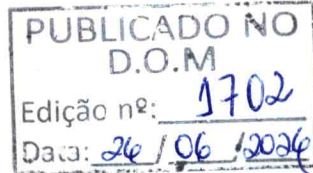




Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 2.284, DE 26 DE JUNHO DE 2026



"DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DO PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

KAUÃN BERTO SOUSA SANTOS, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica aprovado o **Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS** do Município de Cajamar, constante do Anexo Único desta Lei, elaborado em conformidade com a Constituição Federal, a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a Lei Complementar Municipal nº 234, de 06 de março de 2024 (Plano Diretor Municipal), a Lei Complementar Municipal nº 181, de 19 de dezembro de 2019 (Lei de Uso, Ocupação e Implantação do Solo), e demais legislações aplicáveis. ✓

Parágrafo Único. O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS constitui instrumento de planejamento da Política Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 2º O Plano Local de Habitação de Interesse Social tem por finalidade orientar a formulação, implementação, monitoramento e avaliação das políticas públicas habitacionais do Município, visando à garantia do direito à moradia digna e à redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 3º São objetivos do Plano Local de Habitação de Interesse Social:

- I - ampliar o acesso da população de baixa renda à moradia digna;
 - II - reduzir o déficit habitacional quantitativo e qualitativo existente no Município;
 - III - promover a produção de habitação de interesse social;
 - IV - fomentar a regularização fundiária urbana dos núcleos urbanos informais passíveis de regularização;
 - V - promover a urbanização de assentamentos precários;
 - VI - melhorar as condições de habitabilidade das moradias existentes;
 - VII - prevenir e reduzir situações de vulnerabilidade habitacional;
- 



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 2.284/2026 - fls. 2

VIII - promover a integração da política habitacional com as políticas de desenvolvimento urbano, saneamento, mobilidade, assistência social, saúde, educação e meio ambiente;

IX - fortalecer a gestão institucional da política habitacional municipal;

X - promover o adequado aproveitamento do território urbano para fins habitacionais de interesse social.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES

Art. 4º Constituem diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social:

I - observância do princípio da função social da propriedade e da cidade;

II - garantia do direito à moradia digna;

III - promoção da gestão democrática e da participação popular;

IV - priorização das famílias em situação de vulnerabilidade social;

V - integração entre habitação, infraestrutura urbana e sustentabilidade ambiental;

VI - utilização dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação federal e municipal;

VII - prevenção da ocupação de áreas de risco e ambientalmente protegidas;

VIII - fortalecimento da regularização fundiária urbana como instrumento de inclusão social;

IX - promoção da sustentabilidade econômica, social e ambiental das intervenções habitacionais;

X - compatibilização das ações habitacionais com os instrumentos de planejamento municipal.

CAPÍTULO IV DA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO

Art. 5º A implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social será coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, em articulação com os demais órgãos e entidades da Administração Pública Municipal.

Art. 6º Constituem instrumentos de implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social:

I - os programas habitacionais municipais;

II - os programas habitacionais estaduais e federais;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 2.284/2026 - fls. 3

- III - o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- IV - o Conselho Municipal de Habitação;
- V - os instrumentos urbanísticos previstos na legislação municipal;
- VI - os procedimentos de regularização fundiária urbana – REURB;
- VII - convênios, termos de cooperação, parcerias e demais instrumentos jurídicos legalmente admitidos.

Art. 7º As diretrizes, programas, ações e metas constantes do Plano Local de Habitação de Interesse Social deverão ser observadas na elaboração e revisão:

- I - do Plano Plurianual – PPA;
- II - da Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO;
- III - da Lei Orçamentária Anual – LOA;
- IV - dos planos e programas setoriais relacionados ao desenvolvimento urbano.

Art. 8º A execução das ações, programas e metas previstos no Plano Local de Habitação de Interesse Social observará a disponibilidade orçamentária e financeira do Município, bem como a captação de recursos provenientes dos Governos Federal e Estadual e de outras fontes de financiamento legalmente admitidas.

CAPÍTULO V DO MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

Art. 9º O acompanhamento, monitoramento e avaliação da implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social serão realizados pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com apoio do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 10. A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária deverá promover o monitoramento periódico das ações, programas, metas e indicadores previstos no Plano Local de Habitação de Interesse Social, elaborando relatórios técnicos de acompanhamento sempre que necessário para subsidiar o planejamento e a gestão da política habitacional municipal.

§1º Os relatórios de acompanhamento poderão contemplar:

- I - a evolução das metas previstas;
- II - a execução dos programas e ações habitacionais;
- III - os indicadores habitacionais adotados pelo Plano;
- IV - os principais desafios identificados na implementação das ações;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 2.284/2026 - fls. 4

V - a atualização das demandas habitacionais do Município.

§2º Os resultados do monitoramento poderão ser apresentados ao Conselho Municipal de Habitação para conhecimento e acompanhamento das ações desenvolvidas.

CAPÍTULO VI DA REVISÃO DO PLANO

Art. 11. O Plano Local de Habitação de Interesse Social possui horizonte de planejamento até o ano de 2046.

Art. 12. O Plano Local de Habitação de Interesse Social deverá ser revisado periodicamente, observadas as necessidades de atualização decorrentes da evolução das condições urbanas, sociais, econômicas e habitacionais do Município.

§1º A revisão do Plano deverá observar mecanismos de participação popular, incluindo consultas e audiências públicas.

§2º As atualizações de caráter técnico, estatístico, metodológico ou cartográfico poderão ser realizadas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, desde que não impliquem alteração das diretrizes, objetivos, programas ou metas aprovadas por esta Lei.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. O Plano Local de Habitação de Interesse Social constitui referência para a formulação, implementação e avaliação das políticas públicas municipais relacionadas à habitação de interesse social.

Art. 14. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Cajamar, 26 de junho de 2026.

KAUÃN BERTO SOUSA SANTOS

Prefeito de Cajamar

GEOVANA SALGUEIRO DE JESUS

Subsecretária de Habitação e Regularização Fundiária

Publicada no Diário Oficial do Município e arquivada em pasta própria, no local de costume.

LUCIANA MARIA COELHO DE JESUS STELLA

Secretaria Municipal de Governo



PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP



Junho/2026

Contrato nº 059/2024

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS CAJAMAR/SP

Processo Administrativo nº 4.552/2024

Pregão Eletrônico nº 21/2024

Contrato Administrativo nº 59/2024



SUMÁRIO

LISTA DE QUADROS	11
LISTA DE FIGURAS	14
EXPEDIENTE	18
CONSELHO MUNICIPAL DE HABILITAÇÃO.....	19
CONSULTORIA CONTRATADA.....	21
APRESENTAÇÃO.....	22
1. INTRODUÇÃO	24
2. LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS	25
2.1. DIREITO À MORADIA E O SISTEMA JURÍDICO	25
2.2. DIREITO À MORADIA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL	25
2.3. LEGISLAÇÃO FEDERAL PERTINENTE	26
2.4. LEGISLAÇÃO ESTADUAL PERTINENTE	31
2.5. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL PERTINENTE	36
2.5.1. LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR.....	36
2.5.2. PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR.....	39
2.5.3. REGULAMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	45
2.5.4. LEI DE ZONEAMENTO AMBIENTAL	45
2.5.5. LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	46
2.5.6. DECRETOS PARA ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL E REGULAMENTAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS	47
2.5.7. LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO.....	49
2.5.8. CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR	50
2.5.9. AUTORIZAÇÃO PARA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DESENVOLVER AÇÕES PARA IMPLEMENTAR O PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - P.SH	50
2.5.10. LEI DE DESONERAÇÃO TRIBUTÁRIA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	51

2.5.11. AUXÍLIO-ALUGUEL.....	51
2.5.12. CONSELHO E FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	52
3. BREVE CARACTERIZAÇÃO DE CAJAMAR	53
4. ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR....	75
4.1. ANÁLISE DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR COM VISTAS A OPERACIONALIZAÇÃO DE FORMA INTEGRADA....	88
5. LEVANTAMENTO SOCIOECONÔMICO E CULTURAL DA POPULAÇÃO ALVO ...	94
6. MAPEAMENTO DO ÍNDICE DE VULNERABILIDADE SOCIAL.....	99
7. IDENTIFICAÇÃO DOS TIPOS DE MORADIA EXISTENTES NO TERRITÓRIO MUNICIPAL.....	101
8. DISTRIBUIÇÃO DE MORADIAS NO TERRITÓRIO MUNICIPAL	102
8.1. MORADIAS ENTRE O KM 40 E KM 43 - RODOVIA ANHANGUERA (SP-330).....	106
8.2. VILA NOVA PARANÁ.....	108
8.3. OCUPAÇÃO DOS QUEIXADAS.....	110
8.4. COMUNIDADE DA LINHA DO TREM.....	112
9. COMPATIBILIDADE DAS MORADIAS COM O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	114
9.1. MORADIAS ENTRE O KM 40 E KM 43 - RODOVIA ANHANGUERA (SP-330).....	114
9.2. VILA NOVA PARANÁ.....	114
9.3. OCUPAÇÃO DOS QUEIXADAS E COMUNIDADE DA LINHA DO TREM.....	115
10. PRODUÇÃO HABITACIONAL REALIZADA NO MUNICÍPIO.....	117
10.1. PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR.....	117
10.1.1.1.PROCESSO MP Nº 0000958-65.2014.8.26.0108 - REMOÇÃO VILA UNIÃO – MURO PROSIL	120
10.1.1.2.PROCESSO 8899/2014 – REMOÇÃO GATO PRETO – VILA PROGRESSO	121
10.1.1.3.FRIGORÍFICO INDEPENDÊNCIA	122
10.2. GOVERNO ESTADUAL	124
10.2.1.CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO EM CAJAMAR	124

10.2.2. GOVERNO ESTADUAL – PROGRAMA NOSSA CASA	126
10.3. GOVERNO FEDERAL – MINHA CASA MINHA VIDA	126
10.3.1. NOVO LAR CAJAMAR	128
11. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE NÚCLEOS COM APOIO TÉCNICO DO PROGRAMA CIDADE LEGAL	129
11.1. PROGRAMA CIDADE LEGAL EM CAJAMAR.....	129
12. GOVERNO MUNICIPAL – PROGRAMAÇÃO MUNICIPAL – HIS.....	135
12.1. AUXÍLIO-ALUGUEL.....	141
13. PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DO ATUAL SISTEMA DE HABITAÇÃO	142
14. BASES DE INFORMAÇÕES EXISTENTES QUE SUBSIDIAM A ELABORAÇÃO DE UM SISTEMA DE INFORMAÇÕES RELATIVOS À QUESTÃO HABITACIONAL	147
15. QUANTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS ..	151
15.1. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO.....	151
15.1.1. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS LOCALIZADOS EM FAVELAS OU COMUNIDADES URBANAS ...	152
15.1.2. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS EM ÁREAS DE RISCO.....	153
15.1.3. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS SEM CONDIÇÃO DE HABITABILIDADE.....	182
15.1.4. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS RÚSTICOS.....	183
15.1.5. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - INCREMENTO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS IMPROVISADOS.....	184
15.1.6. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - INCREMENTO DE ESTOQUE - COABITAÇÃO FAMILIAR	184
15.1.7. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - INCREMENTO DE ESTOQUE - ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL	185
15.2. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO	186
15.2.1. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA.....	186

