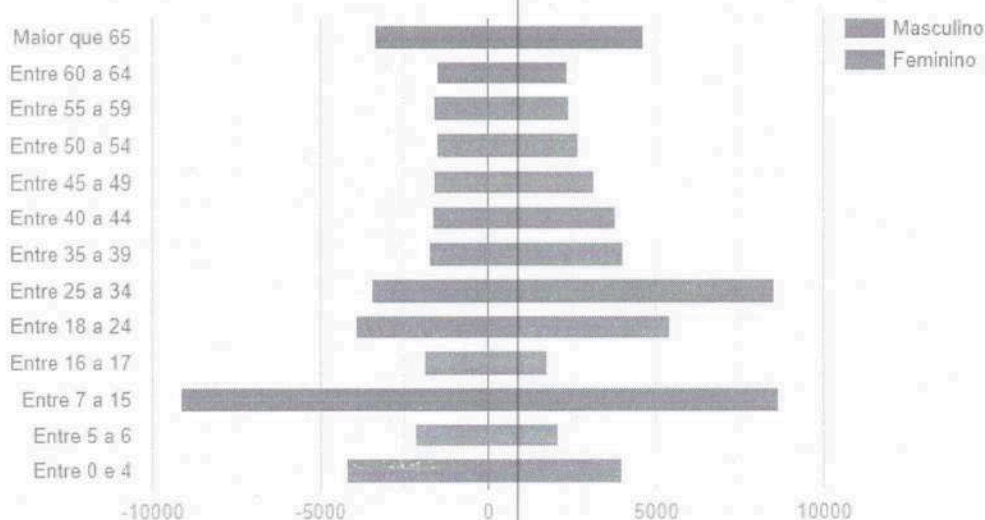
Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

A figura 17 e a Tabela 18 mostram a distribuição de pessoas inscritas no Cadastro Único, segundo as faixas etárias e sexo.

Segundo os dados temos 31% das pessoas entre 0 e 15 anos, 10% entre 16 e 24 anos, 19% entre 24 e 39 anos, 20% entre 40 a 59 anos e 13% acima de 60 anos.

Com relação ao sexo, a maior parcela das pessoas é formada por mulheres, que correspondem a 58% do total.

Figura 17 - Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo



Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

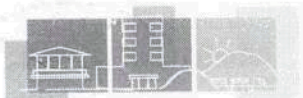


Tabela 18 - Pessoas no Cadastro Único segundo idade e sexo

	Masculino	% Masculino	Feminino	% Feminino	Total*	% Etária Total
Entre 0 e 4	4.222	51,34%	4.002	48,66%	8.224	8,99%
Entre 5 a 6	2.182	50,96%	2.100	49,04%	4.282	4,66%
Entre 7 a 15	9.151	51,38%	8.659	48,62%	17.810	19,46%
Entre 16 a 17	1.901	51,64%	1.780	48,36%	3.681	4,02%
Entre 18 a 24	3.940	42,02%	5.437	57,98%	9.377	10,24%
Entre 25 a 34	3.480	29,01%	8.515	70,99%	11.995	13,11%
Entre 35 a 39	1.746	30,24%	4.029	69,76%	5.774	6,31%
Entre 40 a 44	1.678	30,58%	3.810	69,42%	5.488	6,00%
Entre 45 a 49	1.619	33,97%	3.147	66,03%	4.766	5,21%
Entre 50 a 54	1.534	36,41%	2.679	63,59%	4.213	4,60%
Entre 55 a 59	1.631	40,49%	2.397	59,51%	4.028	4,40%
Entre 60 a 64	1.592	39,56%	2.341	60,44%	3.933	4,23%
Maior que 65	3.393	42,32%	4.625	57,68%	8.018	8,76%
Total	38.009	41,53%	53.820	58,47%	91.829	100,00%

Fonte: MC, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania - SENARC

Consultando ainda os dados da Secretaria de Avaliação, Gestão da Informação e Cadastro Único, da Secretaria Nacional de Renda e Cidadania, temos no mês de maio de 2024, 17.697 famílias atendidas pelo Programa Bolsa Família, com 43.375 pessoas beneficiadas e totalizando um investimento de R\$ 11.966.438,00 e um benefício médio de R\$ 676,64.

5. Quantificação das necessidades habitacionais

A quantificação das necessidades habitacionais é um tema importante na elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, pois permite a correta elaboração de programas, projetos e ações vinculados a política habitacional no município.

Destaca-se no Diagnóstico – Parte I deste Plano, a existência de áreas de risco ocupadas por moradias, tanto naquelas áreas classificadas como sujeitas a escorregamentos ou aquelas sujeitas a alagamentos, nos seus mais variados níveis de risco, conforme situação mostrada detalhadamente no Plano Municipal de Redução de Risco.

Esta situação de ocupação das áreas de risco colocam a política municipal de Francisco Morato frente a um dos maiores problemas de moradia, pela urgência na remoção das famílias ou de obras necessárias para a manutenção das famílias nos locais atualmente em risco.



A remoção de famílias exige um estoque de terras necessário para a realocação, além da construção de moradias. No caso de manutenção das famílias no local em risco, muitas vezes os recursos necessários são altos, o que podem inviabilizar a recuperação da área.

Destaca-se ainda que nos processos de realocação de famílias é necessária a recuperação ambiental da área anteriormente ocupada e muitas vezes uso compatível ambientalmente a fim de se evitar novas ocupações.

As análises do perfil das famílias atendidas pelos programas sociais, em especial aquelas inseridas no Cadastro Único, conforme já abordado, também é necessária para compor o perfil das famílias de menor renda e suas condições de vida.

Essas informações permitem uma condição necessária para a elaboração do diagnóstico do panorama populacional e das condições de vida das famílias e a consequente quantificação das necessidades habitacionais.

Acrescente-se a esse conjunto de informações outro aspecto das condições de vida da população de Francisco Morato também já analisada: a ocupação de áreas públicas que exigem ações do Poder Público, seja quanto a garantia das condições de habitabilidade, ou a necessária regularização fundiária para que as famílias garantam acesso jurídico à propriedade.

Independentemente de serem classificadas como áreas de risco, as ocupações de áreas públicas por famílias representam um grave problema habitacional do Município.

Para que possamos dimensionar o déficit habitacional do município, temos que recorrer a dados e informações que muitas vezes estão defasados ou não disponíveis. Exemplo disso é o Censo Demográfico de 2022, do IBGE que recentemente disponibilizou parte das informações coletadas.

A diminuição do ritmo populacional anterior é elemento importante da política habitacional, pois pode significar uma melhor capacidade de oferta de habitação para as demandas ao longo do tempo.

Além disso, as informações referentes a composição das famílias por domicílio, o número de domicílios, as faixas etárias da população permitem uma oferta de habitações com projetos arquitetônicos e urbanísticos mais adequados a demanda.

5.1. Déficit Habitacional - Conceituação

Os dados levantados são utilizados no dimensionamento das necessidades habitacionais na cidade. As populações moradoras em áreas de risco, as ocupações em áreas públicas e os dados do IBGE serão considerados nas análises da definição das carências habitacionais do município e nas diretrizes do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato.



Os dados do crescimento populacional, o perfil socioeconômico da população, as dinâmicas de desenvolvimento urbano são fatores importantes na definição das carências habitacionais.

Utilizamos os conceitos da Fundação João Pinheiro que calcula o déficit habitacional no Brasil nas últimas décadas, e tem um trabalho reconhecido, inclusive na elaboração de políticas de habitação do Governo Federal, com destaque para o programa Minha Casa, Minha Vida, que já utilizou informações e análises da Fundação.

“Déficit é um conceito que tem dado sustentação aos indicadores que buscam estimar a falta (déficit) de habitações e/ou existência de habitações em condições inadequadas como noção mais ampla de necessidades habitacionais (Fundação João Pinheiro).”

Seja pela falta de habitação ou inadequação das moradias o dimensionamento do déficit é necessário para implantação da política habitacional no município e garantir o acesso à moradia como direito, visando o cumprimento da função social da cidade e propriedade.

Normalmente o cálculo do déficit habitacional ocorre a partir da soma de diversos componentes: Domicílios rústicos, domicílios improvisados, domicílios tipo cômodo e domicílio identificados como ônus excessivo de aluguel urbano.

Habitação precária é composta por dois tipos de domicílios:

- a) Domicílios improvisados: locais construídos sem fins residenciais que servem como moradia.
- b) Domicílios rústicos: aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade.

Unidade doméstica convivente: unidade com no mínimo quatro pessoas onde residem conjuntamente mais de um núcleo doméstico.

Cômodo: quando há famílias que residem em cômodos da mesma habitação

Domicílios com ônus excessivo com aluguel urbano: corresponde ao número de famílias urbanas com renda domiciliar de até **três salários mínimos** que moram em casa ou apartamento, e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel. O ônus excessivo com aluguel é selecionado a partir do grupo de domicílios não classificados como rústico, nem como cômodo e que atendeu os critérios definidos de renda e gasto com aluguel.

No caso de inadequação de habitações, as informações referem-se a necessidades como a infraestrutura de atendimento as famílias, condições edilícias e inadequação fundiária.

Recentemente, em maio de 2024, a Fundação João Pinheiro em parceria com a Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades, publicou estudo



referente aos dados do déficit atual no Brasil, nas regiões do País, nos Estados e nas Regiões Metropolitanas, com base nos conceitos e metodologia descritos neste relatório.

A pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro considerou os dados da Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílio Contínua – PnadC – 2022, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, além de dados do Cadastro Único para Programas Sociais – CadÚnico.

São, portanto, dados atualizados do déficit habitacional no Brasil. Relatamos a seguir os resultados dos estudos da Fundação João Pinheiro.

5.1.1. Déficit Habitacional atual no Brasil

Segundo os dados da pesquisa temos atualmente no Brasil 1.682.704 Domicílios Precários, que correspondem a 2,24% do total de domicílios no País. Este total de domicílios precários é composto de domicílios rústicos com 605.592 unidades e domicílios improvisados com 1.077.112 unidades.

Para efeito de comparação, em 2010 tínhamos um total de 1.343.435 domicílios precários, conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro em 2013. Esses dados mostram que houve um aumento de 31,5% de domicílios precários na última década.

Com relação à Coabitação, conforme conceito já definido neste Relatório, temos em 2022 um total de 111.548 Cômodos e 1.178.351 Unidades Conviventes totalizando 1.289.879 unidades, representando 1,71% do total de domicílios.

Em 2010, tínhamos um total de 2.991.313 unidades, segundo estudos publicados em 2013, portanto houve uma redução bastante significativa desse total de domicílios para 2022, com queda de 60,6% do total.

Com relação ao terceiro componente do Déficit, ou seja, o Ônus Excessivo do Aluguel Urbano temos em 2022 um total de 3.242.780 domicílios correspondendo à 4,31% do total do País.

Em 2010 havia um total de 2.124.404 domicílios com Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, ou seja, tivemos um crescimento de 52,6% deste tipo de componente do déficit.

Se somarmos os três componentes do déficit habitacional, ou seja, Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo de Aluguel Urbano temos um Déficit Total no Brasil de 6.215.363 domicílios correspondendo a 8,28% do total.

Em 2010 tínhamos um déficit total de 6.459.152 de habitações, e, portanto, houve uma diminuição, em 2022, de 3,8% do Déficit Total em relação a 2010.

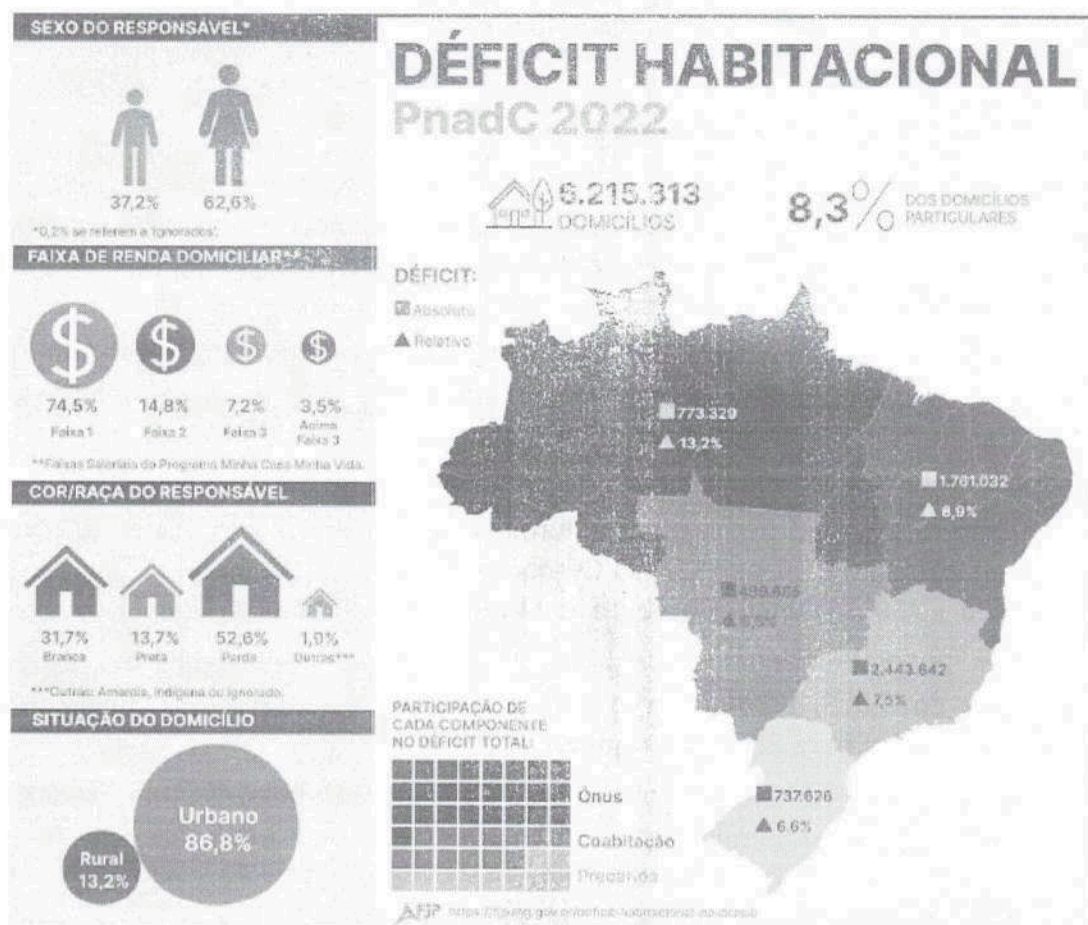
Verificamos que no âmbito nacional houve uma pequena diminuição do Déficit, porém há uma mudança do perfil dos componentes do déficit com aumento significativo do déficit relativo ao ônus excessivo do aluguel urbano, e diminuição dos domicílios precários e coabitação.



Mais adiante analisamos os dados do Estado de São Paulo e da Região Metropolitana para avaliar se essa mudança de perfil os componentes do déficit também ocorrem.

A Figura 18 mostra os dados detalhados de 2022 em relação ao Déficit Habitacional no Brasil.

Figura 18 – Déficit Habitacional no Brasil - 2022



Fonte: Fundação João Pinheiro



5.1.2. Déficit Habitacional atual no Estado de São Paulo

Segundo os dados da pesquisa temos atualmente no Estado de São Paulo 60.975 Domicílios Precários, que correspondem a 0,37% do total de domicílios no Estado. Este total de domicílios precários é composto de domicílios rústicos e domicílios improvisados.

Para efeito de comparação em 2010 tínhamos um total de 98.905 domicílios precários, conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro em 2013. Esses dados mostram que houve uma diminuição de 38,3% de domicílios precários na última década.

Com relação à Coabitação, conforme conceito já definido neste Relatório, temos em 2022 um total de 262.293 domicílios entre Cômodos e Unidades Conviventes, representando 1,58% do total de domicílios.

Em 2010, tínhamos um total de 646.219 unidades, segundo estudos publicados em 2013, portanto houve uma redução de 59,4% desse total de domicílios para 2022, em relação à 2010.

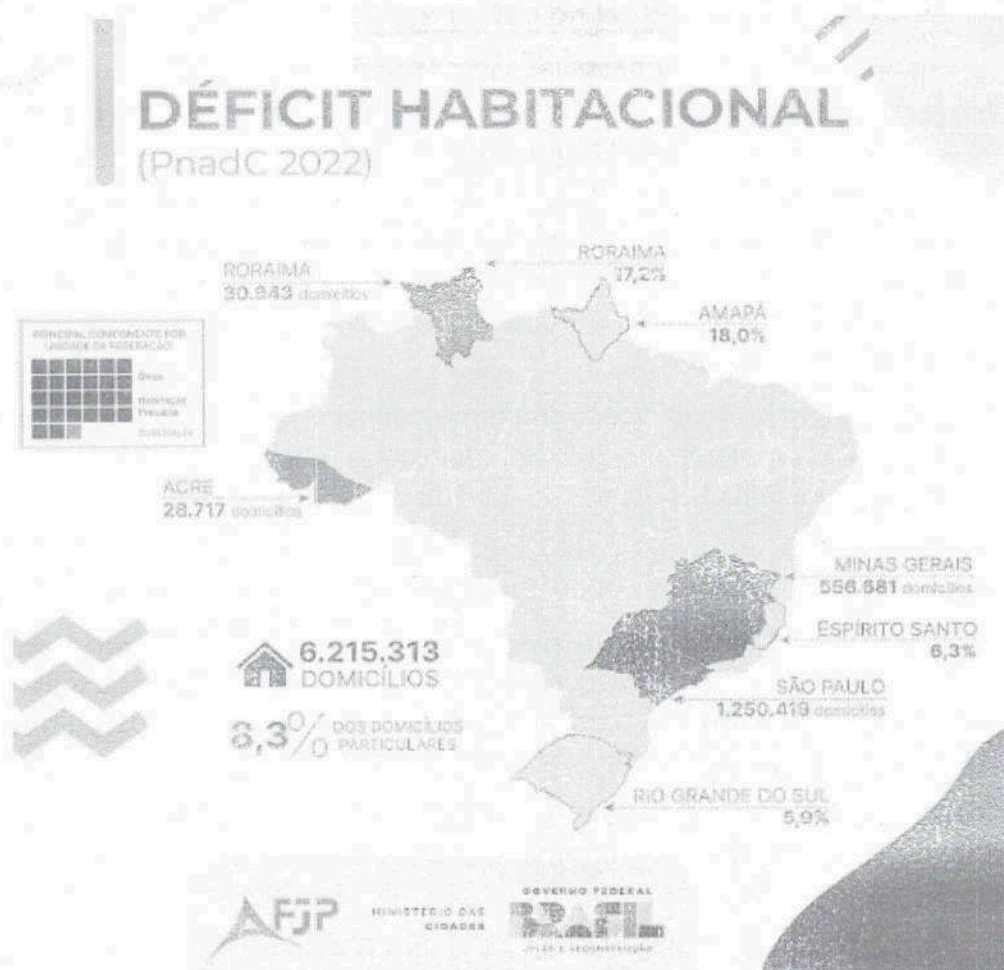
Com relação ao terceiro componente do Déficit - o Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, foi apontado para o Estado de São Paulo em 2022 um total de 927.151 domicílios correspondendo à 5,57% do total do Estado

Em 2010 havia um total de 569.802 domicílios com Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, ou seja, tivemos um crescimento de 62,7% deste tipo de componente do déficit.