15.2.1.1.DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	186
15.2.1.2.DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM ABASTECIMENTO DE ÁGUA	186
15.2.1.3.DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM EXISTÊNCIA DE BANHEIRO DE USO EXCLUSIVO DO DOMICÍLIO	187
15.2.1.4.DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA DE REDE GERAL DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO, FOSSA SÉPTICA OU FOSSA FILTRO	187
15.2.1.5.DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM COLETA DE RESÍDUOS	188
15.2.1.6.PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO BÁSICO E DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO – CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA	189
15.2.1.7.COMPANHIA DE ENERGIA ENEL E CARÊNCIA EM REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	189
15.2.2.DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - ADENSAMENTO EXCESSIVO DE MORADORES.....	189
15.2.3.DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM PROBLEMAS DE NATUREZA FUNDIÁRIA.....	190
15.3. DEMANDA HABITACIONAL FUTURA	190
15.4. QUADRO RESUMO	192
15.5. DOMICÍLIOS VAGOS.....	194
16. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO	195
16.1. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO - ÁREAS PASSÍVEIS DE URBANIZAÇÃO	195
16.2. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO - ÁREAS PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	197
16.3. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO – ÁREAS SUJEITAS A RELOCAÇÃO	199
16.4. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO - ÁREAS APTAS À PRODUÇÃO HABITACIONAL	201
17. PRIORIDADES PARA INTERVENÇÃO E O INVESTIMENTO PÚBLICO EM ÁREAS DE RISCO, MEDIANTE HIERARQUIA DAS DEMANDAS E VULNERABILIDADE OCORRENTES	203

18. PROGNÓSTICO.....	209
18.1. EVOLUÇÃO DAS DEMANDAS POR HABITAÇÃO PARA O HORIZONTE DO PLANO	209
18.2. ESTIMATIVA DAS NECESSIDADES DE IMPLANTAÇÃO E/OU EXPANSÃO DA INFRAESTRUTURA DE HABITAÇÃO COM ESTIMATIVAS DE CUSTOS	210
18.3. AVALIAÇÃO DOS REFLEXOS DA EXPANSÃO HABITACIONAL NO SISTEMA VIÁRIO E NO SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO DO MUNICÍPIO PARA ATENDER ÀS FUTURAS DEMANDAS	215
18.3.1. REFLEXOS DA EXPANSÃO HABITACIONAL SOBRE O SISTEMA VIÁRIO .	
.....	216
18.3.2. REFLEXOS DA EXPANSÃO HABITACIONAL SOBRE O SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO.....	217
18.3.3. IMPLICAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O PLANEJAMENTO URBANO E HABITACIONAL	218
18.4. CENÁRIOS – TENDENCIAL, POSSÍVEL E DESEJADO	219
18.4.1. CENÁRIO TENDENCIAL	219
18.4.1.1. DINÂMICA DEMOGRÁFICA E EXPANSÃO URBANA	219
18.4.1.2. DÉFICIT HABITACIONAL E VULNERABILIDADE SOCIAL	220
18.4.1.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS	220
18.4.1.4. ESTRUTURA INSTITUCIONAL E CAPACIDADE DE GESTÃO	220
18.4.1.5. EFEITOS ESPERADOS ATÉ 2046	221
18.4.1.6. SÍNTESE INTERPRETATIVA	222
18.4.2. CENÁRIO POSSÍVEL	223
18.4.2.1. DINÂMICA DEMOGRÁFICA E EXPANSÃO URBANA	223
18.4.2.2. DÉFICIT HABITACIONAL E VULNERABILIDADE SOCIAL	224
18.4.2.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS	225
18.4.2.4. ESTRUTURA INSTITUCIONAL E CAPACIDADE DE GESTÃO	225
18.4.2.5. EFEITOS ESPERADOS ATÉ 2046	226
18.4.2.6. SÍNTESE INTERPRETATIVA	227
18.4.3. CENÁRIO DESEJADO	228
18.4.3.1. DINÂMICA DEMOGRÁFICA E EXPANSÃO URBANA	229
18.4.3.2. DÉFICIT HABITACIONAL E VULNERABILIDADE SOCIAL	229
18.4.3.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS	230
18.4.3.4. ESTRUTURA INSTITUCIONAL E CAPACIDADE DE GESTÃO	231
18.4.3.5. EFEITOS ESPERADOS ATÉ 2046	232

18.4.3.6.SÍNTESE INTERPRETATIVA	232
18.4.4. ANÁLISE COMPARATIVA DOS CENÁRIOS E SUA RELEVÂNCIA PARA O PLANEJAMENTO MUNICIPAL	233
19. PROPOSIÇÕES	235
19.1. DIRETRIZES DE ATENDIMENTO ÀS NECESSIDADES HABITACIONAIS	235
19.2. RECURSOS E AÇÕES PARA O ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS	237
19.2.1. ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO E FONTES DE RECURSOS	238
19.2.2. LINHAS PROGRAMÁTICAS E AÇÕES ESTRUTURANTES	240
19.2.2.1.SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL	240
19.2.2.2.PROVISÃO DE MORADIA	241
a) PROMOÇÃO PÚBLICA DIRETA.....	241
b) AUTOGESTÃO HABITACIONAL	242
c) LOCAÇÃO SOCIAL	243
19.2.2.3.PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS	244
19.2.2.4.URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	246
19.2.2.5.MELHORIA HABITACIONAL E REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS	247
19.2.2.6.CAPACITAÇÃO E FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL	248
19.2.2.7.PLANEJAMENTO E MONITORAMENTO DAS AÇÕES.....	249
a) PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANEJAMENTO.....	249
b) ESTRUTURA DE PLANEJAMENTO.....	251
c) INSTRUMENTOS DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO	253
d) INDICADORES DE MONITORAMENTO	254
e) REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DO PLHIS	258
19.2.2.8.EXEQUIBILIDADE E SUSTENTABILIDADE	259
19.2.2.9.INTEGRAÇÃO COM AS POLÍTICAS PÚBLICAS E FONTES DE FINANCIAMENTO	260
19.2.2.10. SÍNTESE – LINHAS PROGRAMÁTICAS E AÇÕES ESTRUTURANTES....	262
19.3. PROPOSIÇÃO DE MELHORIAS.....	263
19.3.1. DIRETRIZES GERAIS DE INTEGRAÇÃO DA INFRAESTRUTURA URBANA	263
19.3.2. MELHORIAS DE INFRAESTRUTURA FÍSICA	264
19.3.3. MELHORIAS OPERACIONAIS.....	266

19.3.4. MELHORIAS GERENCIAIS E DEFINIÇÃO DE RESPONSABILIDADES NA IMPLEMENTAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO PLHIS.....	268
19.3.5. PROCEDIMENTOS DE CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO PLANO	270
19.3.6. ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS PARA IMPLANTAÇÃO E/OU EXPANSÃO DA INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA.....	272
19.4. PROPOSIÇÃO DE EVENTUAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL PARA SUA ADEQUAÇÃO ÀS NOVAS DIRETRIZES DO PLANO DE HABITAÇÃO PROPOSTAS PARA O MUNICÍPIO.....	275
20. PROGRAMAS E METAS	281
20.1. PROGRAMA 1 – SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL (SMS).....	281
20.2. PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA.....	286
20.2.1. PROGRAMA 2.1 – PROVISÃO DE MORADIA: PROMOÇÃO PÚBLICA DIRETA	287
20.2.2. PROGRAMA 2.2 – PROVISÃO DE MORADIA: AUTOGESTÃO HABITACIONAL.....	292
20.2.3. PROGRAMA 2.3 – PROVISÃO DE MORADIA: LOCAÇÃO SOCIAL	299
20.2.4. SÍNTESE – PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA	307
20.3. PROGRAMA 3 – PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS ..	310
20.4. PROGRAMA 4 – URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS.....	317
20.5. PROGRAMA 5 – MELHORIA HABITACIONAL E REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS	322
20.6. PROGRAMA 6 – CAPACITAÇÃO TÉCNICA E FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL.....	328
20.7. PROGRAMA 7 – MONITORAMENTO DE RISCOS HABITACIONAIS E AMBIENTAIS	334
20.8. SÍNTESE PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA - PLHIS CAJAMAR (2026–2046)	340
21. SISTEMA DE CÁLCULO DOS CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DE HABITAÇÃO	343
22. RECOMENDAÇÕES	347
23. CONSIDERAÇÕES FINAIS	348

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

24.	REFERÊNCIA	349
25.	ANEXO 01 – FOLHA TOPOGRÁFICA IBGE - 1:50.000	351
26.	ANEXO 02 – MACROZONEAMENTO – CAJAMAR 2024	353

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1: LEGISLAÇÃO FEDERAL PERTINENTE	26
QUADRO 2: LEGISLAÇÃO FEDERAL PERTINENTE - PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA	29
QUADRO 3: LEGISLAÇÃO FEDERAL PERTINENTE - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	30
QUADRO 4: PADRÕES DE GEOMORFOLOGIA	61
QUADRO 5: DADOS POPULACIONAIS	63
QUADRO 6: TAXA GEOMÉTRICA DE CRESCIMENTO ANUAL	64
QUADRO 7: DADOS SOBRE POPULAÇÃO E DOMICÍLIOS – SETORES CENSITÁRIOS	65
QUADRO 8: RENDIMENTO MÉDIO DOS EMPREGOS FORMAIS - 2019	67
QUADRO 9: QUADRO DE CARGOS DA PREFEITURA DE CAJAMAR	87
QUADRO 10: RELAÇÃO ENTRE QUADRO DE PESSOAL E POPULAÇÃO RESIDENTE	89
QUADRO 11: CLASSES DE RENDIMENTO NOMINAL MENSAL DOMICILIAR PER CAPITA.....	94
QUADRO 12: TIPOS DE DOMICÍLIOS EM CAJAMAR – 2022	101
QUADRO 13: EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS - CDHU.....	125
QUADRO 14: PMCMV - CAJAMAR	126
QUADRO 15: REURB CAJAMAR – GERAL	131
QUADRO 16: REURB CAJAMAR – 1º SEMESTRE DE 2025	132
QUADRO 17: REURB CAJAMAR – 2º SEMESTRE DE 2025	132
QUADRO 18: CIDADE LEGAL – CAJAMAR – REGULARIZADOS, MARÇO/2025	133
QUADRO 19: CIDADE LEGAL – CAJAMAR – EM EXECUÇÃO, MARÇO/2025.....	133
QUADRO 20: CIDADE LEGAL – CAJAMAR – PREVISÃO.....	134
QUADRO 21: PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO – CAJAMAR, 2025.....	136
QUADRO 22: RECEITAS E DESPESAS – CAJAMAR, 2025	141
QUADRO 23: DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS SEM CONDIÇÃO DE HABITABILIDADE.....	183
QUADRO 24: DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS RÚSTICOS	184
QUADRO 25: DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - INCREMENTO DE ESTOQUE - COABITAÇÃO FAMILIAR.....	185
QUADRO 26: DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM ABASTECIMENTO DE ÁGUA.....	186