Somados os três componentes do déficit habitacional, ou seja, Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo de Aluguel Urbano temos um Déficit Total no Estado de SP para 2022, de 1.250.419 domicílios correspondendo a 7,51% do total.



Figura 19 – Déficit Habitacional nos estados – 2022



Fonte: Fundação João Pinheiro

Em 2010 havia um déficit total de 1.314.926 de habitações, portanto, houve uma diminuição, em 2022, de 5,2% do Déficit Total em relação a 2010.

No Estado de São Paulo os dados apontam para uma pequena redução do Déficit Total, a exemplo do que ocorre no restante do País. O grande componente do déficit é o Ônus Excessivo de Aluguel Urbano, como ocorre no restante do País, com diminuição de domicílios precários e coabitação.

A Figura 19 mostra os dados detalhados de 2022 em relação ao Déficit Habitacional nos estados brasileiros.



5.1.3. Déficit Habitacional atual na Região Metropolitana de São Paulo

Segundo os dados da pesquisa, atualmente na Região Metropolitana de São Paulo temos 33.950 Domicílios Precários, que correspondem a 0,43% do total de domicílios no RMSP. Este total de domicílios precários é composto de domicílios rústicos e domicílios improvisados.

Para efeito de comparação em 2010 tínhamos um total de 48.762 domicílios precários, conforme estudo publicado pela Fundação João Pinheiro em 2013. Esses dados mostram que houve uma diminuição de 30,3% de domicílios precários na última década.

Com relação à Coabitação, conforme conceito já definido neste Relatório, temos em 2022 um total de 157.222 domicílios entre Cômodos e Unidades Conviventes, representando 2,01% do total de domicílios.

Em 2010, tínhamos um total de 334.066 unidades, segundo estudos publicados em 2013, portanto houve uma redução de 52,9% desse total de domicílios para 2022, em relação à 2010.

Com relação ao terceiro componente do Déficit, ou seja, o Ônus Excessivo do Aluguel Urbano temos para o Região Metropolitana de São Paulo em 2022 um total de 447.740 domicílios correspondendo à 5,71% do total do estado.

Em 2010 havia um total de 298.489 domicílios com Ônus Excessivo do Aluguel Urbano, ou seja, tivemos um crescimento de 50,0% deste tipo de componente do déficit.

Se somarmos os três componentes do déficit habitacional, ou seja, Habitação Precária, Coabitação e Ônus Excessivo de Aluguel Urbano temos um Déficit Total na Região Metropolitana de SP para 2022, de 638.916 domicílios correspondendo a 8,15% do total.

Em 2010 havia um déficit total de 681.317 habitações, portanto, houve uma diminuição, em 2022, de 6,2% do Déficit Total em relação a 2010.

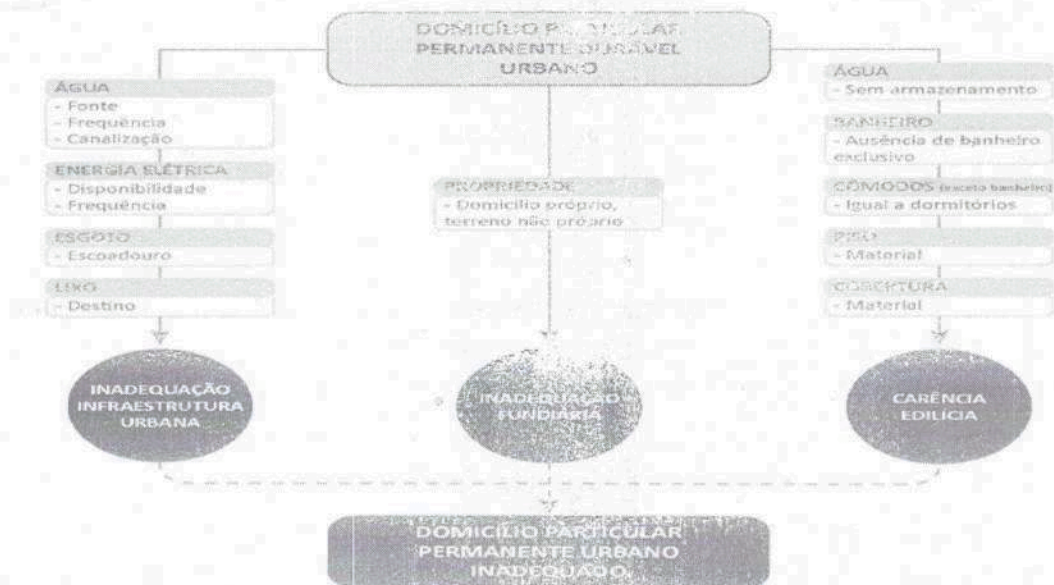
Da mesma forma como ocorreu no País e no Estado de São Paulo houve uma pequena redução do déficit na última década, porém alterou o perfil dos componentes do déficit total com aumento significativo do Ônus Excessivo de Aluguel Urbano e diminuição dos Domicílios Precários e Coabitação.

5.2. Inadequação das habitações

A inadequação de domicílios está relacionada às características que prejudicam a qualidade de vida dos moradores, como carência de infraestrutura, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, carências edilícias (ausência de banheiro exclusivo, número de cômodos servindo de dormitório piso e cobertura inadequados), e inadequação fundiária.

A conceituação desenvolvida pela Fundação João Pinheiro é apresentada na Figura 20 a seguir, Inadequação das Edificações.

Figura 20 - Inadequação das Edificações



Fonte: Fundação João Pinheiro

5.2.1. Inadequação das habitações no Brasil

Outra parte importante do estudo da Fundação João Pinheiro diz respeito a Inadequação de Habitações (excluídos os domicílios rurais, improvisados, rústicos e cômodos) que totalizam 26,5 milhões de domicílios (41.2% do total).

Desses domicílios com inadequações mais de 60% tem a mulher como responsável pelo domicílio.

Deste total de 26,5 milhões de domicílios inadequados em 2022, aproximadamente 12 milhões concentram-se na Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (renda total até 2 salários mínimos).

5.2.2. Inadequação no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo

A inadequação das edificações no Estado de São Paulo totaliza 3.762.952 domicílios, correspondendo a 23,5% do total de domicílios no estado.

Na Região Metropolitana de São Paulo essa adequação totaliza 2.013.750 domicílios, representando 26,1% do total da região.

Dentre os tipos de inadequação temos a seguinte situação:



a) Inadequação de Infraestrutura

Estado de São Paulo: 1.196.565 domicílios correspondendo a 7,5% dos domicílios totais;

Região Metropolitana de São Paulo: 708.404 domicílios correspondendo a 9,2% dos domicílios totais.

b) Inadequação Edilícia

Estado de São Paulo: 2.181.252 domicílios correspondendo a 13,7% do total de domicílios;

Região Metropolitana: 976.816 domicílios correspondendo a 12,7% do total de domicílios.

c) Inadequação Fundiária

Estado de São Paulo: 810.005 domicílios correspondendo a 5,1% do total de domicílios;

Região Metropolitana: 622.332 domicílios correspondendo a 8,1% do total de domicílios.

Tabela 19 - Déficit comparativo: Brasil, SP e RMSP

Tipologia	Brasil	%	Estado de SP	%	RMSP	%
(1)Domicílios Rústicos	605.592					
(2)Domicílios Improvisados	1.077.112					
(3)Habitação Precária (1+2)	1.682.704	2,24	60.975	0,37	33.950	0,43
(4)Cômodos	111.548					
(5)Unidades Conviventes	1.178.331					
(6)Coabitação (4+5)	1.289.879	1,71	262.293	1,58	157.226	2,01
(7)Ônus excessivo de aluguel urbano	3.242.780	4,31	927.151	5,57	447.740	5,71
Déficit Total (3+6+7)	6.215.363	8,26	1.250.419	7,51	638.916	8,15
Total de Domicílios em 2022 (obs1)	75.221.762		16.645.743		7.835.966	
Fonte: Fundação João Pinheiro						



6. Considerações sobre o déficit habitacional em Francisco Morato

Os dados apresentados neste Diagnóstico trazem um panorama da situação da habitação no Brasil, no Estado de São Paulo e na Região Metropolitana.

Na Parte II deste Plano são apresentados os dados das estimativas de Déficit Habitacional em Francisco Morato e cenários de solução dos problemas.

Considerando o conjunto de informações e análises realizadas no Diagnóstico – Parte I deste Plano entendemos que o grande desafio do município na política habitacional é a criação de um programa de produção habitacional para atender prioritariamente as famílias que estão localizadas nas áreas de risco. Trata-se de um programa com prioridade máxima, quanto ao desenvolvimento de projetos e captação de recursos, segundo o grau de risco.

Outro tema importante diz respeito ao programa de regularização fundiária, com destaque para as áreas públicas ocupadas.



Parte II

Metas, Estratégias e Recursos

7. Linhas programáticas, recursos e fontes de financiamento

Antes de estabelecer metas para redução dos problemas habitacionais do município, é necessário definir as linhas programáticas para o enfrentamento do problema habitacional em Francisco Morato.

Além disso, há necessidade de identificar as possibilidades de alocação de recursos para viabilizar os programas, seja no âmbito municipal ou através da captação de recursos nas esferas estadual e federal.

Constatamos a baixa capacidade de alocação de recursos para programas habitacionais em nível municipal, tendo em vista que o orçamento público de Francisco Morato não tem recursos para investimentos.

A solução para a implementação de programas habitacionais em grande parte dos municípios brasileiros tem sido a captação de recursos junto a outras esferas de governo ou através do incentivo para a iniciativa privada visando a construção de unidades habitacionais na cidade.

Para tanto é necessário o conhecimento sobre os programas habitacionais estaduais e federais para a habitação de interesse social no município.

A inviabilização de programas habitacionais no município muitas vezes está relacionada ao desconhecimento desses programas existentes em nível estadual e federal e a ausência de instrumentos para implantação da política habitacional municipal como a falta de legislações próprias, de fundos municipais, conselhos, ausência de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, dentre outros.

Neste sentido o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato aponta em seu Diagnóstico – Parte I um minucioso quadro das condições locais em relação à habitação e nesta Parte II, as linhas programáticas das soluções.

7.1. Programas e recursos federais

7.1.1. Programa Minha Casa, Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) retornou em 2023 como uma linha de financiamento subsidiado para construção de unidades habitacionais através de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, destinados a empresas da construção civil e entes públicos (estados e municípios).



Trata-se de programa de interesse para Francisco Morato, porém depende de habilitação do município e interesse de empresas no programa.

7.1.2. Pró-Moradia

Trata-se de financiamento através do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS para assentamentos precários como favela ou assentamento irregular, existentes há mais de 5 anos, com o objetivo de regularização e urbanização, para população cujas famílias têm com renda mensal de até 3 salários mínimos.

Importante destacar que o Programa Pró Moradia (FGTS) é um instrumento para regularização fundiária destinado para REURB – S ou seja, regularização de interesse social conforme definido na Lei Federal 13.465/2017 e na Lei Municipal nº 3262/22 de Regularização Fundiária.

Consiste na implementação de medidas técnicas, administrativas e jurídicas que visem a regularização fundiária do assentamento precário, incluindo a elaboração de projetos, recuperação ambiental e trabalho social, desde que a área esteja ocupada mais de 5 (cinco) anos e o núcleo habitacional se caracterize como REURB - S nos moldes da lei federal e da lei municipal de regularização fundiária.

A regularização fundiária é um grande problema do município, inclusive envolvendo áreas de risco, conforme descrito no Diagnóstico – Parte I, deste Plano.

7.1.3. Programa Moradia Digna

Programa Federal que visa promover reformas e/ou melhorias em unidades habitacionais localizadas em assentamentos precários, com infraestrutura ou passíveis de receber tal infraestrutura. O programa tem recursos do Orçamento Geral da União (OGU)

As propostas podem ser submetidas nas seguintes modalidades:

- a) produção ou aquisição de unidades habitacionais;
- b) produção ou aquisição de lotes urbanizados;
- c) requalificação de imóveis urbanos.

Este programa só é acessado através de emendas parlamentares, o que torna mais difícil sua aplicação quando se refere a programas habitacionais com custos de investimentos muito altos.



7.1.4. Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional por Empresas

Através desse programa a empresa contratada realizará as ações para viabilizar o título que garante o direito real sobre os lotes das famílias.

Além disso os imóveis poderão ter melhorias habitacionais, em especial em relação as condições sanitárias e salubridade das edificações.

O valor a ser pago pelas famílias é proporcional a renda familiar e no caso de melhorias habitacionais a família pagará o equivalente a 1% (um por cento) do valor da obra.

Para que se viabilize o município deverá aderir ao Programa e o beneficiado deverá estar registrado no CadÚnico do Governo Federal. Além disso o núcleo urbano informal deve ser ocupado por população de baixa renda e passível de regularização nos termos da Lei Federal 13.465/2017.

7.2. Programas e recursos estaduais

7.2.1. Programa Casa Paulista

Trata-se de um programa complementar de habitação garantindo subsídios através de uma Carta de Credito Imobiliário, para famílias com renda mensal bruta de até R\$ 4.236,00 (quatro mil duzentos e trinta e seis reais). São utilizados, necessariamente, na complementação de recursos para empreendimentos que tenham financiamento da Caixa Econômica Federal e do FGTS. Os valores desses subsídios variam entre R\$ 10.000,00 e R\$ 16.000,00. Portanto, é um programa que complementa outros programas habitacionais, colaborando na viabilização do acesso ao empreendimento por parte de famílias de baixa renda.

7.2.2. Cidade Legal

Consiste em apoio técnico aos municípios para promoção da regularização fundiária. O município de Francisco Morato já participa do programa, que garante capacitação técnica, apoio à análise e aprovação dos projetos. Atualmente estão sendo regularizados 46 núcleos no município através desse programa.



7.3. Programas e recursos municipais

Conforme já analisado no Diagnóstico – Parte I deste Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, avaliando-se os recursos detalhados da SHAMCE, órgão responsável pela política habitacional no município, verifica-se que a dotação orçamentária total se refere a custeios e manutenção das atividades da

Secretaria, não havendo recursos para investimentos, portanto insuficientes para implantação de programas de construção de moradias.

Dentre os programas atuais no município, destacamos:

- a) Auxílio Moradia: atendimento às famílias removidas de áreas de risco com valor concedido de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por família por um período de 6 meses.
- b) Participação do município no Programa Cidade Legal do Governo Estadual que garante apoio técnico para a regularização de 46 núcleos de moradia.

Além desses a SHAMCE tem feito gestões junto ao Governo Federal para captação de recursos para projetos habitacionais no âmbito do PAC.

8. Metas e estratégias, investimentos e execução

8.1. Linhas de ação e estratégias

A partir do Diagnóstico apresentado na Parte I deste Plano, propomos duas linhas estratégicas de atuação na política habitacional local:

- a) Programa de construção de moradias;
- b) Regularização fundiária e urbanística.

Em ambos os casos é importante destacar que a urgência de atendimento se refere as famílias moradoras nas áreas de risco, conforme foi amplamente detalhado no Diagnóstico, Parte I deste Plano.



Figura 21 – Linhas de Ação Estratégicas



8.1.1. Programa de construção de moradias

A construção de moradias se faz necessária para atender as famílias que, prioritariamente, se instalaram em áreas de risco, moradoras em coabitação ou em imóveis alugados. Importante priorizar neste caso as famílias com renda familiar até 3 (três) salários mínimos, maior demanda do município.

Para tanto é necessário estabelecer condições locais para construção de moradias, através da definição de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS no município, parcerias com empreendedores, e captação de recursos junto a outras esferas de governo, tendo em vista a baixa capacidade orçamentária para a construção de moradias de interesse social.

8.1.2. Regularização Fundiária e Urbanística

A segunda linha estratégia é um grande desafio de Francisco Morato, e refere-se à regularização fundiária, infraestrutura e melhorias habitacionais em construções implantadas em áreas públicas. Ao todo estima-se 22.443 habitações em 106 áreas totalizando 2.244.304,62 m² de áreas públicas ocupadas.

Já está em curso no município o programa de regularização fundiária, inclusive em parceria com o Programa Cidade Legal do Governo Estadual garantindo apoio técnico para a regularização de núcleos de moradia. Atualmente estão sendo regularizados 46 núcleos.



Outro destaque já descrito no Diagnóstico – Parte I deste Plano diz respeito a existência no município da Lei nº 3262 que dispõe sobre a regularização fundiária no município. Trata-se de uma legislação essencial na política habitacional local.

A existência de normas, procedimentos administrativos e técnicos, além de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais facilita o processo de regularização fundiária no município.

A prioridade no município deve ser a regularização da REURB - S de Interesse Social, ou seja, regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, cuja composição da renda familiar não poderá ultrapassar a 3 (três) salários mínimos vigentes.

Nesse sentido, a regularização fundiária e urbanística deve ser concentrada nas áreas públicas ocupadas, com especial atenção para as famílias de baixa renda, até 3 salários mínimos, conforme dispõe a legislação municipal.

8.1.3. Considerações sobre as linhas de ação

O Plano Habitacional de Interesse Social de Francisco Morato realizado em 2010 já apontava essas duas linhas de ação, pois são problemas históricos existentes na cidade.

Naquela oportunidade um terceiro eixo foi apontado, referente ao Arranjo Institucional, porém, houve um avanço neste aspecto, seja na criação do órgão específico para a gestão habitacional - SHAMCE como também na criação de programas e legislações próprias para a política habitacional.

Em relação a legislação e aos programas habitacionais destacam-se avanços importantes na cidade, como a lei de regularização fundiária e a criação de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS no Plano Diretor, além dos programas habitacionais em curso e já destacados no Diagnóstico – Parte I deste Plano.

Em função dos aspectos acima entendemos mais adequado manter as duas linhas de ação definidas na Figura 21 como prioritárias na implementação da política habitacional no município.

8.2. Metas e investimentos necessários

A partir do Diagnóstico realizado e apresentado na Parte I deste Plano estabelecemos critérios para dimensionamento das propostas habitacionais que serão descritos a seguir.

Tanto nos dados do Estado de São Paulo como nos dados da Região Metropolitana de São Paulo houve na última década uma redução do ritmo de crescimento de habitações precárias (rústicas e improvisadas) e de coabitação e





um aumento significativo da população com baixa renda (até 3 salários mínimos) morando em imóveis alugados, chamada de aluguel excessivo.

Segundo o IBGE na Região Metropolitana de São Paulo as habitações precárias (rústicas e improvisadas) eram 48.762 unidades em 2010 e passaram para 33 950 unidades em 2022, uma queda de 30,3% no período.

Ainda na Região Metropolitana de SP, no caso de Coabitação ou famílias conviventes, o número reduziu de 344.066 famílias em 2010 para 157.222 famílias em 2022, uma queda de 52,9%.

Ao contrário dessa tendência de queda dos parâmetros descritos anteriormente, no caso de famílias de baixa renda morando em aluguel na Região Metropolitana de SP tivemos um crescimento de 50% nesse caso. Trata-se de famílias com renda até 3 salários mínimos morando em imóveis alugados. O número de famílias nesta condição cresceu de 298.489 famílias em 2010 para 447.740 famílias em 2022. Importante destacar que essas famílias compõem o déficit habitacional pois se situam na faixa de renda até 3 salários mínimos e o aluguel é excessivo na sua renda familiar.

8.2.1.1. Déficit Habitacional em Francisco Morato

Para a definição do déficit habitacional recorreremos, inicialmente, a trabalho elaborado em 2010 quando foi identificada a seguinte situação, segundo o Plano de Habitação elaborado à época.

Tabela 21 - Déficit Quantitativo e Remoção de famílias em risco - 2010

Estimativa de Déficit - 2010	2010	%
Domicílios totais	57668	100,00
Coabitação	1372	2,38
Habitação Precária: domicílios rústicos e improvisados	168	0,29
Aluguel Excessivo	1310	2,27
Cômodos cedidos ou alugados (1)	350	2,27
Déficit quantitativo	3200	5,54
Habitação em área de risco	2838	4,92
Déficit Total	6038	10,47

(1) Trata-se de conceito atualmente incorporado a outros tipos de déficit



Considerando que o Censo 2022 não apresenta os dados detalhados das demandas habitacionais, foram utilizados os índices já disponibilizados da Região Metropolitana aplicados às análises referentes ao município.

Aplicamos os percentuais de demandas habitacionais da RMSP aos dados gerais do município que já foram disponibilizados pelo IBGE como número total de domicílios (63313), os domicílios particulares permanentes ocupados (57.668), a taxa média anual de crescimento da população do município na última década (0,56%).

Considerando ainda que Francisco Morato tem características muito específicas em relação às necessidades habitacionais dividimos o déficit em dois tipos:

a) Déficit emergencial: composto pelas tipologias utilizadas pelo IBGE e Fundação João Pinheiro (coabitação, habitação precária, aluguel excessivo) e acrescentamos no caso de Francisco Morato o contingente de famílias moradoras em áreas de risco, devido a condição de emergência no atendimento, conforme descrito no Plano Municipal de Prevenção de Risco.

b) Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas: composto por famílias moradoras em áreas públicas que necessitam de regularização fundiária, infraestrutura e melhorias habitacionais, excluídas as famílias em áreas de risco (déficit emergencial).

c) Déficit total: A soma do déficit emergencial e o déficit decorrente de ocupação de áreas públicas.

Tabela 21 - Déficit Emergencial

Estimativa de Déficit Emergencial - 2022	2022	%
Domicílios totais	63313	100,00
Coabitação (1)	1272	2,01
Habitação Precária: domicílios rústicos e improvisados (1)	272	0,43
Aluguel Excessivo (1)	4248	5,71
Sub Total	5792	9,15
Edificações em áreas de risco	5.984	9,45
Déficit Emergencial	11776	18,60

(1) foram utilizados percentuais da RMS - Censo IBGE 2022



Tabela 22 - Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas

Estimativa de Déficit decorrente de ocupação de área pública - 2022	2022	%
Domicílios totais	63.313	100,00
Número de edificações em áreas públicas	22443	35,45
Edificações em área de risco (déficit emergencial)	5984	9,45
Déficit decorrente de ocupação de área públicas, excluídas as áreas de risco	16.459	25,99

Fonte: Prefeitura de Francisco Morato

Tabela 23 - Déficit Total

Estimativa de Déficit Total - 2022	2022	%
Domicílios totais	63.313	100,00
Déficit Emergencial	11.776	18,60
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas	16.459	25,99
Déficit Total	28.235	44,59

O déficit de 28.235 habitações se refere, portanto, à falta de habitações e à regularização das áreas públicas ocupadas.

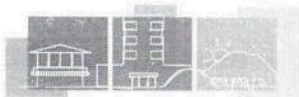
8.2.2. Cenário futuro

Se projetarmos o crescimento da população num horizonte de até 12 anos a partir da projeção do IBGE de 2022, ou seja, 165.139 habitantes, e considerando a taxa de crescimento populacional total do período de 2010 a 2022 (6,91%) temos a seguinte situação:

- População 2022 (Censo IBGE 2022): 165.139 habitantes
- População 2034 (Projeção utilizando o índice de crescimento do último período de 12 anos - 6,91%): 176.550 habitantes

Ou seja, projeta-se 176.550 habitantes em 2034, aumento de 11411 habitantes em relação a 2024. Se aplicarmos a média de moradores por habitação do último Censo correspondente a 2,88 hab./domicílio teremos 3962 novos domicílios, em relação a 2024.

- Número de Domicílios em 2022: 63313 domicílios



- Projeção de novos domicílios até 2034: 3962 domicílios
- Total de domicílios - projeção 2034: 67.275 domicílios

Tabela 24 – Cenário projetado - déficit 2034

Estimativa de Déficit Total - 2034	2034	%
Domicílios totais	67.275	100,00
Déficit Emergencial (coabitação, domicílios rústicos e improvisados, aluguel excessivo)	6156	9,15
Déficit emergencial – áreas de risco	6357	9,45
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas, excluídas áreas de risco	17.484	25,99
Déficit Total	29997	44,59

Os dados referentes ao déficit e as projeções para o horizonte de 2034 totalizando aproximadamente 30 mil famílias a serem atendidas com habitação ou regularização fundiária possibilitam compreender a magnitude do problema habitacional, os recursos envolvidos e o grau de prioridade das demandas, além de estabelecer a urgência na captação dos recursos junto aos governos estadual e federal.

8.2.3. Demandas e recursos necessários

Para efeito de definição dos cenários e estimativas de recursos necessários para implantação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato, estabelecemos que a demanda prioritária se refere às áreas de risco existente no município. Estimamos abaixo os custos necessários atualizados para atendimento às demandas existentes.

8.2.3.1. Demanda I – Áreas de risco

Recorremos ao Plano Municipal de Prevenção de Risco que estabelece as ações necessárias para atendimento às famílias em risco de solapamento e escorregamento e inundação, independente do grau de risco. O Plano estabelece custos de intervenção, investigação e projeto básico, incluindo limpeza, plantio, taludes, drenagem, gabiões, encostas, remoções e manutenção definidos para cada caso específico.

O total dos valores apresentados no Plano Municipal de Riscos de 2020, atualizado para 2025, atendendo às famílias em áreas de risco é de R\$ 275.192.415,08, média de R\$ 45.988,04 por família.





8.2.3.2. Demanda II - Construção de moradias

De acordo com o déficit emergencial considerando coabitação, habitação precária e aluguel excessivo temos um total de 4248 habitações a serem construídas com um custo médio de R\$ 155.000,00 por habitação conforme disposto nas normas da Caixa Econômica Federal e resoluções do Ministérios das Cidades.

8.2.3.3. Demanda III - Regularização fundiária e melhorias habitacionais

Estima-se para a regularização fundiária um custo de R\$ 1.422,00 por família atendida, e um custo de melhorias habitacionais básicas variando de R\$10.185,00 a R\$ 14.750,00 por família dependendo das ações a serem realizadas. Admitindo-se a média dos valores de melhorias habitacionais para definição de um cenário e custos estimáveis temos um total de aproximadamente R\$ 13.889,50 por unidade habitacional.

Tabela 25 - Custos projetados - cenário 2034

Custos segundo a demanda – estimativa para 10 anos	Edificações Projetado 2034	Custo total (R\$)
Áreas de Risco	6371	275.192.415,08
Déficit Emergencial excluídas áreas de risco	6169	956.195.000,00
Déficit decorrente de ocupação de áreas públicas	17522	243.371,819,00
Déficit total projetado – estimativa 10 anos	30.062	1.434.770.000.02

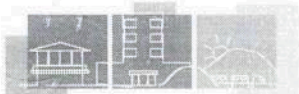
9. Indicadores de monitoramento e avaliação

O município de Francisco Morato utiliza os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS da Agenda 2030 da ONU como monitoramento e avaliação das políticas públicas. Na área habitacional destacamos os Indicadores e as Metas para utilização na avaliação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

- **ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis**

Tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

24



A1) Meta Municipal 11.1.

Garantir o acesso de todos à moradia digna e a preço acessível aos serviços básicos e urbanizar os assentamentos precários, com especial atenção para grupos em situação de vulnerabilidade.

A2) 11.1.1. Déficit habitacional a partir do CadÚnico

Percentual de famílias inscritas no CadÚnico que não possuam imóvel próprio ou com imóvel condenado localizado em área de risco.

Responsável: SHAMCE

A3) 11.1.2 População residente em aglomerados subnormais

Percentual da população urbana que reside em aglomerados subnormais em relação à população total do município

Responsável: SHAMCE

A4) 11.1.3 Regularização fundiária

Número de famílias atendidas por procedimentos de regularização fundiária em assentamentos precários

Responsável: SHAMCE

A5) 11.1.4 Unidades Habitacionais entregues

Número de Unidades Habitacionais entregues por meio de programas habitacionais e parcerias firmadas

Responsável: SHAMCE

A6) 11.1.5 Obras de urbanização em assentamentos precários

Número de famílias beneficiadas com obras de urbanização de assentamentos precários em andamento

Responsável: SHAMCE

A7) 11.1.6 Auxílio Aluguel

Número de famílias beneficiadas com o Auxílio Aluguel

Responsável: SHAMCE





10. Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação Social de Francisco Morato

A partir do diagnóstico da habitação do município – Parte I e das metas, estratégias e recursos – Parte II, foi elaborado o Projeto de Lei e respectiva justificativa do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social para garantir a melhor aplicação das políticas locais.

Os anexos I e II compõe a Minuta do Projeto de Lei para que todo o diagnóstico realizado e as proposições sejam aplicados na gestão da política habitacional do município. A Minuta do Projeto de Lei é apresentado no Anexo 3 deste Plano.

11.Considerações Finais

Este Plano Municipal de Habitação de Interesse Social representa um grande avanço no enfrentamento dos problemas habitacionais do município, pois aprofunda o conhecimento do tema, atualiza informações, consolida as diversas frentes de atuação do município na política habitacional e credencia o município para a captação de recursos junto aos governos estaduais e federais.

O diagnóstico aprofunda e detalha as informações habitacionais no contexto geral de desenvolvimento social, econômico e ambiental do município.

Por outro lado, as estratégias apontam para a produção habitacional e regularização fundiária, prioritariamente para as famílias de baixa renda e moradias localizadas nas áreas de risco.

A captação de recursos para atender as necessidades habitacionais do município se faz necessária e por isso este Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Francisco Morato passa a ser o orientador dessa relação com outras esferas de governo, além, é claro, de ser um balizador das ações locais.

12. Referências de Pesquisa

EMPLASA - Empresa de Planejamento do Estado de SP (extinta)

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Prefeitura do Município de Francisco Morato

Câmara Municipal de Francisco Morato

Secretaria Municipal de Habitação, Meio Ambiente, Clima e Energia– SHAMCE

Divisão de Programas de Transferência de Renda da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social de Francisco Morato

Sistema Qgiz - Prefeitura de Francisco Morato

Plano Municipal de Redução de Riscos de Francisco Morato – 2020

Plano Municipal de Saneamento - 2018

Fundação João Pinheiro

2



Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Renda e Cidadania – SENARC
Caixa Econômica Federal – Manual do Programa Minha Casa Minha Vida
Governo Estadual SP

Anexos:

Anexo 1 - Mapas setoriais de áreas de risco

Anexo 2 - Áreas públicas ocupadas

Anexo 3 – Minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social do Município de Francisco Morato

Anexo 4 - Mapa com as Zonas Especiais de Interesse Social

Legenda nas áreas de risco – Anexo 1

FRM/XXX/YYY/RZ

FRM – Sigla Francisco Morato

XXX – Numeração da área indicada no mapa parcial

YYY – Numeração do setor definido no Plano Municipal de Redução de Riscos

RZ – Classificação de grau de risco do setor (R1, R2, R3 e R4) conforme definido no Plano Municipal de Redução de Riscos, sendo R1- Baixo; R2 – Médio; R3 – Alto e R4- Muito alto.

Anexos

Anexo 1 – Mapas setoriais de áreas de risco

Anexo 2 – Áreas públicas ocupadas

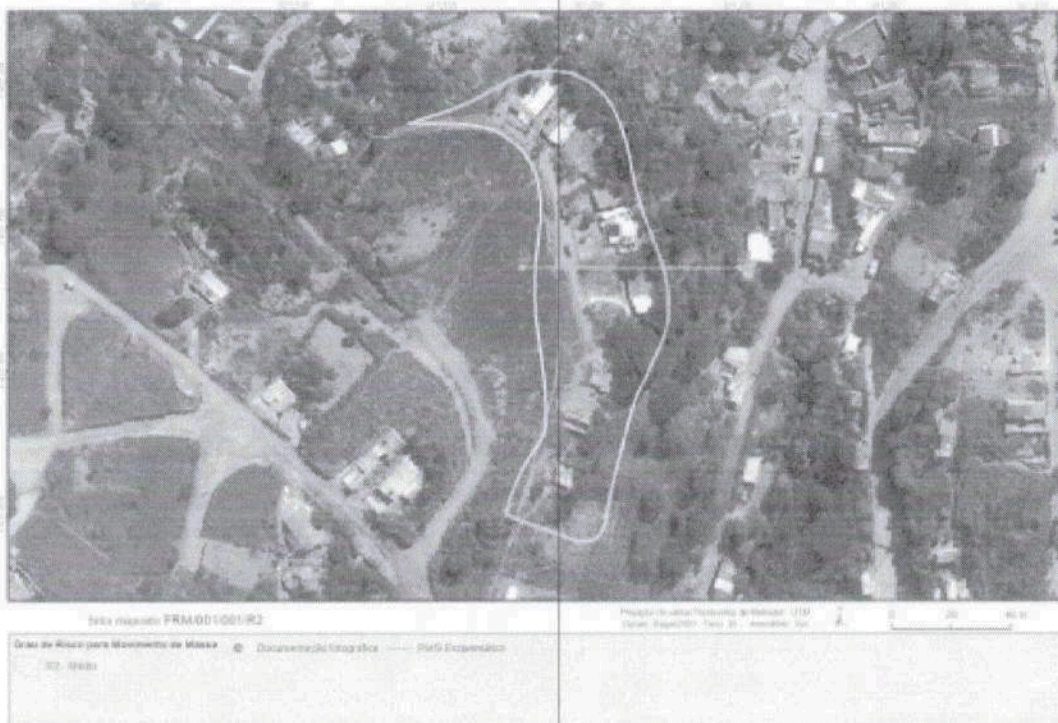
Anexo 3 – Minuta do Projeto de Lei do PMHIS

Anexo 4 – Mapa com as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS





Anexo 1 - Mapas setoriais de áreas de risco



FRM/001/001/R2 – Viela acima da Av. Ayrton Senna – Bairro Jardim Aparecida



FRM/001/002/R4 – Av. Ayrton Senna – Bairro Jardim Aparecida

2



FRM/001/003/R3 – Av. Ayrton Senna – Bairro Jardim Aparecida



FRM/001/004/R2 – Rua Sergio Mota – Bairro São João



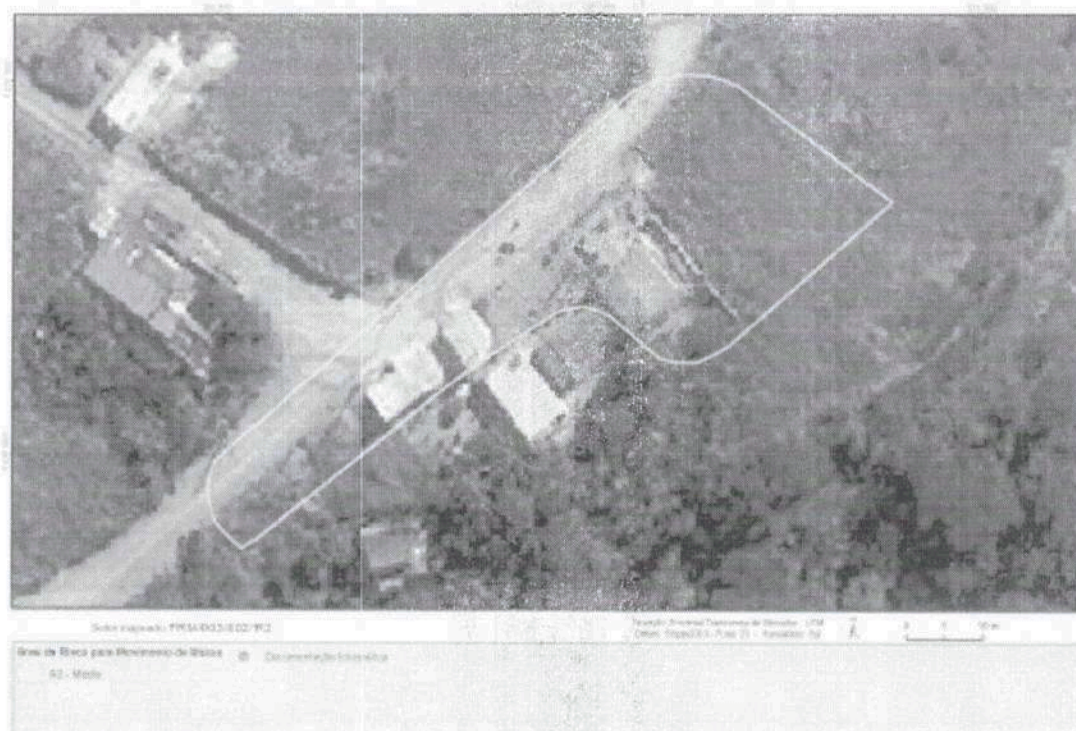
FRM/001/005/R4 – Rua José de Siqueira – Bairro São João



FRM/002/001/R4 – Rua Ruth Botelho da Silva – Jardim São João



FRM/003/001/R3 – Rua Paulo VI – Jardim Nossa Senhora Aparecida



FRM/003/002/R2 – Rua Martin Lutero – Bairro Jardim Aparecida



FRM/004/001/R2 – Rua João Paulo I – Bairro Jardim Nossa Senhora Aparecida



FRM/004/002/R2 -Rua Ayrton Senna da Silva – Jardim Nossa Senhora Aparecida

Handwritten signature



FRM/005/001/R2 – Rua Hortência Escobar Nunes– Bairro Jardim Aparecida



FRM/005/002/R3– Rua Caetano H. Mezzotero – Bairro Jardim Aparecida



FRM/006/001/R3 – Travessa Francisco Rocha – Bairro Jardim Aparecida



FRM/006/002/R4 – Travessa Francisco Rocha – Bairro Jardim Aparecida

21



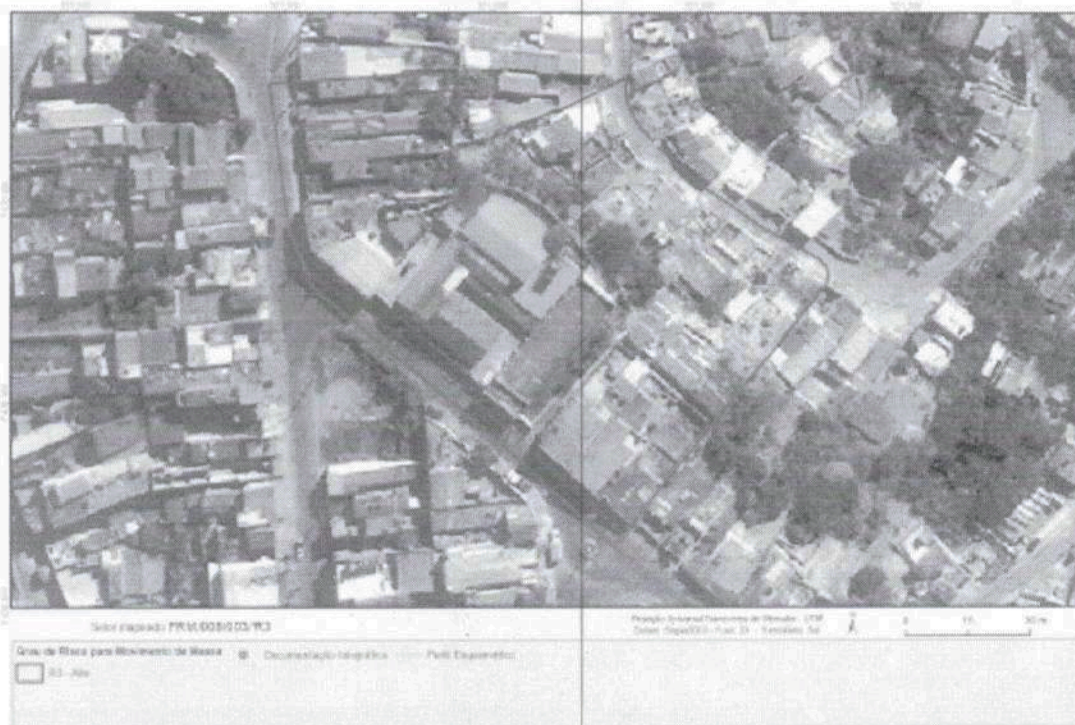
FRM/007/001/R4 – Rua João Paulo I – Bairro Jardim Aparecida