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

QUADRO 27: DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM EXISTÊNCIA DE BANHEIRO DE USO EXCLUSIVO DO DOMICÍLIO	187
QUADRO 28: DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA DE REDE GERAL DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO, FOSSA SÉPTICA OU FOSSA FILTRO	188
QUADRO 29: DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM COLETA DE RESÍDUOS	188
QUADRO 30: DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - ADENSAMENTO EXCESSIVO DE MORADORES	189
QUADRO 31: DEMANDA HABITACIONAL FUTURA	191
QUADRO 32: QUADRO RESUMO – DÉFICIT HABITACIONAL – CAJAMAR	193
QUADRO 33: DADOS SOBRE DOMICÍLIOS	194
QUADRO 34: MATRIZ DE PRIORIZAÇÃO DE INTERVENÇÕES – ÁREAS DE RISCO	204
QUADRO 35: PONTUAÇÃO - PRIORIDADES	206
QUADRO 36: DEMANDAS HABITACIONAIS E PROJEÇÕES FINANCEIRAS – DÉFICIT ATUAL – VALORES ATUAIS	212
QUADRO 37: DEMANDAS HABITACIONAIS E PROJEÇÕES FINANCEIRAS – DEMANDA FUTURA – VALORES PROJETADOS	213
QUADRO 38: INDICADORES	256
QUADRO 39: PROGRAMA 1 – SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL (SMS)	285
QUADRO 40: PROGRAMA 2.1 — PROVISÃO DE MORADIA: PROMOÇÃO PÚBLICA DIRETA – ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS	290
QUADRO 41: PROGRAMA 2.2 – PROVISÃO DE MORADIA: AUTOGESTÃO HABITACIONAL – ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS	297
QUADRO 42: PROGRAMA 2.3 – PROVISÃO DE MORADIA: LOCAÇÃO SOCIAL – ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS	305
QUADRO 43: SÍNTESE PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA	309
QUADRO 44: PROGRAMA 3 – PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS ..	313
QUADRO 45: PROGRAMA 4 – URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	320
QUADRO 46: PROGRAMA 5 – MELHORIA HABITACIONAL E REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS	327
QUADRO 47: PROGRAMA 6 – CAPACITAÇÃO TÉCNICA E FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL	332
QUADRO 48: PROGRAMA 7 – MONITORAMENTO DE RISCOS HABITACIONAIS E AMBIENTAIS	337

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

QUADRO 49: SÍNTESE PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA - PLHIS	342
---	-----

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: MAPA POLÍTICO DA RMSP, SUAS SUB-REGIÕES E A LOCALIZAÇÃO DE CAJAMAR.....	55
FIGURA 2: MUNICÍPIOS LÍMITROFES A CAJAMAR, DISTRITOS E ACESSOS	56
FIGURA 3: UGRHI-06 – ALTO TIETÊ	58
FIGURA 4: PEDOLOGIA	60
FIGURA 5: GEOMORFOLOGIA	62
FIGURA 6: DADOS SOBRE EDUCAÇÃO - CAJAMAR.....	66
FIGURA 7: DISTRIBUIÇÃO DO PIB MUNICIPAL – 2021	66
FIGURA 8: DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO POR SETOR – CAJAMAR – 2021	67
FIGURA 9: ÍNDICE DE PROGRESSO SOCIAL (IPS) – CAJAMAR - 2024.....	69
FIGURA 10: ÍNDICE DE EFETIVIDADE DA GESTÃO MUNICIPAL – CAJAMAR 2015 A 2023.....	73
FIGURA 11: IEG-M - CAJAMAR	74
FIGURA 12: CADÚNICO – CAJAMAR JAN./2025	95
FIGURA 13: PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO QUE FOI AO CINEMA EM SUA CIDADE OU REGIÃO NOS ÚLTIMOS 12 MESES – FAIXA DE RENDA	95
FIGURA 14: PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO QUE FOI A MUSEU EM SUA CIDADE OU REGIÃO NOS ÚLTIMOS 12 MESES – FAIXA DE RENDA	96
FIGURA 15: PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO QUE FOI À BIBLIOTECA EM SUA CIDADE OU REGIÃO NOS ÚLTIMOS 12 MESES – FAIXA DE RENDA	96
FIGURA 16: PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO QUE FOI A ALGUM SHOW OU ESPETÁCULO DE MÚSICA, DANÇA, TEATRO, CIRCO OU OUTRAS ARTES EM SUA CIDADE OU REGIÃO NOS ÚLTIMOS 12 MESES – FAIXA DE RENDA	97
FIGURA 17: PROPORÇÃO DA POPULAÇÃO QUE FREQUENTOU CURSOS DE MÚSICA, DANÇA, TEATRO, CIRCO OU OUTRAS ARTES EM SUA CIDADE OU REGIÃO – FAIXA DE RENDA	97
FIGURA 18: DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO QUE FREQUENTOU ATIVIDADES CULTURAIS NOS ÚLTIMOS 12 MESES, POR PERFIL E REGIÃO ONDE MORA, SEGUNDO PAGAMENTO DESSAS ATIVIDADES	97
FIGURA 19: IPVS – CAJAMAR.....	100
FIGURA 20: ÁREAS COM MAIOR LOCALIZAÇÃO DE MORADIAS	104
FIGURA 21: DISTRIBUIÇÃO DAS MORADIAS (MORADIAS/KM²).....	105
FIGURA 22: VISTA – KM 40 A KM 43 - RODOVIA ANHANGUERA (SP-330)	106
FIGURA 23: LOCALIZAÇÃO – VILA NOVA PARANÁ	108
FIGURA 24: VILA NOVA PARANÁ – 2017 - 2024	109

FIGURA 25: VILA NOVA PARANÁ – VISITA TÉCNICA	109
FIGURA 26: LOCALIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DOS QUEIXADAS	110
FIGURA 27: OCUPAÇÃO DOS QUEIXADAS – 2019 A 2024	111
FIGURA 28: LOCALIZAÇÃO DA COMUNIDADE LINHA DO TREM	112
FIGURA 29: COMUNIDADE LINHA DO TREM – 2002 A 2024	113
FIGURA 30: CONJUNTOS HABITACIONAIS – 400 UH.....	119
FIGURA 31: CONJUNTO HABITACIONAL POLVILHO – RUA GILBERTO DE CARVALHO, CAJAMAR/SP	120
FIGURA 32: ESCADA DE ACESSO – MURO PROSIL	120
FIGURA 33: UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS - RUA ISAÍAS PEDROSO DE OLIVEIRA, CENTRO	121
FIGURA 34: LOCAIS DE REMOÇÃO E CONSTRUÇÃO DE 06 UNIDADES HABITACIONAIS.....	121
FIGURA 35: VISTA A PARTIR DA RUA ISAÍAS PEDROSO DE OLIVEIRA, CENTRO.....	122
FIGURA 36: VISTA AÉREA DA AVENIDA INDEPENDÊNCIA – DESCARACTERIZAÇÃO DO LOCAL	123
FIGURA 37: VISTA DA AVENIDA INDEPENDÊNCIA – DESCARACTERIZAÇÃO DO LOCAL	123
FIGURA 38: RESIDÊNCIA COM CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS PRÓXIMAS AO ORIGINAL ENTREGUE	127
FIGURA 39: RESIDÊNCIA COM CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DISTINTAS AO ORIGINAL ENTREGUE, INCLUSIVE COM CONSTRUÇÃO DE MAIS PAVIMENTOS	127
FIGURA 40: LOCAL DE IMPLANTAÇÃO DO NOVO LAR CAJAMAR (↑ N)	128
FIGURA 41: POPULAÇÃO RESIDENTE EM FAVELAS	152
FIGURA 42: MAPA DE RISCO – CAJAMAR-CENTRO-I-QUAD-061	154
FIGURA 43: MAPA DE RISCO – CAJAMAR-CENTRO-II-QUAD-06	155
FIGURA 44: MAPA DE RISCO – CAJAMAR-CENTRO-III-QUAD-06	156
FIGURA 45: MAPA DE RISCO – CAPITAL-VILLE-QUAD-05.....	157
FIGURA 46: MAPA DE RISCO – CIMIGA-QUAD-06-1	158
FIGURA 47: MAPA DE RISCO – GATO-PRETO-QUAD-04.....	159
FIGURA 48: MAPA DE RISCO – JORDANÉSIA-I-QUAD-01	160
FIGURA 49: MAPA DE RISCO – JORDANÉSIA-II-QUAD-02	161
FIGURA 50: MAPA DE RISCO – JORDANÉSIA-III-QUAD-03-1	162
FIGURA 51: MAPA DE RISCO – JORDANÉSIA-IV-QUAD-02	163