FRM/008/001/R4 – Rua Urbano II – Bairro Jardim São João



FRM/008/002/R3 – Rua Urbano II – Bairro Jardim São João



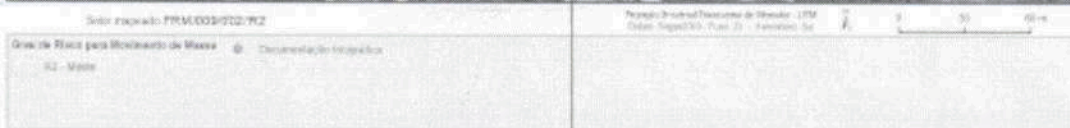
FRM/008/003/R3 – Rua João XXIII – Bairro Jardim São João



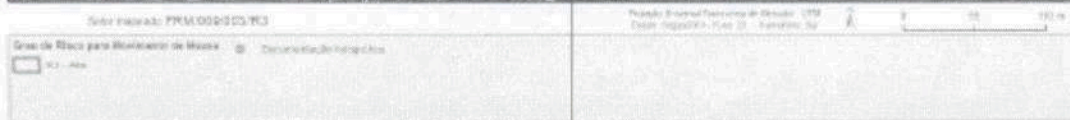
FRM/008/004/R2 – Rua João XXIII – Jardim São João



FRM/009/001/R4 – Rua 13 – Recanto Soraya



FRM/009/002/R2 – Rua Lázaro Vicente Paranhos – Jardim Arpoador

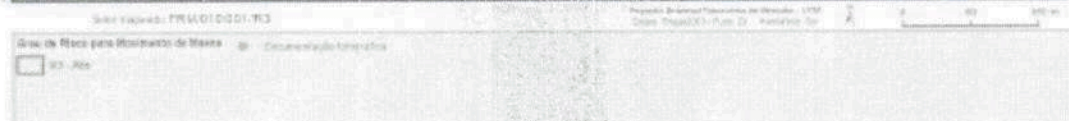


FRM/009/003/R3 – Rua 18 – Jardim Arpoador

2h



FRM/009/004/R3 – Rua 22 – Jardim Arpoador



FRM/010/001/R3 – Av. João Pessoa – Parque 120



FRM/011/001/R2 – Rua Cuiabá – Parque Belém



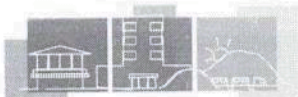
FRM/012/001/R4 – Rua Santa Izildinha – Jardim Santa Rosa



FRM/012/002/R4 – Rua São Miguel – Jardim Santa Rosa



FRM/013/001/R2 – Av. Salvador – Parque 120



FRM/014/001/R3 – Rua Natal – Parque 120



FRM/014/002/R3 – Rua Paraná – Parque 120



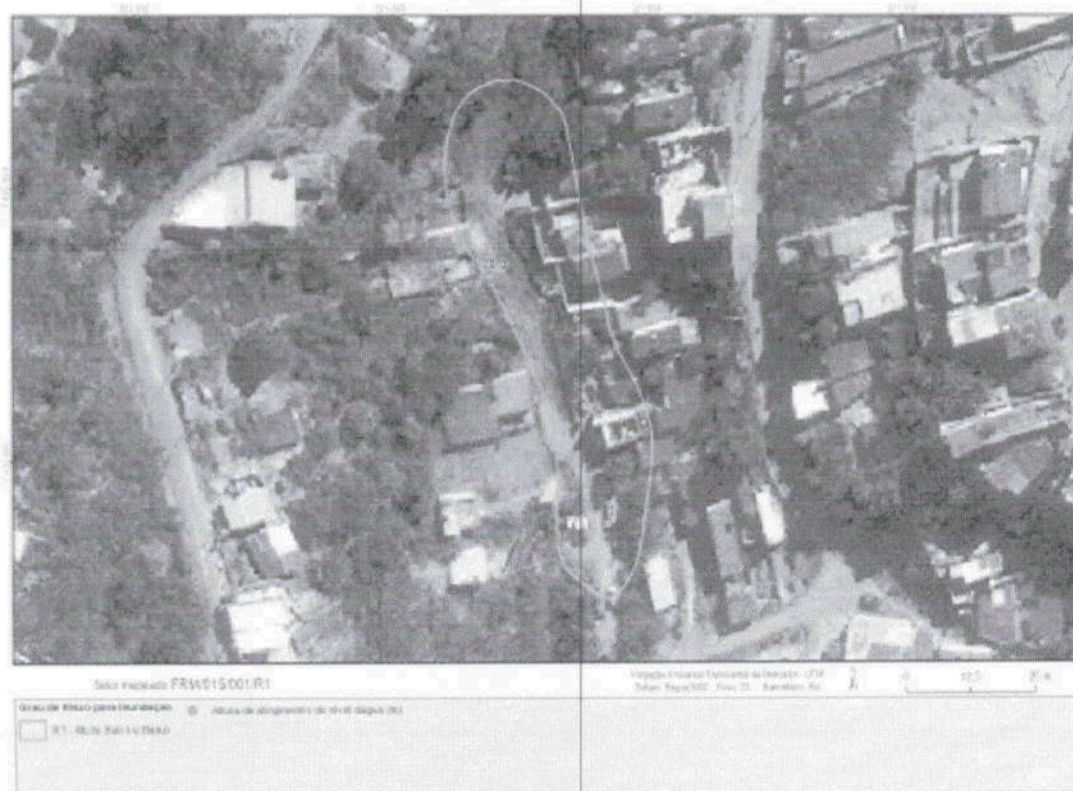
FRM/014/003/R4 – Rua Naial – Parque 120



FRM/014/004/R4 – Rua Goiás – Parque 120

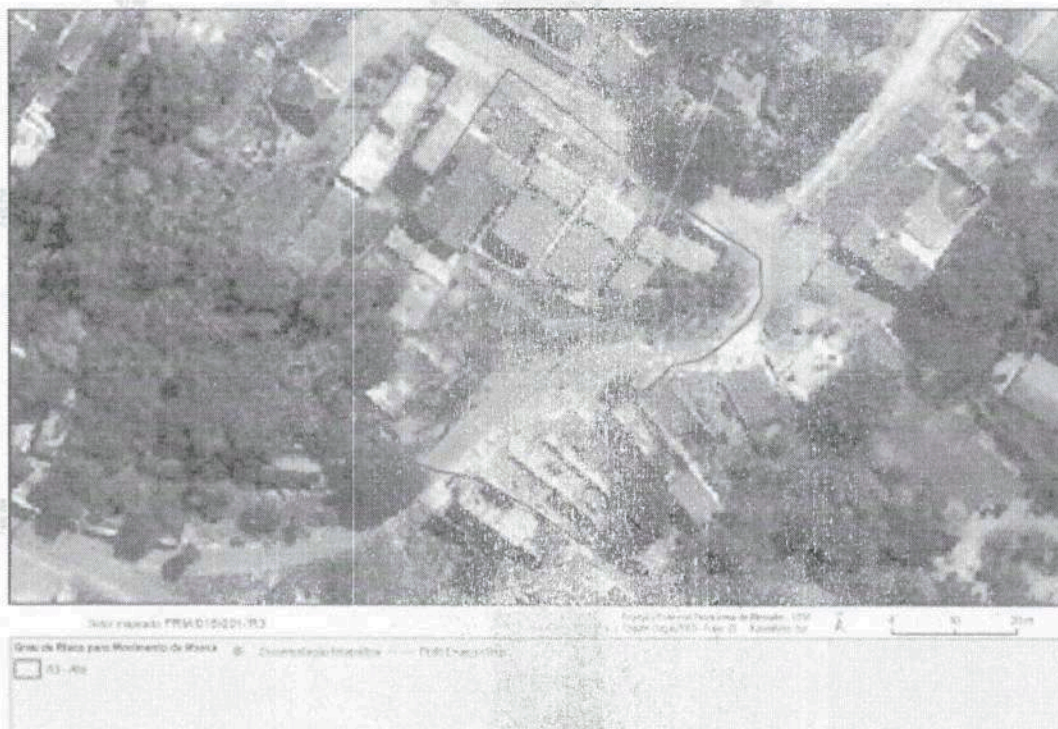


FRM/014/005/R2 – Rua Natal – Parque 120



FRM/015/001/R1 – Rua Pará – Parque 120

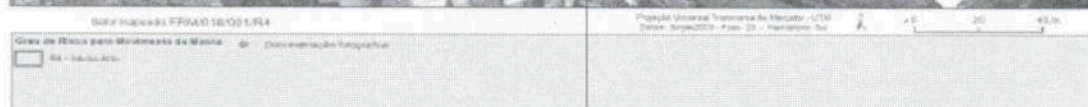
2.



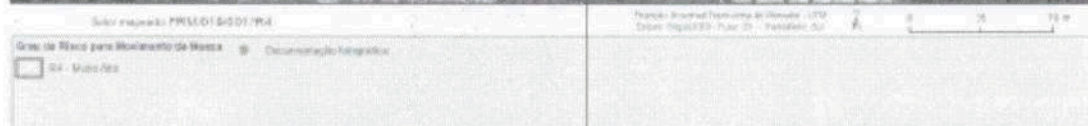
FRM/016/001/R3 – Rua Otília Ana de Jesus– Rs. Aleixo



FRM/017/001/R3 – Rua Acílio Federzone – Jardim Silvia



FRM/018/001/R4 – Rua Antonio Cardoso Filho – Jardim Silvia

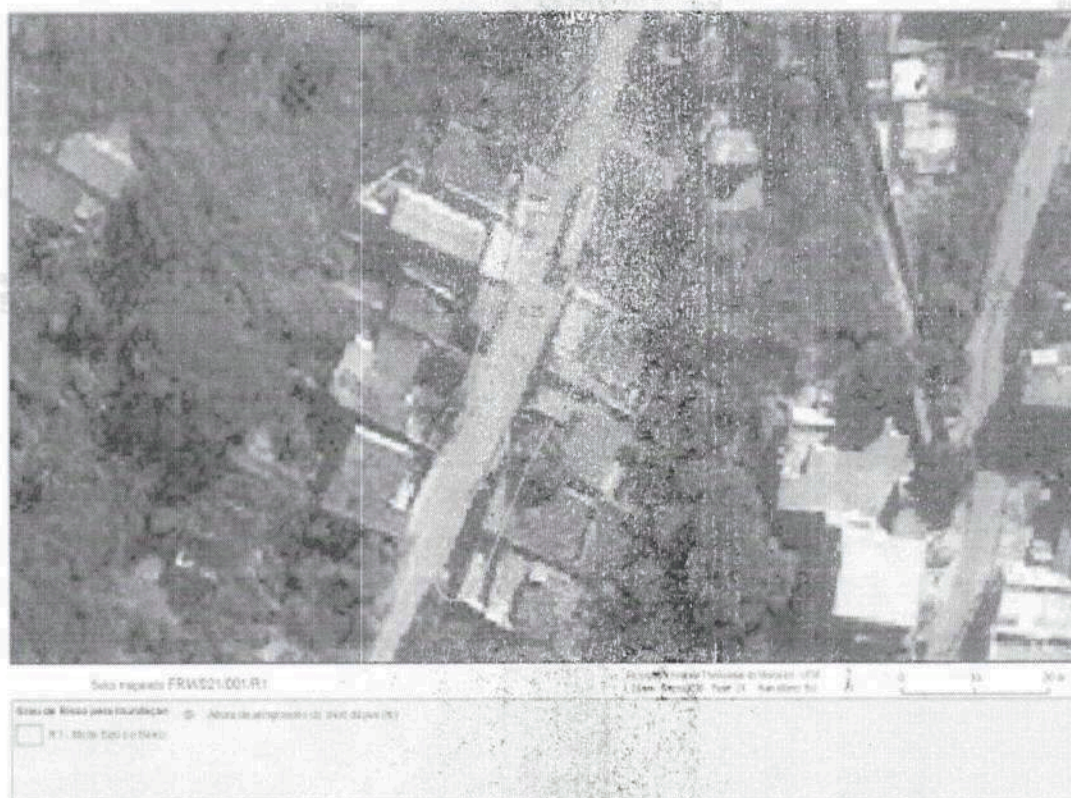


FRM/019/001/R4 – Rua das Palmeiras

24



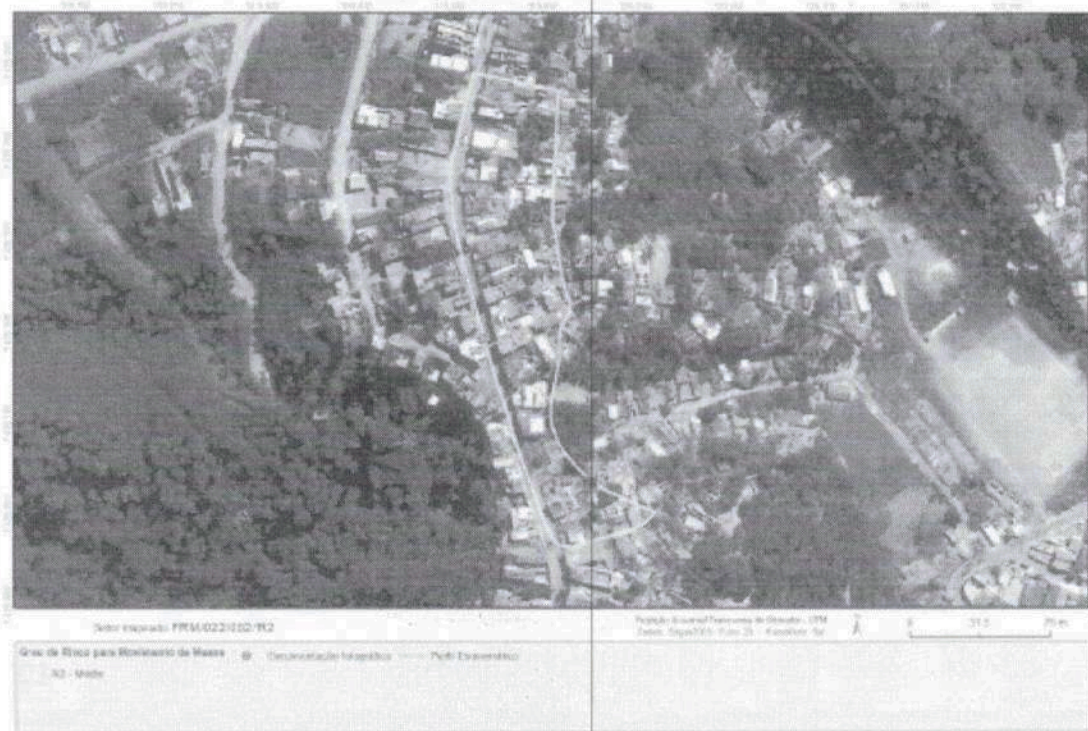
FRM/020/001/R4 – Rua 11, Vila Borges



FRM/021/001/R1 – Rua Pará – Parque 120



FRM/022/001/R4 – Travença da Rua Manoel Bandeira – Jd. Santo Antônio



FRM 022/002/R2 – Alameda Francisco Morato – Jd. Santo Antônio

24



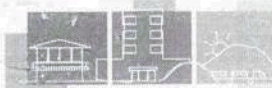
FRM 022/003/R3 – Alameda Francisco Morato – Jd. Santo Antônio



FRM 023/001/R4 – Rua Três – Jd. Borges



21.