FIGURA 52: MAPA DE RISCO – KM-43-QUAD-05.....	164
FIGURA 53: MAPA DE RISCO – POLVILHO-I-QUAD-08	165
FIGURA 54: MAPA DE RISCO – POLVILHO-II-QUAD-09	166
FIGURA 55: MAPA DE RISCO – POLVILHO-III-QUAD-09-1	167
FIGURA 56: MAPA DE RISCO – VAU-NOVO-QUAD-07	168
FIGURA 57: REMOÇÃO DE 04 FAMÍLIAS, QUE ATUALMENTE SÃO BENEFICIADAS PELO AUXÍLIO ALUGUEL - ÁREA DE RISCO - VIELA JOSÉ ANTÔNIO DO NASCIMENTO - CENTRO.....	169
FIGURA 58: MORADIAS CONSTRUÍDAS NA CRISTA DO TALUDE – ÁREA DE RISCO (DESLIZAMENTO) – RUA MARIA GOMES DE PAULA – CIMIGA	169
FIGURA 59: VISTA AÉREA – REMOÇÃO E DEMOLIÇÃO – MORADIAS ÀS MARGENS DO CÓRREGO – RISCO DE INUNDAÇÃO – AV. ANTÔNIO CÂNDIDO MACHADO – JORDANÉSIA	170
FIGURA 60: REMOÇÃO E DEMOLIÇÃO – MORADIAS ÀS MARGENS DO CÓRREGO – RISCO DE INUNDAÇÃO – AV. ANTÔNIO CÂNDIDO MACHADO – JORDANÉSIA.....	170
FIGURA 61: MORADIAS EM ÁREA DE RISCO (DESLIZAMENTO) - SÍTIO BELA VISTA.....	172
FIGURA 62: MORADIA OCUPADA, APESAR DOS RISCOS (DESLIZAMENTO E DESMORONAMENTO) APRESENTADOS- SÍTIO BELA VISTA	173
FIGURA 63: MORADIAS EM ÁREA DE ALTO RISCO - RUA EUGÊNIA SOARES DA SILVA.....	173
FIGURA 64: MORADIAS EM ÁREA DE ALTO RISCO - RUA SATURNINO ALVES.....	173
FIGURA 65: MORADIA EM ÁREA DE ALTO RISCO – RUA EUGÊNIA SOARES DA SILVA.....	174
FIGURA 66: MORADIA EM ÁREA DE ALTO RISCO – RUA EUGÊNIA SOARES DA SILVA.....	174
FIGURA 67: MORADIA EM ÁREA DE ALTO RISCO – FAVELIZAÇÃO – RUA BRASILÂNDIA.....	175
FIGURA 68: MORADIA EM ÁREA DE ALTO RISCO – FAVELIZAÇÃO E CONTENÇÃO COM MURO DE GABIÃO – RUA BRASILÂNDIA.....	175
FIGURA 69: MORADIAS EM ÁREA DE ALTO RISCO – REMOÇÃO DE FAMÍLIAS – DESLIZAMENTO DE TERRA – NECESSIDADE DE DEMOLIÇÃO DAS MORADIAS QUE RESTARAM, PARA NÃO VOLTAR A TER OCUPAÇÃO – RUA JOSÉ FERNANDES	176
FIGURA 70: MORADIAS EM ÁREA DE ALTO RISCO – REMOÇÃO DE FAMÍLIAS – DESLIZAMENTO DE TERRA – ÁREA INTERDITADA – RUA TAQUARAL	176
FIGURA 71: MORADIAS EM ÁREA DE ALTO RISCO – FAVELIZAÇÃO – RUA ALVORADA	177
FIGURA 72: RISCO DE DESMORONAMENTO NA VIELA DA RUA CRUZEIRO E NECESSIDADE DE CONTENÇÃO DO CÓRREGO POR MEIO DA CONSTRUÇÃO DE MURO DE GABIÃO.....	177
FIGURA 73: ÁREA DE RISCO - RUA BIRIGUI, BAIRRO PANORAMA.....	178
FIGURA 74: RUA FLORIDA PAULISTA, BAIRRO PANORAMA – CONSTRUÇÃO DE MURO DE GABIÃO VISANDO CONTER DESLIZAMENTO E DESMORONAMENTO DE MORADIAS	178
FIGURA 75: AV. ÂNGELO MURIANO – ÁREA DE RISCO	179

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

FIGURA 76: RUA TAUBATÉ – FAMÍLIAS REMOVIDAS COM BENEFÍCIO DE AUXÍLIO ALUGUEL.....	179
FIGURA 77: ÁREA DE RISCO – VISTA DA RUA ANTÔNIO FRANCISCO DE SOUZA – CHÁCARA PENTEADO	180
FIGURA 78: RUA CORUMBATAÍ – DESLIZAMENTO DE TERRA – 04 MORADIAS INTERDITADAS POR RISCO DE DESMORONAMENTO	181
FIGURA 79: RUA TATUI – CONSTRUÇÃO DE MURO DE GABIÃO VISANDO CONTENÇÃO DE DESLIZAMENTO	182
FIGURA 80: ESQUEMA SIMPLIFICADO DO CÁLCULO DA DEMANDA HABITACIONAL FUTURA	190
FIGURA 81: PROJEÇÃO POPULACIONAL ADOTADA NO PLHIS	191

EXPEDIENTE



PREFEITO MUNICIPAL

KAUÃN BERTO SOUSA SANTOS

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO

DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

GESTORA DO CONTRATO: GEOVANA SALGUEIRO DE JESUS

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CONSELHO MUNICIPAL DE HABILITAÇÃO

DECRETO Nº 7.562, DE 26 DE AGOSTO DE 2025

**“DISPÕE SOBRE A NOMEAÇÃO DOS MEMBROS TITULARES E SUPLENTES DO
CONSELHO MUNICIPAL DE HABILITAÇÃO - CMH, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**

I - Representantes da Área de Habitação e Regularização Fundiária

- a) Titular - Geovana Salgueiro de Jesus
- b) Suplente - Mileide Frota de Oliveira

II - Representantes da Área de Desenvolvimento Social

- a) Titular - Adilma Marques da Costa
- b) Suplente - Arlete Pacheco da Conceição

III - Representantes da Área de Infraestrutura

- a) Titular - Gabriel Escrovi Santos
- b) Suplente - Matheus de Marchi de Oliveira

IV - Representantes da Área de Segurança, Defesa e Mobilidade

- a) Titular - Sidinei Marques Barboza
- b) Suplente - Antonio Carlos Galeoti de Freitas Arruda

V - Representantes de Entidades Comunitárias e de Organizações Populares ligadas à Habitação de Interesse Social

- a) Titular - Gerson José de Oliveira
- b) Suplente - Fabrício Simplício dos Santos

VI - Representante da População, de qualquer Distrito, Residente em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

- a) Titular - Gabriela dos Anjos de Lima
- b) Suplente - Direma Barreto dos Santos de Santana

**VII - Representante de Associação de Moradores – Associação
Guaturinho**

- a) Titular - Solange Ferreira da Silva Goes
- b) Suplente - Jurandi Magalhães Goes

**VIII - Representante do Conselho de Agronomia e Engenharia ou do
Conselho de Arquitetura e Urbanismo**

- a) Titular - José Augusto Camargo Junior
- b) Suplente - Simone Castro Oliveira

CONSULTORIA CONTRATADA



Felco Faleiros Projetos e Consultoria em Engenharia Ltda. EPP

CNPJ 10.993.481/0001-37

Rua Joaquim Augusto Ribeiro de Souza, nº 1409, salas B e C

Parque Santa Felícia

São Carlos/SP - CEP: 13563-330

contato@felcofaleiros.com

Equipe técnica principal:

Bruna da Cunha Felício

Engenheira civil - Mestre e Doutora em Engenharia Urbana

Títulos e atribuições: Engenheira Civil - Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA. Acrescida de Planejamento físico, local, urbano e regional e serviços afins e correlatos: Desenvolvimento urbano e regional e serviços afins e correlatos; Geotécnica; Geoprocessamento; Meio ambiente; e Saneamento de acordo com o artigo 3º da Lei Federal 11.445/2007.

Cássia de Ávila Ribeiro Junqueira Faleiros

Engenheira Civil - Mestre e Doutora em Engenharia Urbana

MBA – Gestão de Negócios e Gerenciamento de Projetos

Títulos e atribuições: Engenheira Civil - Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA. Acrescida de Planejamento físico, local, urbano e regional e serviços afins e correlatos: Desenvolvimento urbano e regional e serviços afins e correlatos; Geotécnica; Geoprocessamento; Meio ambiente; e Saneamento de acordo com o artigo 3º da Lei Federal 11.445/2007.

José Herbet Faleiros Junior

Engenheiro Civil

MBA – Gestão de Negócios e Gerenciamento de Projetos

Mestre em Construção Civil; Doutor em Estrutura

Títulos e atribuições: Engenheiro Civil - Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

APRESENTAÇÃO

O **MUNICÍPIO DE CAJAMAR**, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHRF, inscrito no CNPJ sob o nº 46.523.023/0001-81, contratou a empresa **FELCO FALEIROS** Projetos e Consultoria em Engenharia Ltda. EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 10.993.481/0001-37, mediante o Contrato Administrativo nº 59/2024, para a elaboração de seu **PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**, que dará estruturação para o planejamento habitacional do município.

De acordo com seu Plano Diretor, Lei Complementar nº 234, de 6 de março de 2024¹, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Cajamar:

Art. 64. O Município de Cajamar deverá elaborar e aprovar:

I. **O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;**

II. A Lei de Habitação de Interesse Social;

III. A Revisão das áreas denominadas como ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) em parceria com o órgão competente.

(g.n.)

Os trabalhos de elaboração do PLHIS do município de Cajamar serão desenvolvidos compondo-se de três etapas, a saber:

- Etapa 1 – Proposta Metodológica;
- Etapa 2 – Diagnóstico do Setor Habitacional;
- Etapa 3 – Estratégias de Ação.

O PLHIS será integrado ao Plano Diretor do Município (Lei Complementar nº 234/2024) à Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n.º 181, de 19 de dezembro de 2019²) e à Lei Complementar n.º 149, de 14 de maio de 2014³, a qual regulamenta as ZEIS- Zonas Especiais de Interesse Social, bem como às demais legislações federais que se fizerem necessárias.

¹ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/3/1149.pdf> Acesso em 27/09/2024

² Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/leiscomplementares/wp-content/uploads/sites/31/2021/02/lei-complementar-181-19-implantacao-uso-e-ocupacao-do-solo.pdf> Acesso em 27/09/2024

³ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Lei%20Complementar%20149-14.pdf> Acesso em 27/09/2024

Estruturado em princípios democráticos, o PLHIS de Cajamar visará definir, de forma participativa, um conjunto de metas, de objetivos, de diretrizes e de instrumentos que orientarão o planejamento do setor de habitação de interesse social. Assim, deverá promover, instrumentado pelo Plano, o acesso à moradia digna com base no diagnóstico sobre os principais problemas habitacionais a serem identificados no Município.

O PLHIS é condicionante para adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, ao qual o município de Cajamar aderiu em 2007, mas se encontra com pendências⁴ (dados de setembro/2024), o que significa que o município não cumpriu as exigências do SNHIS e não pode receber desembolsos de contratos já firmados e também pleitear novos recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS.

Assim, o PLHIS de Cajamar será um instrumento político-administrativo que implementará programas, metas e ações no intuito da superação do déficit habitacional do município e melhoria da qualidade de vida, prioritariamente das famílias de baixa renda.

ESTE RELATÓRIO CONSUBSTANCIA A VERSÃO FINAL DO PLHIS DE CAJAMAR.

⁴ Disponível em http://app.mdr.gov.br/situacao_snhis/src/pdf/situacao_municipios_fnhis.pdf?1727454869 Acesso em 27/09/2024

1. INTRODUÇÃO

O presente Relatório Consolidado reúne e sistematiza os resultados do Diagnóstico Habitacional e das Estratégias de Ação elaborados no âmbito do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS do Município de Cajamar/SP, desenvolvido conforme o Contrato Administrativo nº 59/2024, celebrado entre o Município e a empresa Felco Faleiros Projetos e Consultoria em Engenharia Ltda. EPP.

O Diagnóstico Habitacional estabeleceu a leitura técnica, territorial, socioeconômica e institucional da realidade municipal, identificando o déficit habitacional quantitativo e qualitativo, a distribuição espacial das moradias, as áreas de risco, as condições de infraestrutura urbana e os fatores estruturais que influenciam o acesso à moradia e a permanência das famílias no território.