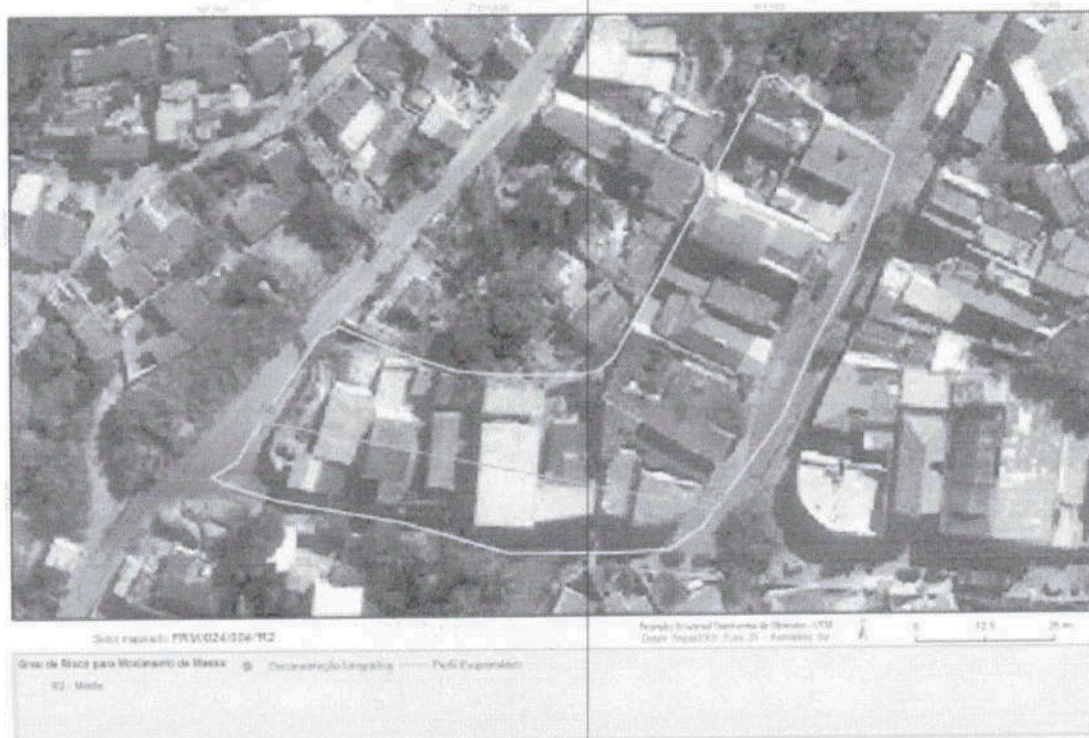
FRM 024/001/R4 – Rua Curitiba – Pq. Belém



FRM 024/002/R3 – Rua Florianópolis – Pq. Belém



FRM 024/003/R2 – Rua Porto Alegre – Pq. Belém



FRM 024/004/R2 – Rua Niterói – Pq. Belém



FRM 025/001/R4 – Rua Síria – Santo Aleixo



FRM 025/002/R3 – Rua Síria – Santo Aleixo



FRM 026/001/R2 – Rua Vereador Assis Gomes da Silva – Jd. Vassouras



FRM 027/001/R4 – Rua Luiz Carlos Moura – Jd. Vassouras

1 M



FRM 027/002/R4 – Rua Luiz Carlos Moura – Jd. Vassouras



FRM 027/003/R4 – Rua Luiz Carlos Moura – Jd. Vassouras



FRM 028/001/R2 – Rua 31 - Jd. Vassouras



FRM 028/002/R3 – Rua 31 – Jd. Vassouras



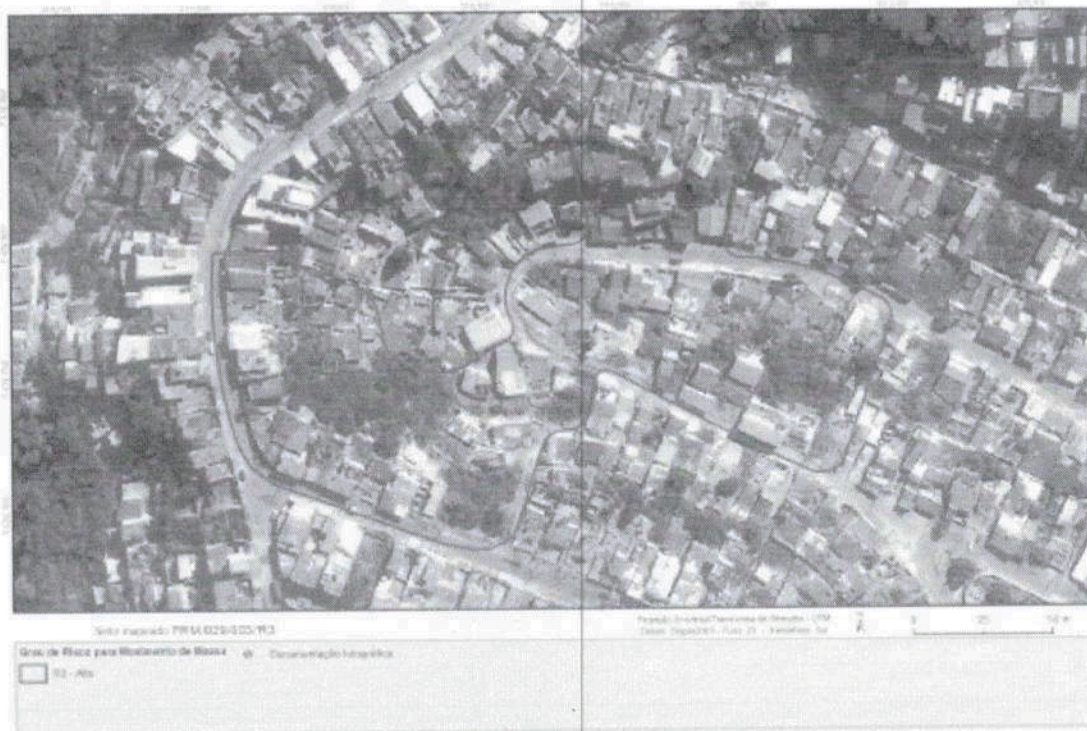
FRM 028/003/R4 – Rua 31 – Jd. Vassouras



FRM 029/001/R2 – Rua Raul Pompeia – Jd. Santo Antonio



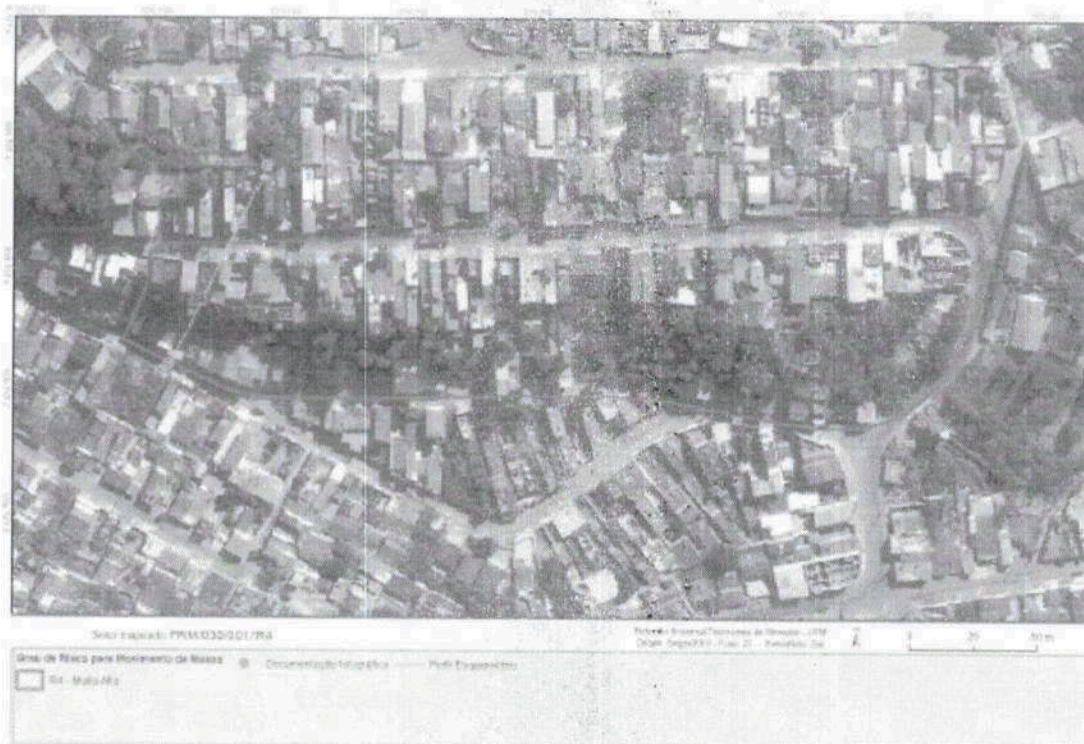
FRM 029/002/R4 – Rua Coelho Neto – Jd. Santo Antonio



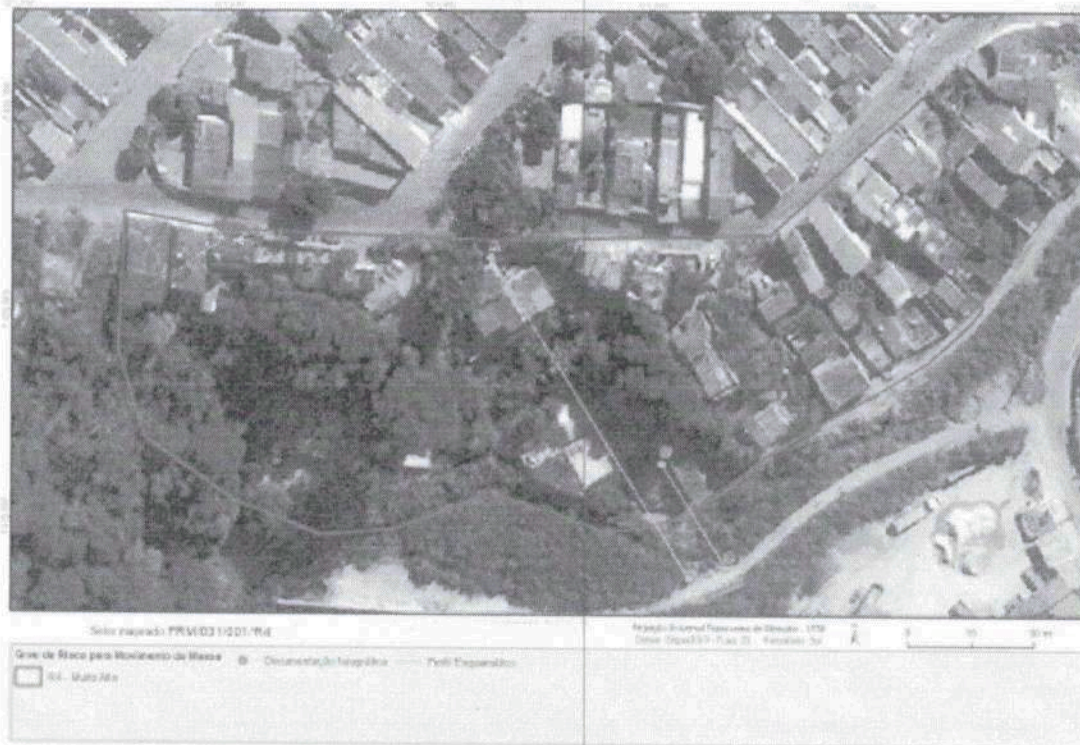
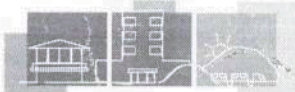
FRM 029/003/R3 – Rua Pompéia – Jd. Santo Antonio



FRM 029/0042R3 – Rua Pompéia – Jd. Santo Antonio



FRM 030/001/R4 – Rua Coelho Neto – Jd. Santo Antonio

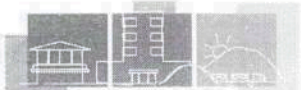


FRM 031/001/R4 – Rua Cuiabá – Pq. Belém



FRM 032/001/R3 – Rua Chile – Jd. Cachoeira

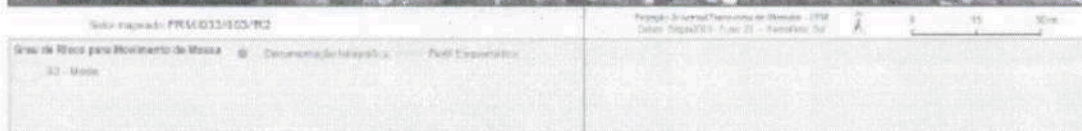
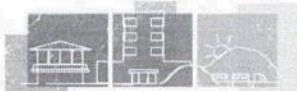
W



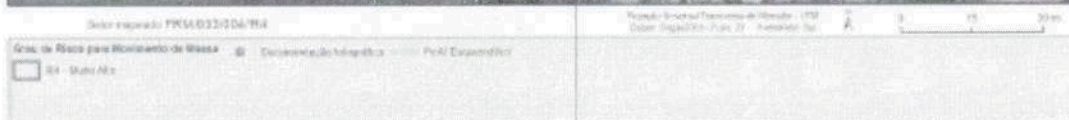
FRM 033/001/R3 – Rua das Figueiras – Pq. Morumbi