As Estratégias de Ação foram formuladas com base nos resultados do diagnóstico e estruturam diretrizes, programas, metas e instrumentos operacionais destinados ao enfrentamento das necessidades habitacionais identificadas, em consonância com a Política Nacional de Habitação e com as diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

A integração entre diagnóstico e proposições estratégicas constitui o fundamento técnico do planejamento habitacional municipal, permitindo orientar a priorização de investimentos, a definição de áreas de intervenção, a articulação com políticas públicas setoriais e o fortalecimento da capacidade institucional para implementação das ações previstas.

Assim, este Relatório Consolidado apresenta, de forma articulada e estruturada, a síntese da realidade habitacional de Cajamar e o conjunto de estratégias destinadas à redução do déficit habitacional, à qualificação do território urbano e à promoção do direito à moradia digna, considerando o horizonte de planejamento do PLHIS e sua compatibilização com os instrumentos urbanísticos e legais vigentes.

2. LEGISLAÇÃO E NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS

2.1. DIREITO À MORADIA E O SISTEMA JURÍDICO

O direito à moradia e a realidade mais evidente que ele produz, a habitação, não são institutos isolados, mas fazem parte de uma estrutura jurídica hierarquizada, cujo topo da pirâmide é ocupado pela Constituição Federal⁵ ao elencar, como fundamento do Estado Democrático de Direito, a dignidade da pessoa humana (Art. 1º, inciso III), princípio que integra toda interpretação de normas jurídicas e toda ação estatal e privada. Como objetivo fundamental do país, a Constituição previu a erradicação da pobreza e da marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais (Art. 3º, III).

Para cumprir esse objetivo a Constituição outorgou uma série de competência aos entes federativos, que são autônomos, apenas vinculados pelas normas constitucionais e pelo sistema de prevalência de interesses estabelecido constitucionalmente. Por este sistema, o interesse nacional se sobrepõe aos interesses regional e local e o interesse regional se sobrepõe ao interesse local. Assim, a União, dentro dos limites estabelecidos pela Constituição, poderá editar normas gerais que deverão ser seguidas pelos Estados e Municípios. Os Estados, por sua vez, observando a legislação federal e a competência traçada na Constituição, poderão editar leis que serão de cumprimento obrigatório pelos Municípios. O Município, neste sistema, em razão de sua autonomia financeira e administrativa e de sua competência para regular atividades privadas, poderá elaborar leis obrigatórias para o Poder Público Municipal e para os particulares.

As formas normativas são, assim, a Constituição Federal, as Leis Nacionais, a Constituição Estadual, as Leis Estaduais, a Lei Orgânica Municipal e as Leis Municipais.

2.2. DIREITO À MORADIA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

A Constituição Federal de 1988 trouxe um conjunto de conceitos inovadores e oportunos para o desenvolvimento urbano nas várias localidades brasileiras. Iniciando-se, conforme já apresentado, pelo Art. 3º, inciso III, ao incluir como um dos objetivos fundamentais do país a erradicação da pobreza e marginalização e a redução das desigualdades sociais e regionais. Também no Título II, dos Direitos e Garantias Fundamentais está incluído o direito de propriedade (Art. 5º, XXII), condicionado o atendimento à sua função social (Art. 5º, XXIII).

⁵ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em 02/10/2024

No Capítulo dos Direitos Sociais a Constituição estabeleceu que são direitos sociais a educação, a saúde, **a moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância e a assistência aos desamparados. Todas estas disposições ampararam aquelas referenciadas pelos artigos 182 e 183 que tratam diretamente da Política Urbana, regulamentadas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, que incluiu um conjunto de instrumentos urbanísticos para promover o desenvolvimento urbano e a conquista dos princípios e direitos fundamentais estabelecidos nos primeiros artigos da Constituição Federal.

Nesse cenário, o município é responsável por sua política territorial e pela efetiva implementação de projetos e programas voltados ao desenvolvimento urbano. A sustentabilidade econômica, social e ambiental destes programas é pauta dos instrumentos normativos, em especial do Plano Diretor, como principal instrumento da política urbana municipal.

2.3. LEGISLAÇÃO FEDERAL PERTINENTE

Além das normas constitucionais, diversos são os atos normativos (leis, decretos, resoluções) federais que afetam a moradia e a habitação, que devem ser observadas pelo Município, conforme apresentado no Quadro 1, Quadro 2 e Quadro 3. Estas leis afetam a produção, oferta e consumo da moradia, na medida em que disponibilizam instrumentos jurídicos de intervenção do Poder Público nas atividades privadas e na medida em que regulam as relações entre os produtores privados de moradia e os adquirentes, estabelecendo regras contratuais, regras de financiamentos, de garantias etc.

Quadro 1: Legislação federal pertinente

Legislação federal	Atualização na legislação
Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001 ⁶ , Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências	Pequenas alterações dadas pelas Leis nº11.673/2008, nº11.977/2009, nº12.608/2012, nº12.836/2013, nº12.983/2014, nº13.089/2015, nº13.116/2015, nº13.146/2015, nº 13.465/2017, nº13.699/2018, nº14.273/2021 e nº14.489/2022, as quais envolvem, por exemplo, diretrizes da Política Urbana, conteúdo dos Plano Diretores Municipais e funcionamento dos Instrumentos da Política Urbana

⁶ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/10257.htm Acesso em 02/10/2024

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Legislação federal	Atualização na legislação
Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, Lei nº 11.124/2005 ⁷ , que cria o SNHIS e institui o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social	Pequenas alterações dadas pelas Leis nº11.481/2007, nº11.578/2007, nº11.888/2008, nº11.922/2009, nº13.465/2017, nº14.118/2021 e nº14.312/2022 as quais tratam da aplicação dos recursos do FNHIS, do Conselho Gestor FNHIS, e das atribuições dos integrantes do SNHIS A Lei nº11.888/08, assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social
Decreto nº 5.796/2006 ⁸ , que regulamenta o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social	-
Resolução nº 2/2006 ⁹ do Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, que dispõe sobre o termo de adesão ao SNHIS	Alterações dadas pelas resoluções nº32/2010, nº37/2010, nº39/2011, nº43/2011 e nº45/2011, que versam principalmente sobre o Termo de Adesão de Municípios ao SNHIS
Regularização de Ocupações em Imóveis da União, Lei nº 9.636/1998 ¹⁰ (alterada pelas Leis nº9.821/1999, nº10.852/2004, nº11.314/2006 e nº11.481 de 2007), que prevê a regularização de ocupações de imóveis da União e previsão de atos administrativos para transferência do direito de uso de imóvel público a particulares	Alterações dadas pelas Leis nº12.058/2009, nº12.693/2012, nº13.139/2015, nº13.240/2015, nº13.465/2017, nº13.813/2019, nº14.011/2020, nº12.273/2021 e nº14.474/2022, promovendo atualizações em diversos pontos da Lei, atualizando os mecanismos de alienação, cessão, ou venda de imóveis da União
Lei de Saneamento Básico, nº 11.445/2007 ¹¹ , que regula a prestação de serviço público de saneamento, essencial para a qualidade sanitária das habitações	Alterações dadas pelas Leis nº12.862/2013, nº13.312/2016, nº13.329/2016, nº14.026/2020 (com vistas a atualizar o Marco de Saneamento Básico e aprimorar as condições estruturais do saneamento básico), nº14.546/2023 e nº14.600/2023, com destaque para a atualização das diretrizes nacionais de saneamento básico e novas regras para prestadores de serviços de saneamento
Lei de Parcelamento e Uso do Solo, nº 6.766/1979 ¹² (alterada pelas Leis nº9.785/1999, nº11.445/2007, nº10.932/2004), que estabelece normas de parcelamento do solo urbano	Alterações dadas pelas Leis nº12.424/2011, nº12.608/2012, nº13.465/2017, nº13.786/2018, nº13.913/2019, nº14.118/2021, nº14.285/2021 e nº14.382/2022, que alteram requisitos urbanísticos de loteamento, questões relativas ao registro de loteamentos e sobre os contratos

⁷ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm Acesso em 02/10/2024

⁸ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2006/decreto/d5796.htm Acesso em 02/10/2024

⁹ Disponível em https://www.gov.br/cidades/pt-br/composicao/orgaos-colegiados/arquivos/conselho-gestor-do-fundo-nacional-de-habitacao-de-interesse-social/resolucoes/resolucao_002-termoadesao.pdf Acesso em 02/10/2024

¹⁰ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9636compilado.htm Acesso em 02/10/2024

¹¹ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/L11445compilado.htm Acesso em 02/10/2024

¹² Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766compilado.htm Acesso em 02/10/2024

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Legislação federal	Atualização na legislação
Novo Código Florestal, Lei nº 12.651/12 ¹³ , que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001	Alterações dadas pelas Leis nº 12.727/2012, nº13.295/16, nº13.465/17, nº13.887/19, nº14.285/21, nº14.406/22, nº14.595/23, nº14.653/23, nº14.932/24; sendo de interesse deste trabalho as alterações relativas à permissão dos Municípios definirem faixas de preservação permanente em medidas diferentes daquelas estabelecidas no inciso I, quando localizadas em áreas urbanas consolidadas e na possibilidade de regularização fundiária – REURB-S e REURB-E – de núcleos urbanos informais que ocupam Áreas de Preservação Permanente não identificadas como áreas de risco
Código Civil, Lei nº 10.406/2002 ¹⁴ , Art. 1.299 ao 1.313, que regula a relação do direito de construir entre vizinhos	A Lei nº13.465/2017 adiciona a figura do Condomínio de Lote e o Direito de Laje ao Código Civil
Lei de Registros Públicos, nº 6.015/1973 ¹⁵ , que estabelece normas sobre registro de propriedade e garantias	Alterada pelas Leis nº12.693/2012, nº13.043/2014, nº13.137/2015, nº13.169/2015, nº13.932/2019 e nº14.257/2021, com destaque para a atualização dos procedimentos em face das novas modalidades de parcelamento do solo e de condomínios
Lei de Condomínios e Incorporações, nº 4.591/1964 ¹⁶ , que estabelece normas sobre incorporações imobiliárias	Alterada pelas Leis nº12.424/2011, nº13.786/2018 e nº14.382/2022, promovendo atualizações de procedimentos que não alteram as diretrizes nacionais da política habitacional
Lei de Locações, nº 8.245/1991 ¹⁷ , que regula a relação entre locador e locatário de imóvel urbano	Alterada pelas Leis nº12.112/2009 e nº12.744/2012 modificando as relações entre locador, inquilino e fiador, em especial nos imóveis residenciais
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, Lei nº 9.514/1997 ¹⁸ , que estabelece a possibilidade de alienação fiduciária em garantia de imóveis, além dos procedimentos do SFI	Alterada pelas Leis nº12.810/2013, nº13.043/2014, nº13.097/2015, nº13.465/2017 e nº14.430/2022, com destaque para a atualização dos procedimentos e da inclusão de procedimentos referentes às novas modalidades de parcelamento do solo e de condomínio
Incorporação Imobiliária, Lei nº 10.931/2004 ¹⁹ , art. 46, que prevê regras para cláusula de reajuste em contrato de financiamento de imóveis	-

¹³ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2011-2014/2012/lei/L12651compilado.htm Acesso em 03/10/2024