FRM 033/002/R3 – Rua Limoeiro – Pq. Limoeiro



FRM 033/003/R2 – Rua Limoeiro – Pq. Morumbi



FRM 033/004/R4 – Rua das Figueiras – Pq. Morumbi



FRM 034/001/R4 – Rua Julia Gomes de Melo – Vassouras I



FRM 034/002/R3 – Rua Clemente Mares da Silva – Vassouras I



FRM 034/003/R2 – Rua 14 – Vassouras I



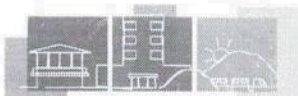
FRM 035/001/R4 – Rua 37 – Vassouras I



FRM 035/002/R2 – Rua Júlio Gomes de Melo Vassouras I



FRM 036/001/R3 – Rua 15 - Vassouras I



FRM 037/001/R2 – Rua Baraúna - Vassouras

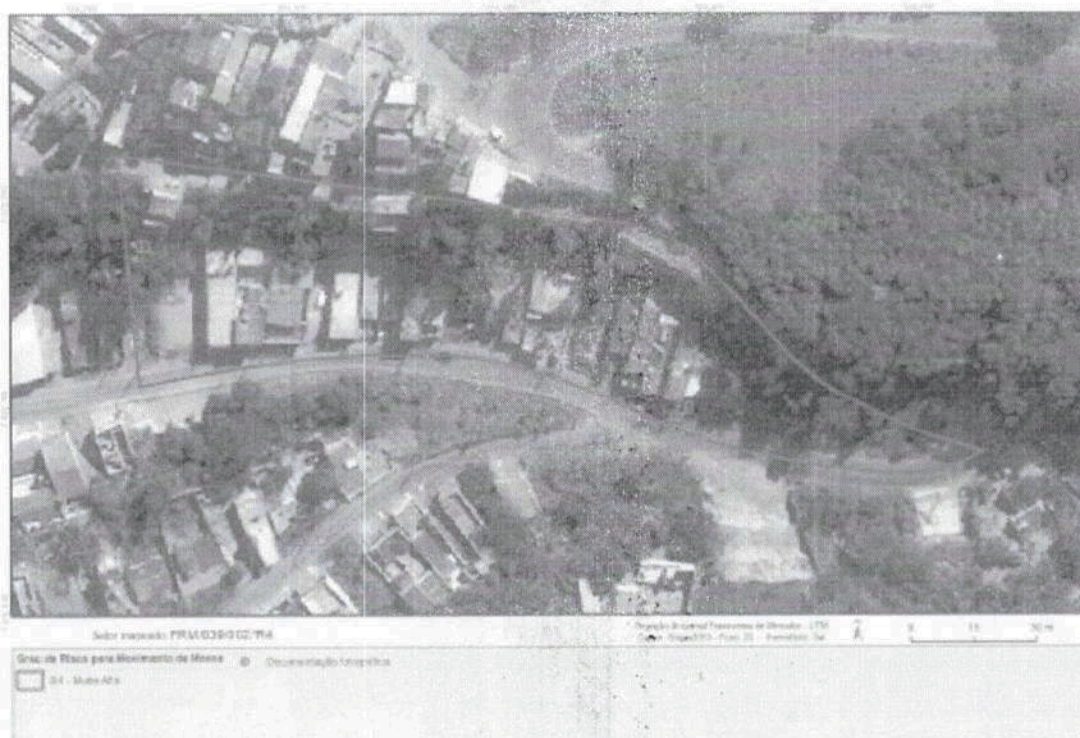


FRM 038/001/R4 – Rua San Juan - Vassouras

2a



FRM 039/001/R3 – Avenida Paulo Brossard - Vassouras



FRM 039/002/R4 – Av. Paulo Brossard - Vassouras

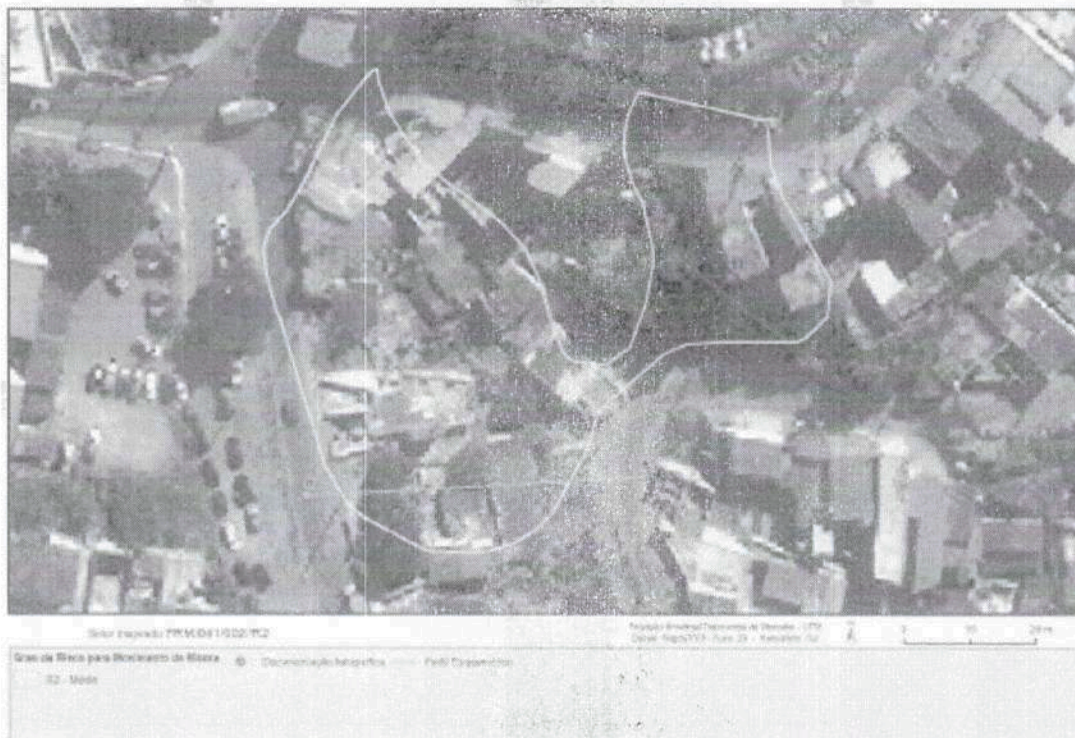


FRM 040/001/R3 – Rua 55 - Vassouras



FRM 041/001/R4 – Rua São Longuinho - Jardim das Rosas

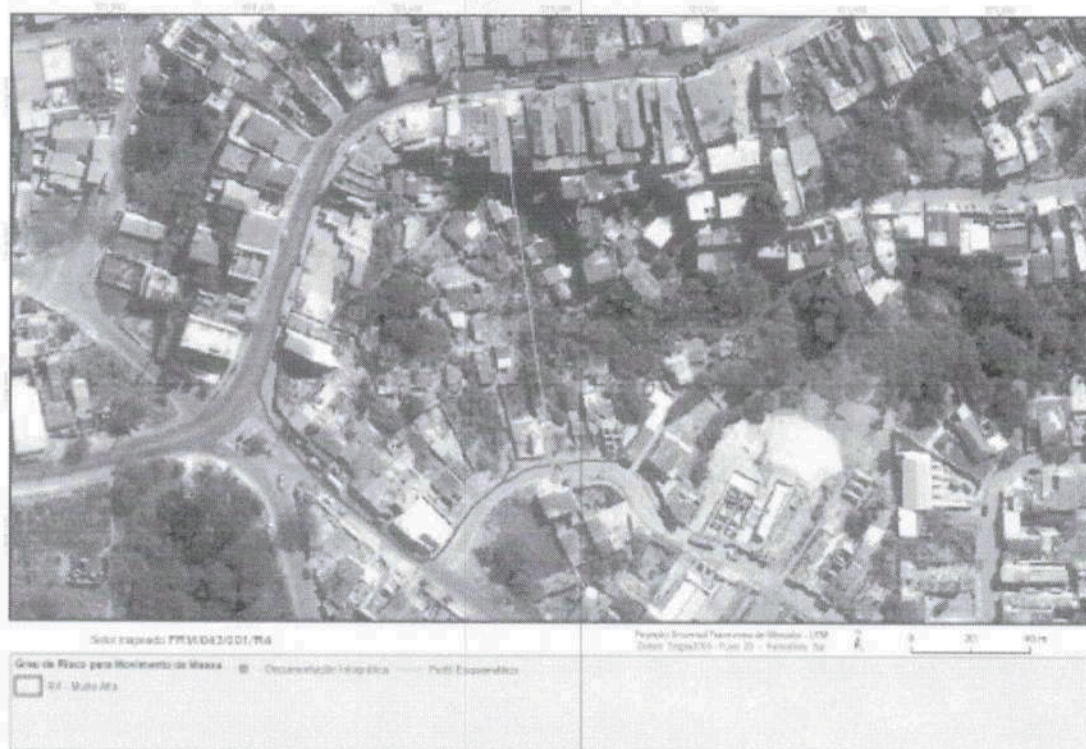
Handwritten signature



FRM 041/002/R2 – Rua São Longuinho - Jardim das Rosas



FRM 042/001/R4 – Rua São Longuinho - Jardim das Rosas



FRM 043/001/R4 – Rua José Ortiz Sanches - Recanto Feliz



FRM 044/001/R4 – Rua Baraúna - Jardim Nossa Senhora Aparecida

۱۰۰



FRM 045/001/R3 – Vila Parque VI - Vila Espanhola - Belém



FRM 045/002/R4 – Vila Parque VI - Vila Espanhola - Belém

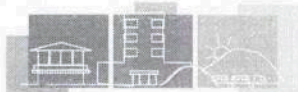


FRM 046/001/R3 – Rua Senador Feijó - Jardim Flórida

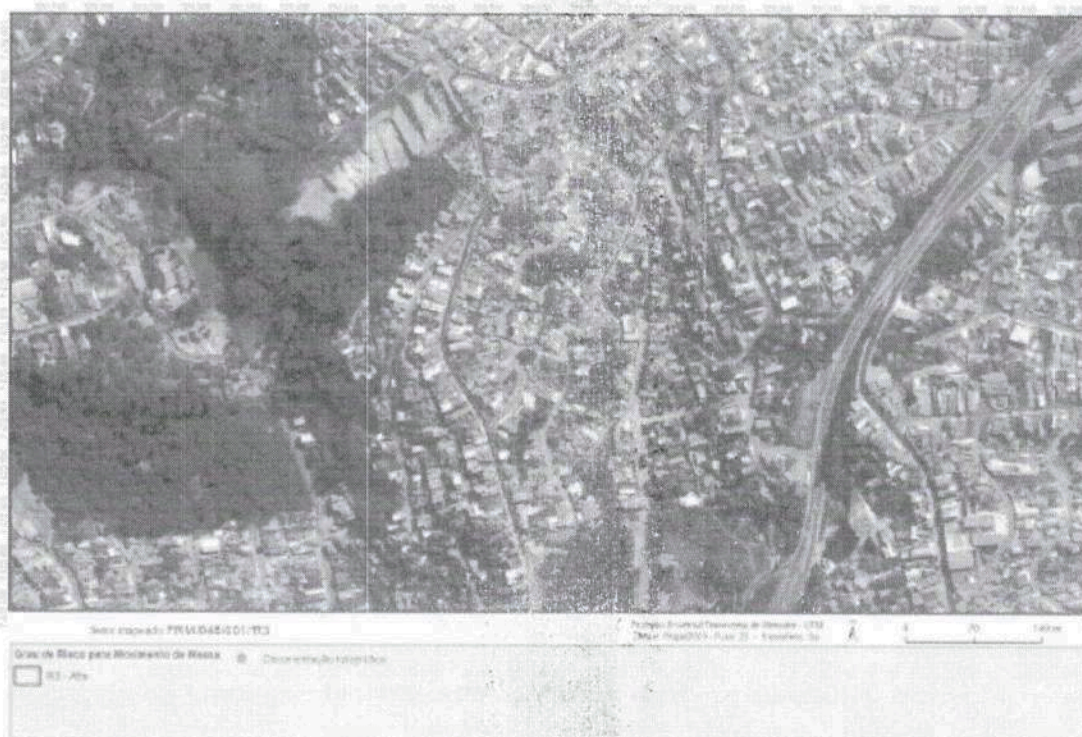


FRM 046/002/R4 – Rua Pero Vaz de Caminha - Jardim Flórida

2



FRM 047/001/R1 = Rua Roque Modesto - Parque Morumbi



FRM 048/001/R3 – Rua Montreal - Chácara Santo Antonio



FRM 048/002/R4 – Rua Montreal - Chácara Santo Antônio



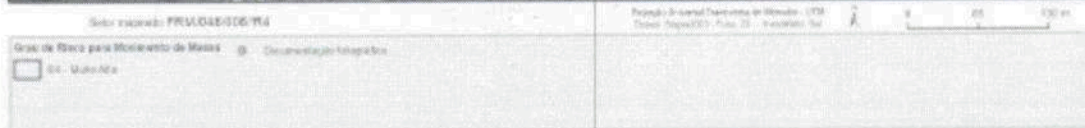
FRM 048/003/R4 – Rua Governador de Toledo - Chácara Santo Antônio



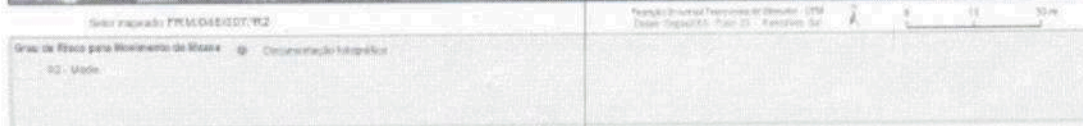
FRM 048/004/R3 – Rua Miguel Calmon – Chácara Santo Antônio



FRM 048/005/R4 – Rua Miguel Calmon - Chácara Santo Antônio



FRM 048/006/R4 – Rua Martin Afonso de Souza - Chácara Santo Antônio



FRM 048/007/R2 – Rua Governador de Toledo - Chácara Santo Antônio



FRM 049/001/R3 – Rua Lagoa Verde - Portal do Lago



FRM 050/001/R3 – Rua Tapajós - Belém Estação



Sector inscrito: FRM.051/001/R4

Projeto: Inveniente Territorial de Belém - UTM

Delim. (RGE) 001 - Rua 21 - Belém Est.

Grão de Risco para Monitoramento de Massa

Documentação Integrada

Ponto Exponencial

☐ R4 - Muito Alto

FRM 051/001/R4 – Rua 21 de Março 1158 - Belém Estação



Sector inscrito: FRM.052/001/R4

Projeto: Inveniente Territorial de Belém - UTM

Delim. (RGE) 001 - Rua 21 - Jardim das Rosas

Grão de Risco para Monitoramento de Massa

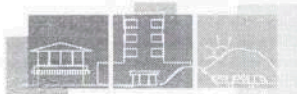
Documentação Integrada

Ponto Exponencial

☐ R4 - Muito Alto

FRM 052/001/R4 – Viela Três - Jardim das Rosas

.m



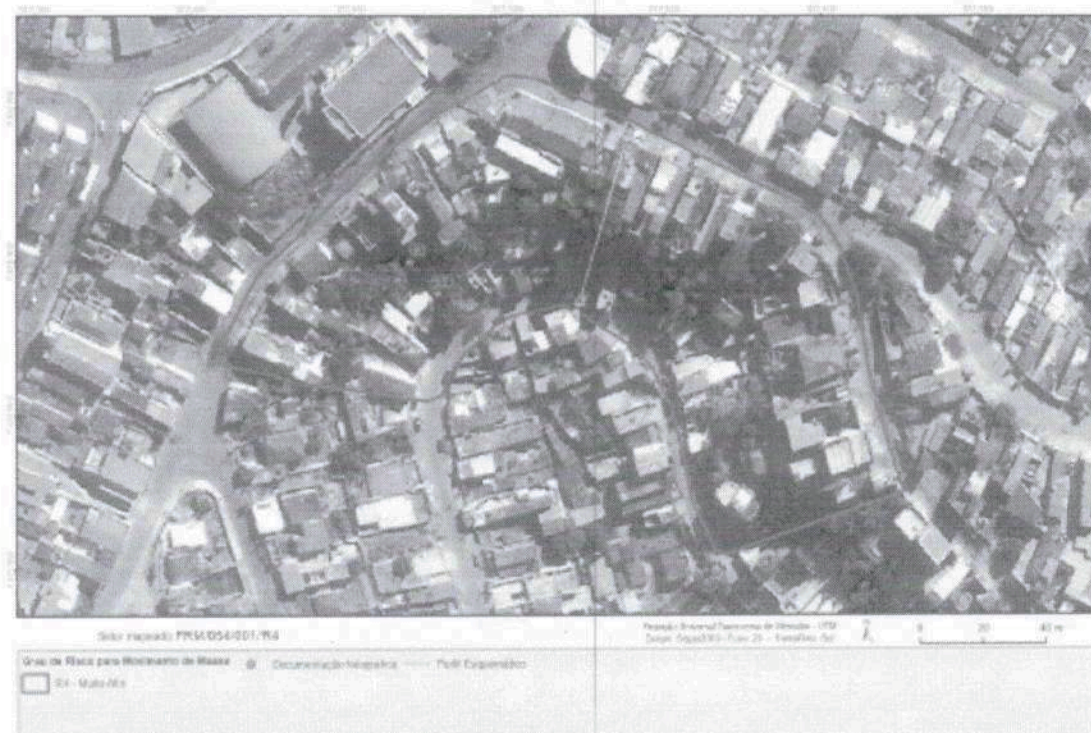
FRM 052/002/R4 – Vila Dois - Jardim das Rosas



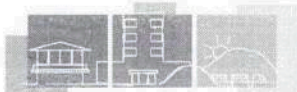
FRM 053/001/R3 – Rua Santa Luzia - Residencial São Luís



FRM 053/002/R3 – Rua Santa Luzia – Residencial São Luís



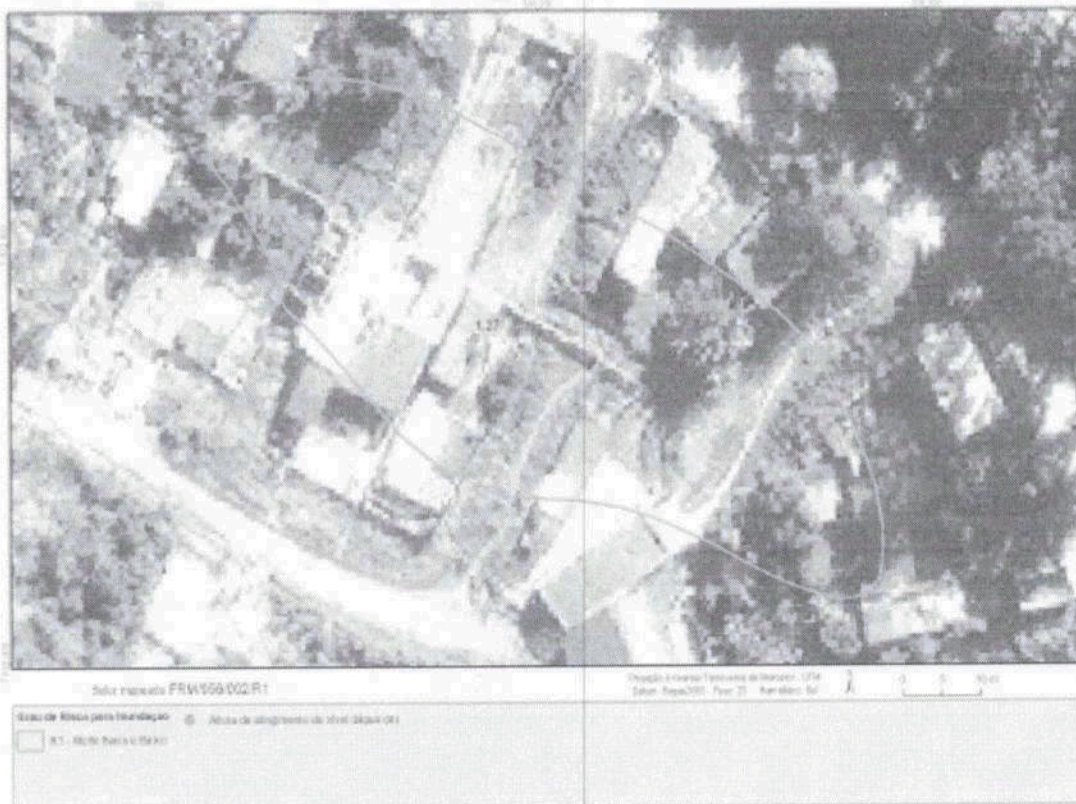
FRM 054/001/R4 – Rua Adão Manoel da Silva



FRM 055/001/R3 – Rua Beija Flor - Jardim Alegria



FRM 056/001/R1 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



FRM 056/002/R1 – Rua Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



FRM 057/001/R4 – Av. Cambuquiva - Jardim Alegria



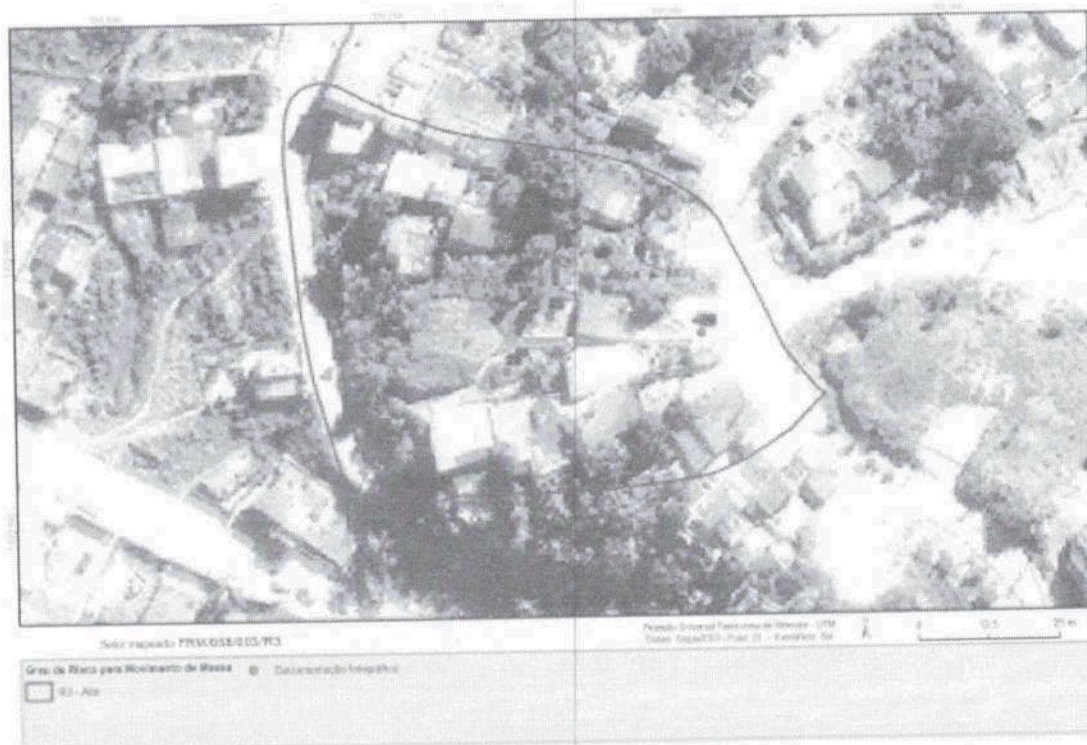
FRM 057/002/R3 – Rua Cabo Verde – Jardim Alegria



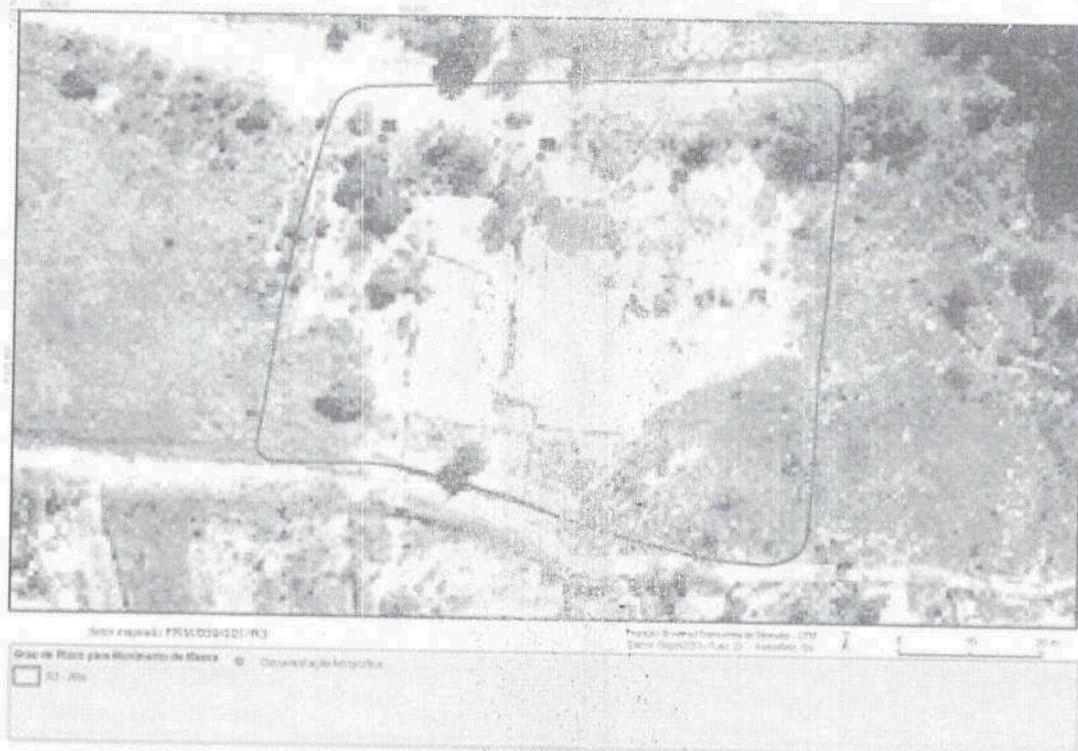
FRM 058/001/R4 – Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



FRM 058/002/R3 – Av. Mantena - Jardim Alegria



FRM 058/003/R3 – Av. Sabará – Jardim Alegria



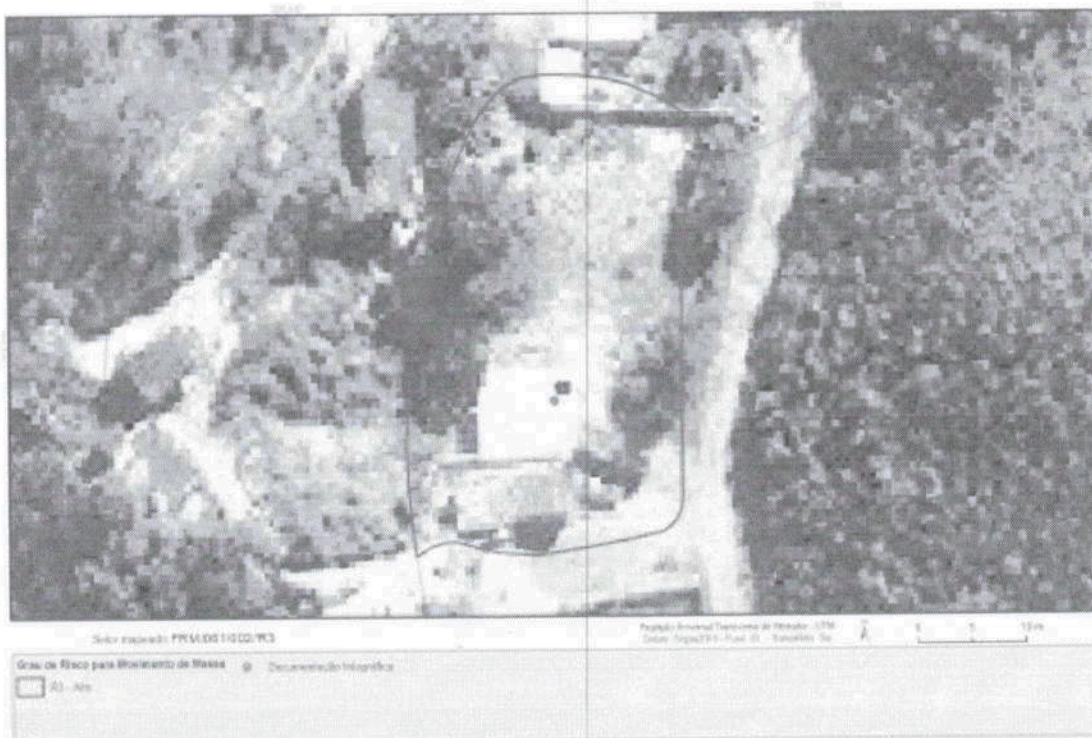
FRM 059/001/R3 – Rua Ouro Branco - Jardim Alegria



FRM 060/001/R1 – Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



FRM 061/001/R4 – Rua Joaquim Cândido de Oliveira – Jardim Alegria

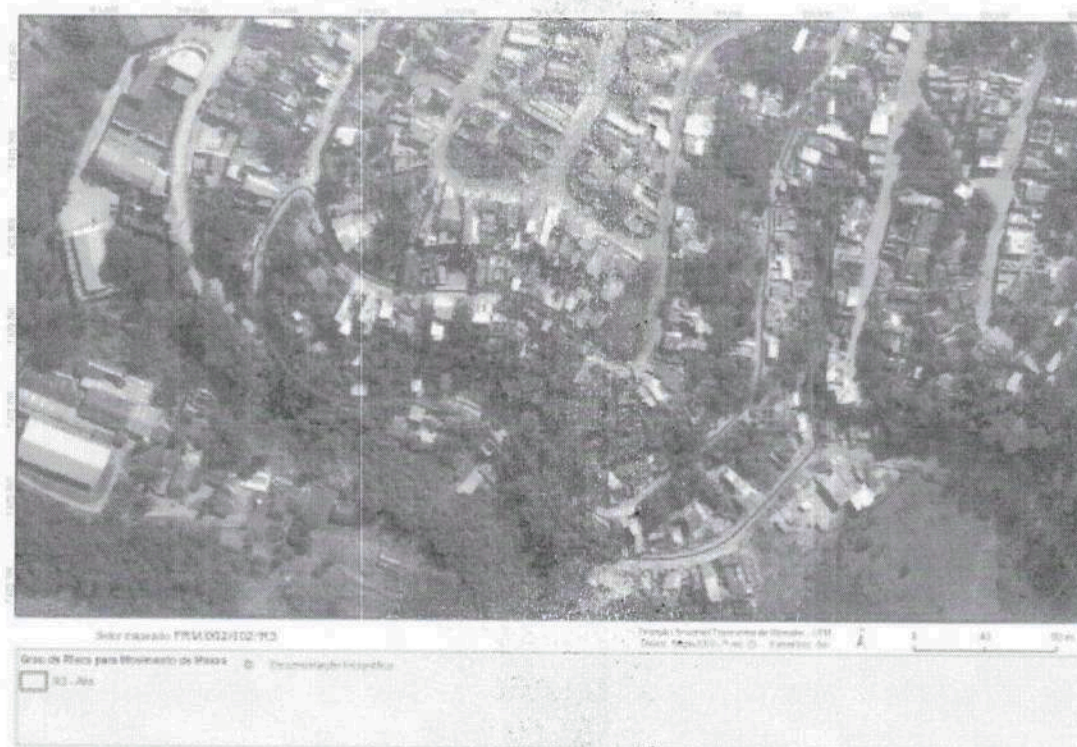


FRM 061/002/R3 – Rua Joaquim Cândido de Oliveira - Jardim Alegria

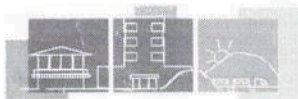
2m



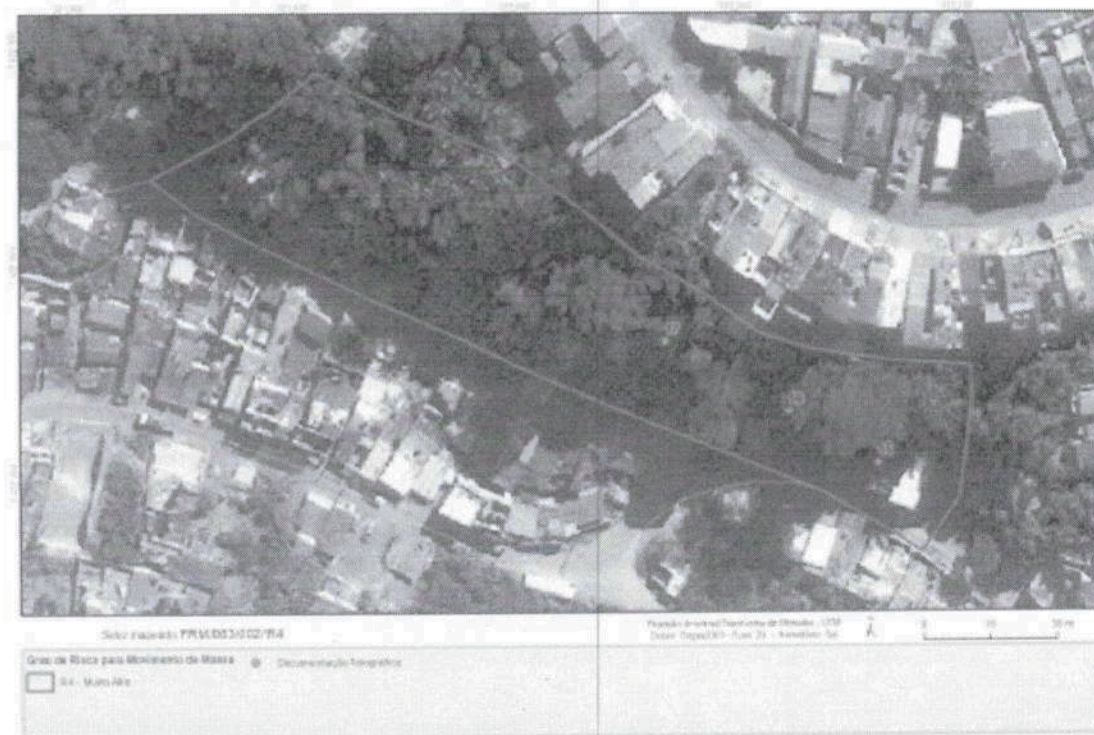
FRM 062/001/R4 – Rua Demétrio Bombadilha - Parque Água Vermelha



FRM 062/002/R3 – Rua Demétrio Bombadilha - Parque Água Vermelha



FRM 063/001/R3 – Av. São Paulo - Vila Suíça



FRM 063/002/R4 – Av. Santo André - Residencial Casa Grande I

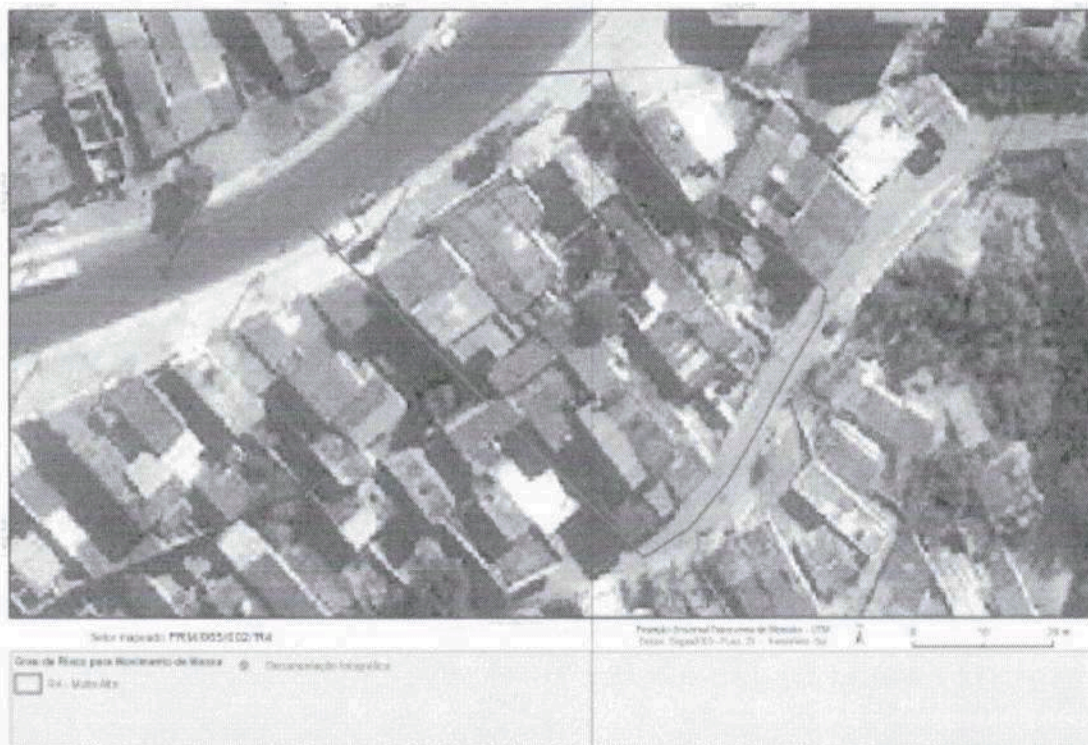
Handwritten signature or mark.



FRM 064/001/R2 – Rua Adail Duclos – Residencial Casa Grande I



FRM 065/001/R3 – Rua Senzala – Residencial Casa Grande I

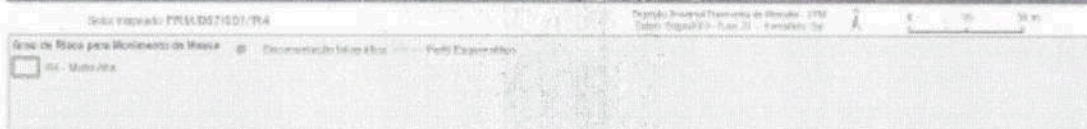


FRM 065/002/R4 – Rua do Canavial - Residencial Casa Grande I

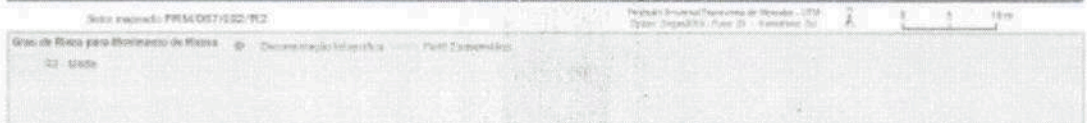
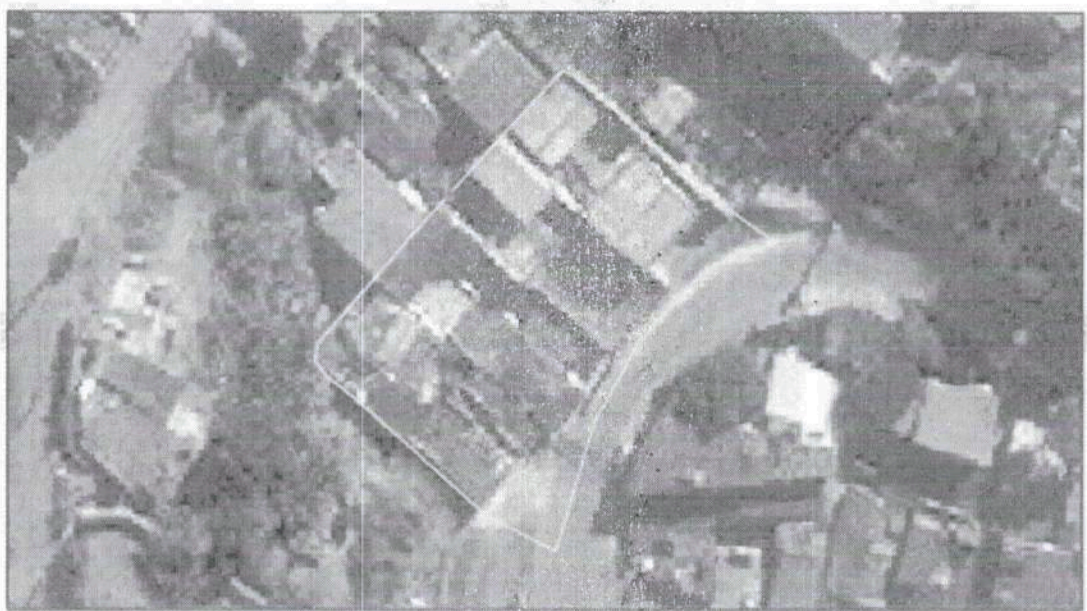


FRM 066/001/R4 – Rua Senzala – Residencial Casa Grande I

4



FRM 067/001/R4 – Rua Batuira - Jardim Elisa



FRM 067/002/R2 – Rua Tancredo Neves – Jardim Elisa



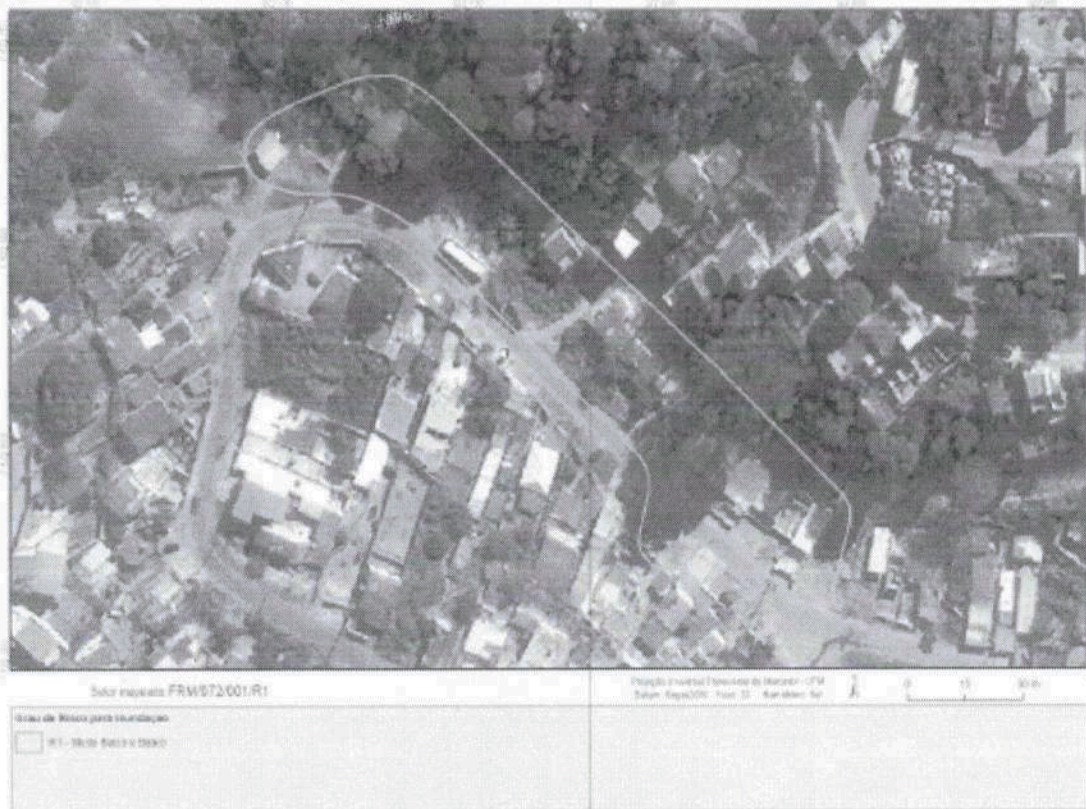
Zu



FRM 070/001/R4 – Rua Adão Manoel da Silva - Jardim Olga



FRM 071/001/R4 – Rua Sebastião Queiróz - Jardim Olga

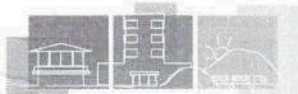


FRM 072/001/R1 – Rua Aluizio da Silva - Jardim Olga



FRM 073/001/R4 – Rua Firmo José Pião - Jardim Olga

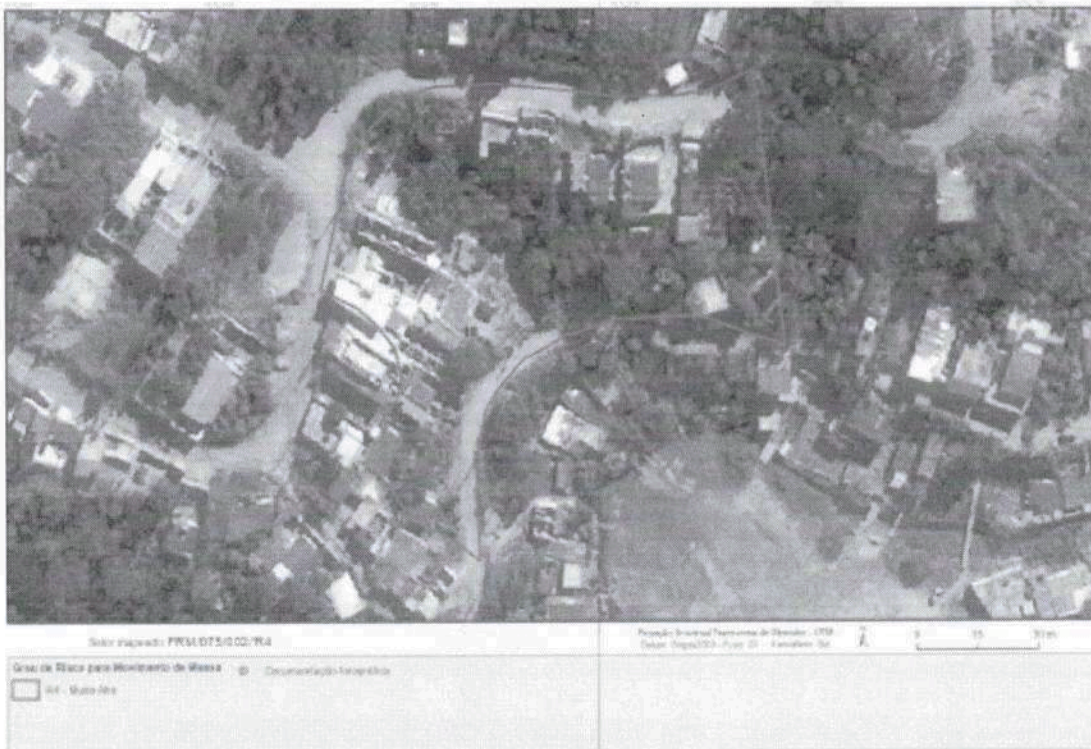
. 24



FRM 074/001/R4 – Rua 18 - Jardim Olga



FRM 075/001/R3 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



FRM 075/002/R4 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



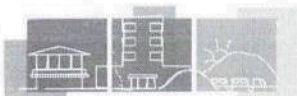
FRM 075/003/R3 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