¹⁴ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm Acesso em 03/10/2024

¹⁵ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm Acesso em 03/10/2024

¹⁶ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591compilado.htm Acesso em 03/10/2024

¹⁷ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245compilado.htm Acesso em 03/10/2024

¹⁸ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm Acesso em 03/10/2024

¹⁹ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm Acesso em 03/10/2024

Legislação federal	Atualização na legislação
Decreto-Lei 70/1966 ²⁰ , que autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, cria a cédula hipotecária e prevê sua execução extrajudicial	-
Estatuto do Idoso, Lei nº 10.741/2003 ²¹ , art. 38, que estabelece reserva de 3% de unidades habitacionais construídas ou subsidiadas com recursos públicos para os idosos, estabelece requisitos de acessibilidade para habitações e equipamentos públicos	Alterada pelas Leis nº11.737/2008, nº11.765/2008, nº12.461/2011, nº13.535/2017 e nº14.423/2022, com destaque para alterações que atualizam requisitos de acessibilidade para moradias de idosos

Quadro 2: Legislação federal pertinente - Programa Minha Casa, Minha Vida

Lei nº 11.977/2009 ²² e Lei nº 14.620/2023 ²³ - Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida Portaria MCID Nº 786, de 1º de agosto de 2024 ²⁴ - atualização anual dos limites de renda bruta familiar
O Programa Minha Casa, Minha Vida foi criado pela Lei Federal nº 11.977/2009, tendo por finalidade instituir mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais. Tal norma passou por diversas alterações ao longo dos anos, sendo alterada para se transformar na Casa Verde e Amarela (Lei Federal nº 14.118/2021 - revogada), e mais recentemente na Lei nº14.620/2023, que trouxe novos parâmetros para o programa. Assim, são elencados como objetivos do PMCMV: • Ampliar a oferta de moradias para atender às necessidades habitacionais sobretudo da população de baixa renda, nas suas diversas formas de atendimento; • Promover a melhoria de moradias existentes para reparar as inadequações habitacionais; • Estimular a modernização do setor habitacional e a inovação tecnológica com vistas à redução dos custos, à sustentabilidade ambiental e climática e à melhoria da qualidade da produção habitacional, com a finalidade de ampliar o atendimento habitacional; e • Apoiar o desenvolvimento e o fortalecimento da atuação dos agentes públicos e privados responsáveis pela promoção do Programa. Tais objetivos serão alcançados por meio de linhas de atendimento que considerem as necessidades habitacionais, tais como: • Provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas ou rurais; • Provisão financiada de unidades habitacionais novas ou usadas em áreas urbanas ou rurais; • Locação social de imóveis em áreas urbanas; • Provisão de lotes urbanizados; e • Melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais. O PMCMV atenderá famílias residentes em áreas urbanas e rurais, de acordo com as seguintes faixas:

²⁰ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0070-66.htm Acesso em 03/10/2024

²¹ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.741compilado.htm Acesso em 03/10/2024

²² Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/L11977compilado.htm Acesso em 03/10/2024

²³ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm Acesso em 03/10/2024

²⁴ Disponível em <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/institucional/base-juridica/portarias/PORTARIAMCIDN786DE1DEAGOSTODE2024PORTARIAMCIDN786DE1DEAGOSTODE2024DOUImprensaNacional.pdf> Acesso em 03/10/2024

Lei nº 11.977/2009²² e Lei nº 14.620/2023²³ - Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida
Portaria MCID Nº 786, de 1º de agosto de 2024²⁴ - atualização anual dos limites de renda bruta familiar

I - famílias residentes em áreas urbanas:

- a) Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.850,00;
- b) Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.850,00 até R\$ 4.700,00;
- c) Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.700,01 até R\$ 8.000,00 (oito mil reais);

II - famílias residentes em áreas rurais:

- a) Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 40.000,00;
- b) Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 40.000,01 até R\$ 66.600,00;
- c) Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 66.600,01 até R\$ 96.000,00.

Serão priorizadas, para fins de atendimento a provisão subsidiada de unidades habitacionais as famílias:

- Que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;
- De que façam parte:
 - Pessoas com deficiência;
 - Pessoas idosas;
 - Crianças ou adolescentes;
 - Pessoas com câncer ou doença rara crônica e degenerativa;
 - Em situação de vulnerabilidade ou risco social;
 - Que tenham perdido a moradia em razão de desastres naturais em localidade em que tenha sido decretada situação de emergência ou estado de calamidade pública;
 - Em deslocamento involuntário em razão de obras públicas federais;
 - Em situação de rua;
 - Que tenham mulheres vítimas de violência doméstica e familiar;
 - Residentes em área de risco;
 - Integrantes de povos tradicionais e quilombolas.

Quadro 3: Legislação federal pertinente - Regularização fundiária

Lei nº 13.465/2017²⁵, alterada pela Lei nº 14.118/21 - Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana

A Lei nº 13.465/2017 traz uma série de inovações para a regularização fundiária no Brasil, criando os mecanismos para regularizar imóveis urbanos e rurais, contemplando disposições que englobam medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, cujos objetivos são:

- Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;

²⁵ Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm Acesso em 03/10/2024

Lei nº 13.465/2017²⁵, alterada pela Lei nº 14.118/21 - Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana

- Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais;
- Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher; e
- Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Assim, são criadas duas modalidades de regularização:

- Reurb de Interesse Social (Reurb-S), que é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
- Reurb de Interesse Específico (Reurb-E), que é a regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não contemplada pela Reurb-S.

No Art. 15 da lei são indicados um conjunto de instrumentos jurídicos que poderão ser empregados nos procedimentos de Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados.

A Lei nº13.465/2017 também cria duas modalidades de condomínio:

- O Condomínio de Lotes (alterando a Lei nº10.406/2002 – Código Civil), sendo os lotes propriedade exclusiva, com as demais áreas de propriedade comum dos condôminos, e cuja fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição; e
- O Condomínio Urbano Simples, inclusive para fins de Reurb, que para habitações coletivas poderá ser instituída modalidade de condomínio por meio de registro na matrícula do imóvel as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, ficando dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

Outra alteração feita no Código Civil (Lei Federal nº10.406/2002), está na criação do Direto Real de Laje, na qual o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Também foi objeto de alteração pela Lei nº13.465/2017 os seguintes tópicos

- Requisitos para a usucapião urbana coletiva (Lei nº10.257/2001 - Estatuto da Cidade);
- Usucapião extrajudicial ou administrativa;
- Regulamentação do sistema de arrecadação de bens vagos, para os casos de abandono;
- Procedimentos relativos à alienação fiduciária em garantia de bens imóveis.

2.4. LEGISLAÇÃO ESTADUAL PERTINENTE

A seguir está apresentada a legislação estadual (Estado de São Paulo) pertinente:

- Decreto nº 12.342/1978²⁶, que aprova o Regulamento a que se refere o artigo 22 do Decreto-lei 211, de 30 de março de 1970, que dispõe sobre normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da Secretaria de Estado da Saúde, e estabelece áreas mínimas de cômodos de HIS diferenciadas dos demais tipos de habitação;

²⁶ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1978/decreto-12342-27.09.1978.html> Acesso em 03/10/2024

- Decreto nº 47.696/2003²⁷, que delimita as áreas de proteção dos mananciais, cursos e reservatórios de água de interesse da Região Metropolitana da Grande São Paulo;
- Lei Estadual nº 12.801/2008²⁸ - Institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social:
 - A Lei nº 12.801/2008 autoriza o Poder Executivo a participar do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cria o Conselho Estadual de Habitação (CEH), institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e o Fundo Garantidor Habitacional (FGH). Os recursos do FPHIS serão destinados a programas habitacionais de interesse social que contemplem:
 - Aquisição, locação, arrendamento, construção, conclusão, ampliação, melhoria, reforma de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;
 - Aquisição de terrenos destinados à implantação de intervenções habitacionais;
 - Produção e financiamento de lotes urbanizados;
 - Produção e financiamento de empreendimentos habitacionais dotados de infraestrutura urbana básica e equipamentos comunitários;
 - Regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
 - Urbanização ou reurbanização de áreas degradadas ou assentamentos informais;
 - Produção de equipamentos comunitários;
 - Investimento em obras e serviços de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos atendimentos habitacionais de interesse social;

²⁷ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/norma/1720> Acesso em 03/10/2024

²⁸ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2008/compilacao-lei-12801-15.01.2008.html> Acesso em 03/10/2024

- Aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias em processos de regularização;
 - Recuperação ou construção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
 - Repasse de recursos aos agentes financeiros e promotores e aos fundos municipais e regionais, visando a sua aplicação em programas e ações aprovadas pelo Conselho Gestor do FPHIS;
 - Concessão de subsídios, observadas as normas pertinentes e os limites orçamentários estabelecidos;
 - Constituição de contrapartidas, para viabilizar a completa realização dos programas implementados com recursos do FPHIS;
 - Ressarcir os custos operacionais do agente operador;
 - Assistência técnica gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia.
-
- Decreto nº 53.846/2008²⁹ - Institui o Programa São Paulo de Cara Nova: O Decreto nº 53.846/2008 cria o Programa São Paulo de Cara Nova, que tem por objetivo realizar intervenções físicas que resultem em melhorias urbanas e serviços nos conjuntos habitacionais ou nos assentamentos em processo de urbanização, sob a responsabilidade da CDHU, a fim de proporcionar à população residente melhores condições de acessibilidade, segurança, salubridade e habitabilidade. As intervenções compreendem obras de infraestrutura, obras de equipamentos sociais, ações de recuperação de áreas condominiais ou de áreas comuns de núcleos habitacionais e ações de capacitação de moradores;

 - Decreto nº 54.199/2009³⁰ - Institui o Programa Especial de Melhorias – PEM: O Decreto nº 54.199/2009 possibilita transferência de recursos para realizar intervenções físicas que resultem em melhorias urbanas em empreendimentos habitacionais desenvolvidos pela administração pública, direta ou indireta, dos

²⁹ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/norma/147404> Acesso em 03/10/2024

³⁰ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/norma/155173> Acesso em 03/10/2024

poderes públicos municipal, estadual ou federal, ou em bairros degradados objeto de intervenção municipal. O Programa destina-se à realização de melhorias situadas em áreas públicas, excluindo-se obras situadas nas áreas privativas e comuns das unidades habitacionais;