FRM 075/004/R2 – Av. Poços de Caldas - Jardim Alegria



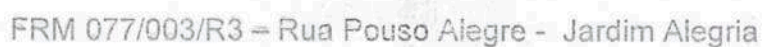
FRM 076/001/R3 – Rua Guaupé - Jardim Alegria

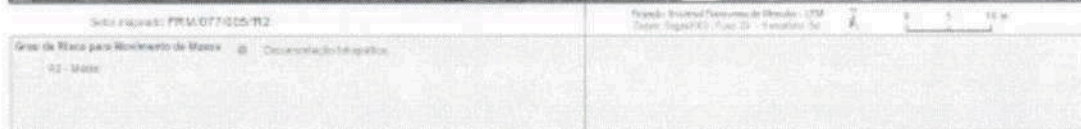


FRM 077/001/R2 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria

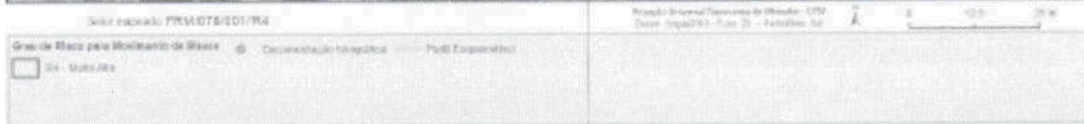


FRM 077/002/R4 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria





FRM 077/005/R2 – Rua Pouso Alegre - Jardim Alegria



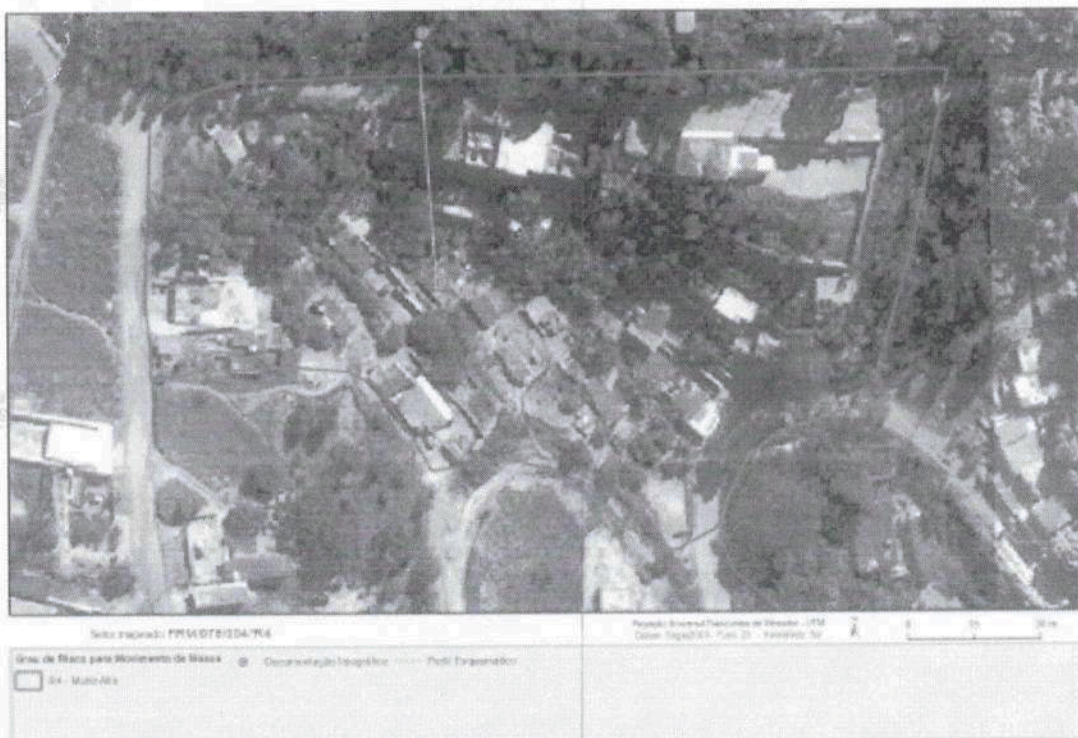
FRM 078/001/R4 – Av. Ouro Preto – Jardim Alegria



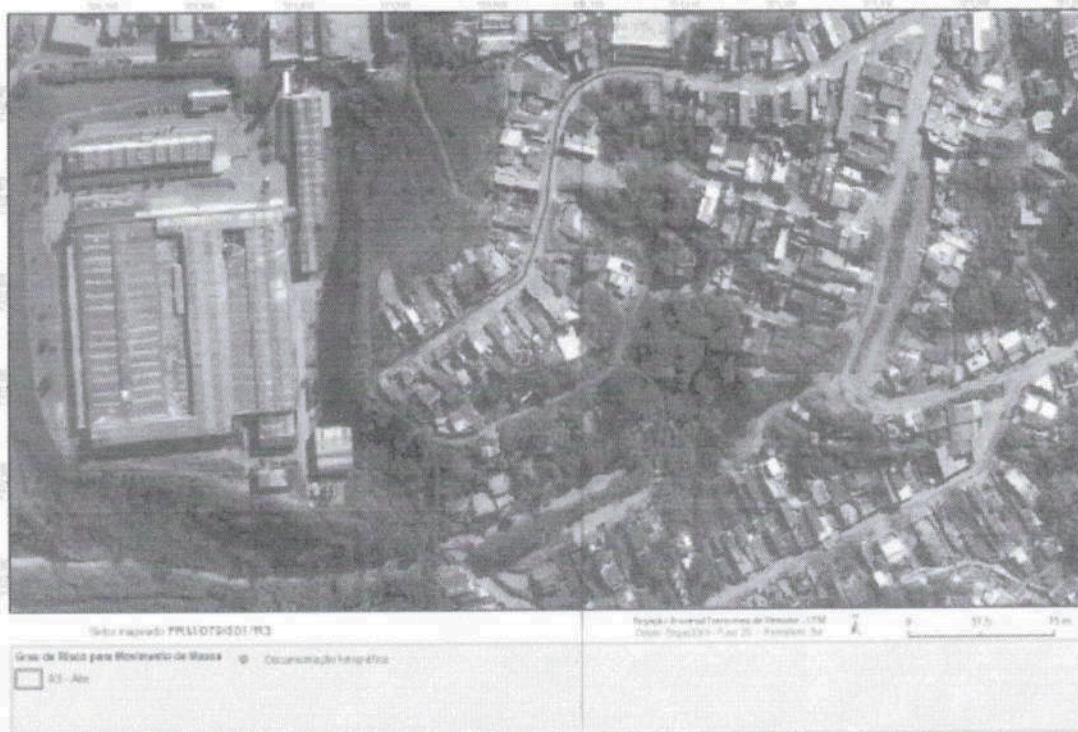
FRM 078/002/R2 – Rua Ouro Preto - Jardim Alegria



FRM 078/003/R3 – Rua Ouro Preto – Jardim Alegria



FRM 078/004/R4 – Rua 15 - Rua Poços de Caldas – Jardim Alegria



FRM 079/001/R3 – Rua Lisboa - Residencial Casa Grande I



FRM 080/001/R4 – Av. Ouro Preto - Jardim Alegria



FRM 081/001/R3 – Rua Senzala - Residencial Casa Grande I



FRM 082/001/R3 – Rua Lisboa - Residencial Casa Grande I



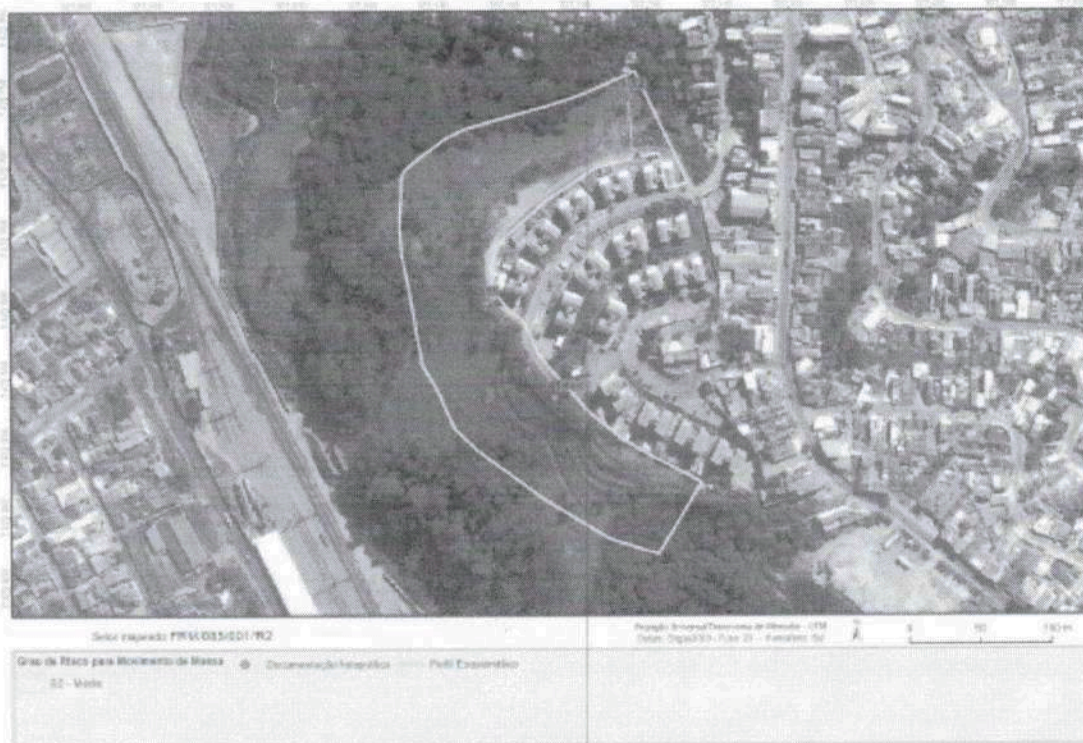
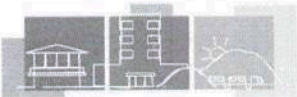
FRM 083/001/R4 – Rua Lisboa - Residencial Casa Grande I



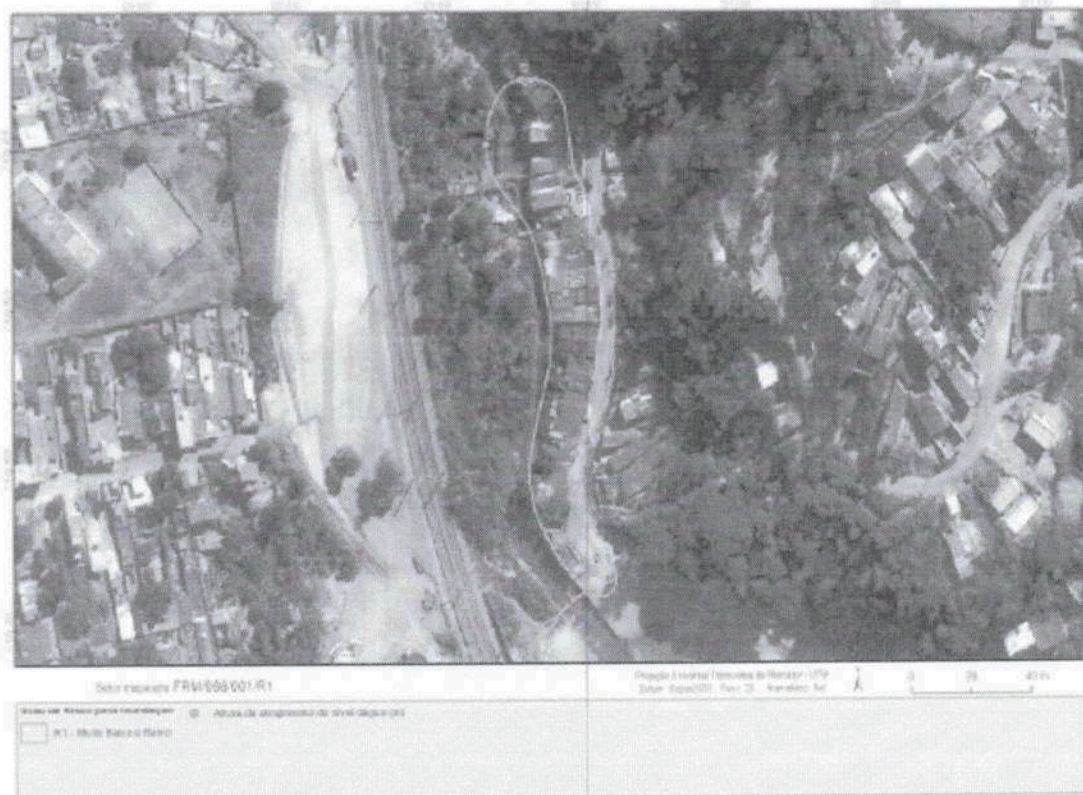
FRM 084/001/R3 – Rua Regina Josefa da Silva - Jardim Silvia



FRM 084/002/R2 – Rua Regina Josefa da Silva – Jardim Silvia



FRM 085/001/R2 – Rua Cohab City - Jardim Rosas



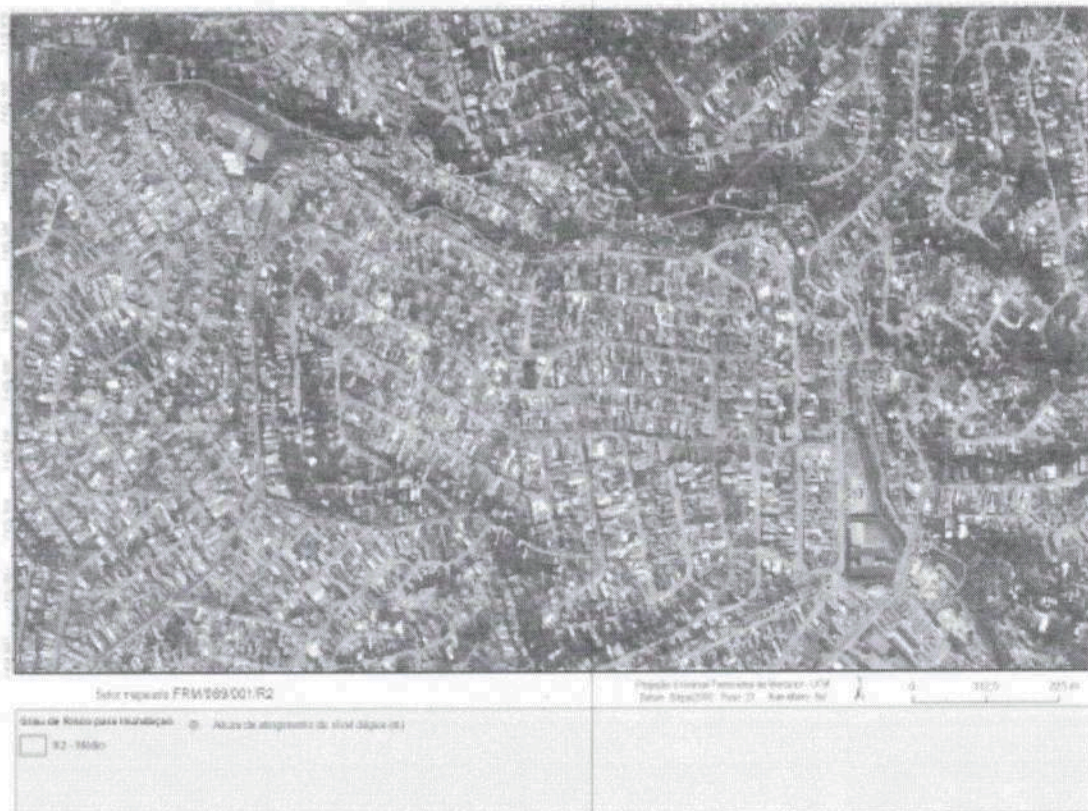
FRM 086/001/R1 – Rua Salvador - Vila Borges

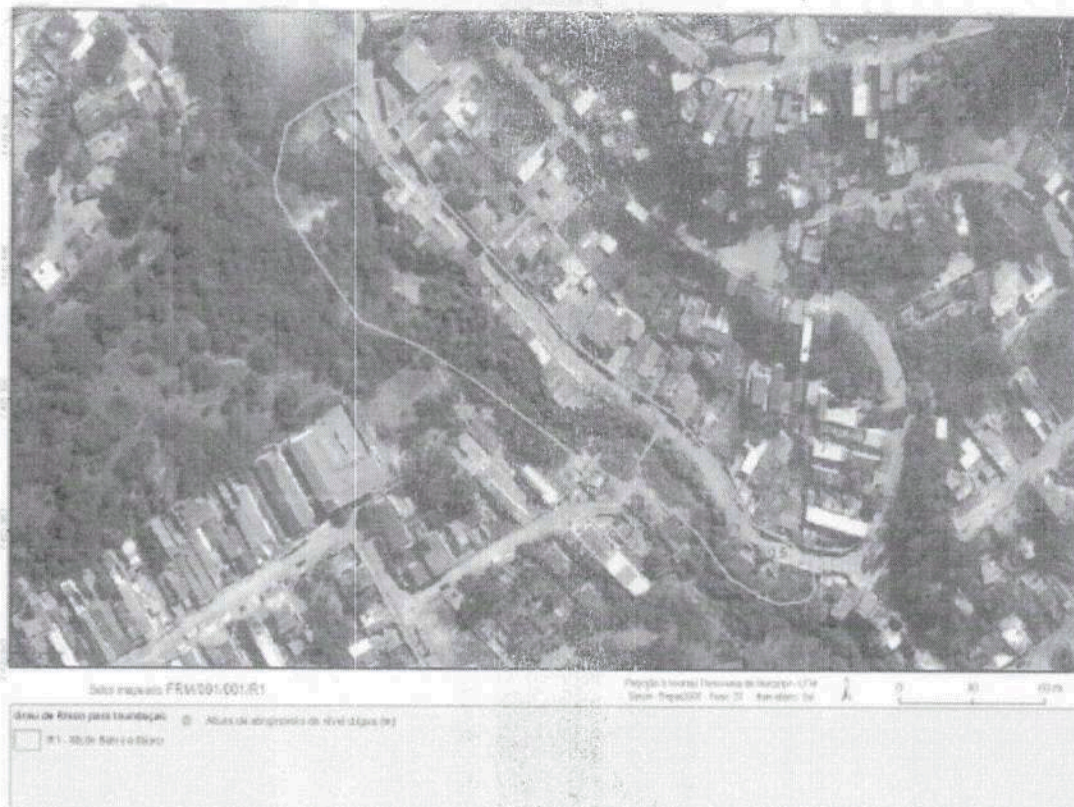


FRM 087/001/R2 – Rua Gerônimo Caetano Garcia



FRM 088/001/R3 – Rua Gilson Severino - Vassouras





FRM 091/001/R1 – Av. Aluísio da Silva 301 - Jardim Olga

Objeto de Deliberação
1169 - Sessão Ordinária
em 17/09/2025

Aprovado em Unica discussão
na 1170ª sessão Ordinária
em 17/10/2025

Roberto Gomes da Silva
Coord. de Assuntos Parlamentares



PREFEITURA DE
FRANCISCO MORATO
At. Saúde, meio Ambiente, Energia e Inovação

Secretaria de
**Habitação,
Meio Ambiente,
Clima e Energia**

72



10.

10.

10.