- Decreto nº 57.369/2011³¹ - Institui o Programa Casa Paulista Microcrédito/Banco do Povo Paulista. O Decreto nº 57.369/2011 possibilita a concessão de financiamentos para a aquisição de material para construção, reforma e ampliação de imóveis residenciais;
- Decreto nº 58.183/2012³² - Implementação do Programa Casa Paulista: O Decreto nº 58.183/2012 possibilita a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH) a celebrar convênios com a CDHU ou com municípios paulistas para a transferência de recursos financeiros que tenham a finalidade de estimular a execução de obras, serviços e ações voltadas à habitação de interesse social;
- Decreto nº 64.419/2019³³ - Institui o Programa Nossa Casa: O Decreto nº 64.419/2019 institui o Programa Nossa Casa, destinado a fomentar a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais de interesse social direcionadas à população de baixo poder aquisitivo, cuja execução será feita em articulação com os demais programas habitacionais instituídos nas esferas federal, estadual e municipal, inclusive com aqueles executados pela CDHU. Conforme dados constantes no site do Programa Nossa Casa, o mesmo possui três modalidades:
 - Nossa Casa Apoio: parceria entre o Estado e as Prefeituras para a concessão de subsídios para as famílias com renda bruta mensal de até três salários-mínimos, que adquirirem unidades habitacionais nos empreendimentos privados participantes do Programa;
 - Nossa Casa Preço Social: parceria entre o Estado e as Prefeituras para o desenvolvimento de empreendimentos de Habitação Social, pela

³¹ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2011/decreto-57369-27.09.2011.html> Acesso em 03/10/2024

³² Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/norma/167405> Acesso em 03/10/2024

³³ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/norma/191350> Acesso em 03/10/2024

iniciativa privada, em terrenos públicos municipais e estaduais. Nesse caso, os empreendimentos viabilizados terão parte das suas unidades disponibilizadas a preço social, além de contar com subsídios adicionais para todas as unidades;

- Nossa Casa CDHU: parceria com as Prefeituras para o desenvolvimento, de lotes urbanizados, inicialmente. A construção se dará diretamente pela CDHU, com financiamento pela Companhia a juros zero para as famílias de até três salários-mínimos;

- Decreto nº 64.509/2019³⁴ - Implementação do Programa Vida Longa: O Decreto nº 64.509/2019 cria o Programa Vida Longa, o qual tem por objetivo implantar equipamento comunitário de moradia assistida e gratuita, voltado a pessoas idosas (60 anos ou mais), com renda mensal de até 2 salários-mínimos, sozinhas ou com vínculos familiares fragilizados, independentes para as atividades da vida diária, em situação de vulnerabilidade e risco social;

- Decreto nº 66.960/2022³⁵ – Reestrutura O GRAPROHAB: O Decreto nº 66.960/2022 reestrutura o GRAPROHAB, que tem como objetivos centralizar e agilizar a análise de projetos de empreendimentos habitacionais de parcelamento do solo e condomínios edifícios. O Decreto define que serão submetidos à análise e aprovação do GRAPROHAB os projetos:

- De loteamentos para fins habitacionais;
- De desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 lotes não servidos por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública;
- Habitacionais de condomínios edifícios que se enquadrem em uma das seguintes situações:
 - Condomínios horizontais com mais de 200 unidades ou com área de terreno superior a 50.000 m²;

³⁴ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2019/decreto-64509-01.10.2019.html> Acesso em 03/10/2024

³⁵ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2022/decreto-66960-08.07.2022.html> Acesso em 03/10/2024

- Condomínios verticais com mais de 800 unidades ou com área de terreno superior a 50.000 m²;
- Condomínios mistos (horizontais e verticais) com mais de 350 unidades ou com área de terreno superior a 50.000 m²;
- Condomínios horizontais, verticais ou mistos localizados em área especialmente protegida pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000 m²;
- Condomínios horizontais, verticais ou mistos a serem implantados em áreas não servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública.

No âmbito Estadual, verifica-se a criação de programas que visam tanto a melhoria habitacional quanto a produção de moradia, a exemplo dos programas Nossa Casa e do Programa de Especial de Melhorias – PEM, destacando-se também mudanças no GRAPROHAB que tornaram mais rápidas as aprovações de empreendimentos habitacionais de interesse social. Entretanto, pontua-se que as medidas estaduais (com exceção das ações tomadas pela CDHU) possuem caráter mais incremental, sem a profusão que medidas no âmbito federal tiveram. Ainda assim, são importantes marcos que podem complementar as possibilidades que Cajamar tem para promover a política habitacional no município.

2.5. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL PERTINENTE

2.5.1. LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR

A LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR – Emenda à Lei Orgânica nº 21, de 1º de abril de 2024³⁶ é a Carta Política, a Lei Maior municipal, isto é, está no topo do ordenamento jurídico municipal e estabelece um conjunto de normas fundamentais basilares que disciplinam a organização e o funcionamento da Administração municipal e dos poderes municipais constituídos, apresentando o seguinte para a habitação (e áreas correlatas):

Art. 6º O Município atuará em cooperação com a União e o Estado para o exercício, dentre outras, das competências comuns abaixo:

[...]

³⁶ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/EmendasLeiOrganica/21-2024> Acesso em 03/10/2024

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

VIII - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico;

IX - combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, promovendo a integração social dos setores desfavorecidos;

[...]

Art. 133. A segurança urbana é dever do Município, sendo que no âmbito local as competências e atribuições legais ficam sob a responsabilidade dos seguintes órgãos:

[...]

III - Defesa Civil Municipal.

§ 3º Defesa Civil é conjunto de medidas preventivas destinadas a evitar consequências danosas, resultantes de fenômenos anormais e adversos previsíveis, que possam afetar a comunidade, bem como o conjunto de medidas de socorro, assistenciais e recuperativas, quando da ocorrência de tais eventos, com o fim de preservar a bem-estar social e o moral da população, compete:

[...]

III - incorporar as ações de proteção e defesa civil no planejamento municipal;

IV - identificar e mapear as áreas de risco de desastres;

V - promover a fiscalização das áreas de risco de desastre, na forma da lei;

[...]

VII - vistoriar edificações e áreas de risco e promover, quando for o caso, a intervenção preventiva e a evacuação da população das áreas de alto risco ou das edificações vulneráveis;

VIII - organizar e administrar abrigos provisórios para assistência à população em situação de desastre, em condições adequadas de higiene e segurança;

IX - manter a população informada sobre áreas de risco e ocorrência de eventos extremos, bem como sobre protocolos de prevenção e alerta e sobre as ações emergenciais em circunstâncias de desastres;

[...]

XIII - proceder à avaliação de danos e prejuízos das áreas atingidas por desastres;

[...]

XVI - ser ouvida a respeito da existência, no território do Município, de habitações em áreas de risco, sujeitas a desmoronamentos, contaminações ou explosões, providenciando a remoção de seus ocupantes, compulsória se for o caso.

[...]

Art. 143. O Município promoverá, em consonância com sua política urbana e respeitadas as disposições do plano diretor, programas de habitação popular destinados a melhorar as condições de moradia da população carente do Município.

§ 1º A ação do Município deverá orientar-se para:

- I - ampliar o acesso a lotes mínimos dotados de infraestrutura básica e servidos por transporte coletivo;
- II - estimular projetos comunitários e associativos de construção de habitação e serviços;
- III - urbanizar, regularizar e titular as áreas ocupadas por população de baixa renda, passíveis de regularização fundiária.

§ 2º Na promoção de seus programas de habitação popular, o Município poderá articular-se com os órgãos estaduais, regionais e federais competentes e, quando couber, estimular a iniciativa privada contribuir para aumentar a oferta de moradias adequadas e compatíveis com a capacidade econômica da população.

Art. 144. O Município, em consonância com a sua política urbana e segundo o disposto em seu plano diretor, deverá promover programas de saneamento básico destinados a melhorar as condições sanitárias e ambientais das áreas urbanas e os níveis de saúde da população.

Parágrafo único. A ação do Município deverá orientar-se para:

- I - ampliar progressivamente a responsabilidade local pela prestação de serviços de saneamento básico;
- II - executar programas de saneamento em áreas pobres, atendendo à população de baixa renda, com soluções adequadas e de baixo custo para o abastecimento de água e esgoto sanitário;
- III - executar programas de educação sanitária e melhorar o nível de participação das comunidades na solução de seus problemas de saneamento;
- IV - levar à prática, pelas autoridades competentes, tarifas sociais para os serviços de água.

2.5.2. PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR

O Plano Diretor do Município foi recentemente revisado, por meio da LEI COMPLEMENTAR Nº 234, DE 6 DE MARÇO DE 2024³⁷, que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Cajamar, aprovado pela Lei Complementar nº 179/2019 (revogada). Em relação à habitação, principalmente de interesse social, o Plano Diretor estabelece:

Art. 5º A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando, respeitadas as funções sociais da cidade, for utilizada para:

I. Habitação, especialmente Habitação de Interesse Social;

[...]

Art. 59. A Política Habitacional do Município deverá priorizar ações para atender as demandas populacionais da cidade levando em consideração o crescimento demográfico.

Art. 60. A Política Habitacional do Município deverá priorizar ações para atender às demandas habitacionais populacionais da cidade levando em consideração o crescimento demográfico e priorizando a população de baixa renda.

Art. 61. São diretrizes da habitação no Município de Cajamar:

I. Acesso de todos os cidadãos a moradias dignas;

II. Prioridade aos que se encontram em áreas irregulares, tais como áreas de risco, áreas de preservação permanente, áreas de proteção ambiental, áreas invadidas, áreas isoladas, áreas culturais, áreas empresariais e outras semelhantes;

III. Implementar programas habitacionais em Zonas Especiais de Interesse Social;

IV. Incentivar a criação de cooperativas habitacionais;

V. Promover junto ao Conselho Municipal de Habitação o Programa de Habitação Municipal;

VI. Habilitar os beneficiários dos programas habitacionais desde os respectivos projetos, visando a sua inclusão social;

VII. Garantir aos beneficiários dos programas habitacionais o acesso à cidade.

³⁷ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/234-2024/Arquivos/1> Acesso em 03/10/2024

Art. 62. São Programas Habitacionais para o Município de Cajamar:

- I. Elaboração e atualização permanente de Cadastro Municipal para implementação de Política Habitacional;
- II. O Programa de Aquisição ou Produção de Lotes e Moradias – PROALM – visando atender às famílias que pagam aluguel e/ou vivem em comodato e pretendem adquirir lotes para a construção de suas moradias, bem como as construções de moradias populares para as famílias a serem remanejadas ou reassentadas;
- III. O Programa de Aquisição de Apartamentos – PROAP – visando atender às famílias de baixa e média renda, através dos programas do Governo Federal e Estadual (C.D.H.U., P.A.R. e outros);
- IV. O Programa de Aquisição de Casas – PROAC – visando atender as famílias de baixa e média renda, através de recursos oriundos do Governo Federal e Estadual;
- V. O Programa de Construção de Moradias – PROMOR – visando atender as famílias de baixa e média renda, através de recursos oriundos de convênios com o Governo Federal, Estadual, Municipal, e, empresas privadas;
- VI. O Programa de Reformas – PROREF – visando atender as famílias de baixa e média renda, através de recursos oriundos de convênios com Governo Federal, Estadual, Municipal, e, empresas privadas;
- VII. O Programa de Produção Imobiliária – PROPRIM – visando atender as famílias de baixa e média renda, através de consórcios entre a Prefeitura e empreendedores;
- VIII. O Programa de Provisão Habitacional em apoio aos programas habitacionais Federal e Estadual vigentes.

Parágrafo único. Para o fim de alavancar e assegurar o Programa Habitacional do Município, o Poder Público Municipal deverá utilizar do cadastramento das famílias mais necessitadas e melhor qualificadas para os respectivos programas, definindo áreas a serem adquiridas, elaborando os projetos urbanísticos e habilitando tais famílias aos programas e aos respectivos lotes ou unidades residenciais dos projetos, criando um cronograma seguro para a concretização e solução do problema habitacional do Município, inclusive com obrigatoriedade de contemplação em seus orçamentos, planos e diretrizes.

Art. 63. Os Programas Habitacionais, visam ao lado da regularização fundiária, a adequação de Loteamento e Condomínios Habitacionais, aos mercados imobiliários acessíveis, às camadas de baixa renda e aos

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

empreendimentos que atendem à essas camadas, para que, dessa forma, possa se enquadrar nos Programas Habitacionais do Governo.

Parágrafo único. Para atendimento prático desse artigo, poderão ser transformadas em mercado de acesso às mencionadas classes, toda e qualquer unidade residencial, caracterizadas a partir de duas unidades com quarto, sala, cozinha e banheiro e área de serviço.

Art. 64. O Município de Cajamar deverá elaborar e aprovar:

I. O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;

II. A Lei de Habitação de Interesse Social;

III. A Revisão das áreas denominadas como ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) em parceria com o órgão competente.

Art. 87. A ocupação do Município deverá seguir o zoneamento estabelecido, conforme planta denominada PLANTA DO MACROZONEAMENTO, contendo o seguinte zoneamento de ocupação:

I - ZR - Zona Rural

II - ZIA - Zona de Interesse Ambiental;

III - ZAE 1 - Zona Ambiental Especial de Tombamento;

IV - ZAE 2 - Zona Ambiental Especial de Manancial;

V - ZMI - Zona de Mineração;

VI - ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial;

VII - ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial;

VIII - ZUI - Zona Urbana Inteligente;

IX - ZER 1 - Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade;

X - ZER 2 - Zona Exclusivamente Residencial de Média Densidade;

XI - ZER 3 - Zona Exclusivamente Residencial de Alta Densidade;

XII - ZMU - Zona Mista Urbana;

XIII - ZME - Zona Mista Especial;

XIV - ZC - Zona Cultural;

XV - ZTE - Zona de Turismo Ecológico;

XVI - ZEIS - Zona Especial de Interesse Social;

Parágrafo único. As porcentagens das áreas institucionais devidas nos empreendimentos poderão ser compensadas ou permutadas por áreas em outros locais de interesse habitacional, ecológico ou cultural.

Art. 103. As ZEIS – Zona Especial de Interesse Social - são áreas urbanas passíveis de regularização, ocupadas ou não por população de baixa renda, sujeitas a normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e

edificação, com vistas a permitir a regularização urbanística e fundiária, a melhoria das condições de moradia, do saneamento básico e da recuperação e preservação do meio ambiente.

Art. 104. As ZEIS incluem:

- I. loteamentos irregulares nos quais se faz necessária a regularização urbanística, ambiental e jurídica com a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários e a recuperação ambiental;
- II. terrenos não edificados, subutilizados e não utilizados, necessários para a implantação de programas habitacionais de interesse social, de programas para relocação da população remanescente de intervenções urbanísticas e de equipamentos públicos;
- III. terrenos públicos ou particulares ocupados informalmente e moradias precárias nos quais sejam necessárias a reurbanização, a recuperação edilícia e a consolidação da posse ou domínio da terra.

Art. 105. Ficam criadas as ZEIS descritas a seguir:

- I. ZEIS 01 – Parque Panorama II;
- II. ZEIS 02 – Vila Coral;
- III. ZEIS 03 – Jardim Jurupari;
- IV. ZEIS 04 – Bosque do Sol;
- V. ZEIS 05 – Parque Panorama I;
- VI. ZEIS 06 – Jardim Mariana;
- VII. ZEIS 07 – Jardim Santa Clara;
- VIII. ZEIS 08 – Florim;
- IX. ZEIS 09 – Cimiga II;
- X. ZEIS 10 – Olaria;
- XI. ZEIS 11 – Vila Mariotti;
- XII. ZEIS 12 – Vila das Américas;
- XIII. ZEIS 13 – DER Jordanésia;
- XIV. ZEIS 14 – Vila Abrão;
- XV. ZEIS 15 – Parque São Roberto II;
- XVI. ZEIS 16 – Vila Santa Terezinha;
- XVII. ZEIS 17 – Raymond Camille;
- XVIII. ZEIS 19 – São Benedito I;
- XIX. ZEIS 20 – Chácaras Del Rey;
- XX. ZEIS 21 - Chácaras Shangrilá;
- XXI. ZEIS 22 – Village Danúbio;
- XXII. ZEIS 23 – Parque Alvorada II.

XXIII. ZEIS 24 – Vila Progresso;
XXIV. ZEIS 25 – Jardim Primavera;
XXV. ZEIS 26 – Parque Residencial Cajamar;
XXVI. ZEIS 27 – Chácara Campo Grande;
XXVII. ZEIS 28 – Cimiga I;
XXVIII. ZEIS 29 – CDHU Guaturinho;
XXIX. ZEIS 30 – Vila União;
XXX. ZEIS 31 – CDHU Jardim Maria Luíza;
XXXI. ZEIS 32 – São Benedito II;
XXXII. ZEIS 33 – Vila Vitória;
XXXIII. ZEIS 34 – Jardim Muriano;
XXXIV. ZEIS 35 – Parque Paraíso;
XXXV. ZEIS 36 – Jardim Tenente Marques;
XXXVI. ZEIS 37 – Parque Maria Aparecida I;
XXXVII. ZEIS 38 – Parque Maria Aparecida II;
XXXVIII. ZEIS 39 – Chácara Nova Cajamar;
XXXIX. ZEIS 40 – Vila Planalto;
XL. ZEIS 41 – DER Gato Preto;
XLI. ZEIS 42 – Vila Nova;
XLII. ZEIS 43 – Recanto São Jerônimo;
XLIII. ZEIS 44 – Chácara Penteado;
XLIV. ZEIS 45 – Lago Azul;
XLV. ZEIS 46 – Recanto do Corízio;
XLVI. ZEIS 47 – Vau Novo;
XLVII. ZEIS 48- Água Fria.

Art. 108. São diretrizes para a Política de Urbanização e Uso do Solo:

[...]

IV. A promoção de regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais populares, garantindo acesso ao transporte coletivo, e aos demais serviços e equipamentos públicos;

[...]

VI. A recuperação, pelos instrumentos legais constantes do Estatuto da Cidade, dos recursos advindos da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público e sua aplicação em obras de infraestrutura urbana, sistema viário necessário ao transporte coletivo, recuperação ambiental e habitação de interesse social;

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 130. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular).

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 138. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

[...]

III. Implantação de programas de HIS (Habitação de Interesse Social);

Art. 143. A Lei Municipal específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terreno para a construção de Habitação de Interesse Social (HIS) na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

[...]

V. Limite do valor de subsídio previsto no “caput” deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social - HIS.

Art. 161. O Poder Público Municipal para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerado pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários tais como:

[...]

VII. Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

2.5.3. REGULAMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A Lei nº 1.780³⁸, de 10 de outubro de 2019, regulamenta Instrumentos Urbanísticos do Plano Diretor Municipal:

Art. 1º Ficam regulamentados por esta Lei os Instrumentos Urbanísticos que disciplinam a mitigação de impactos ambientais ou de infraestrutura urbana nos projetos de iniciativa pública ou privada, referentes à implantação de obras de novos loteamentos, condomínios e empreendimentos, no território municipal.

[...]

Art. 2º Quando do Requerimento de Certidões, Licenças e/ou dos Alvarás aos novos loteamentos, condomínios e empreendimentos privados poderão ser exigidos que estes, às suas expensas, apresentem:

I - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV;

II - Estudo de Polo Gerador de Tráfego - PGT e seu respectivo Relatório de Impacto de Tráfego - RIT;

III - Estudo de Viabilidade Ambiental - EVA.

[...]

Art. 6º Empreendimentos de natureza pública, que gerem impacto, deverão apresentar Estudos e Relatórios contratados para tal finalidade.

§ 1º Ficam dispensados da apresentação de Estudos e Relatórios os projetos de empreendimentos destinados à Habitação de Interesse Social - HIS, que serão construídas com recursos do Fundo Municipal de Habitação.

[...]

2.5.4. LEI DE ZONEAMENTO AMBIENTAL

Em pesquisa ao site da Câmara Municipal de Cajamar, em 03/10/2024, não foi verificada a existência da Lei de Zoneamento Ambiental, mesmo esta Lei sendo um dos instrumentos da ordenação territorial, conforme o Plano Diretor (LC n. 234/24, Art. 83, IV).

O Plano Diretor estabelece:

DO ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO

Art. 87. A ocupação do Município deverá seguir o zoneamento estabelecido, conforme planta denominada PLANTA DO MACROZONEAMENTO, contendo o seguinte zoneamento de ocupação:

³⁸ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1780-2019> Acesso em 06/02/2025

[...]

[...]

II - ZIA - Zona de Interesse Ambiental;

Art. 89. A ZIA – Zona de Interesse Ambiental – terá a finalidade de restringir o uso e a ocupação do solo em função da necessidade de preservação, manutenção e recuperação de áreas com relevância ou vocação histórica, paisagística, cultural e ambiental, ou em função da peculiaridade e da fragilidade do ecossistema local, presença de remanescentes de mata atlântica ou implantação de áreas de amortecimento em virtude de proximidade com a área de tombamento de natureza ambiental.

§ 1º A ZIA será objeto de Zoneamento Ambiental que dará as devidas destinações específicas dentro da mesma. Parte desta zona deverá compor o sistema de parques lineares do município. A paisagem natural deverá ser preservada e recuperada. Poderão ser admitidos usos institucionais voltados à educação, recreação, cultura e lazer em algumas de suas áreas bem como a passagem de vias públicas que forem necessárias para as áreas a serem ocupadas, sendo neste caso garantidas tais passagens em quaisquer outras zonas que for necessária.

2.5.5. LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A Lei complementar nº 181, de 18 de dezembro de 2019³⁹, dispõe sobre a Implantação do Uso e Ocupação do Solo do Município de Cajamar e dá outras providências.

Entre outros tópicos, a Lei, em seu Art. 4º, estabelece para cada Zona de Uso: os usos permitidos; a área e a frente mínima dos lotes; o coeficiente de aproveitamento; a taxa de ocupação; os recuos de frente, de lado e de fundo; outros elementos considerados de relevância para o uso adequado dos terrenos. No entanto, para as ZEIS, estabelece: *Art. 33. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ficam definidas conforme legislação específica e deverá ser seguido os seus ditames a respeito das restrições estabelecidas e demais disposições pertinentes.*

³⁹ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/181-2019> Acesso em 03/10/2024

2.5.6. DECRETOS PARA ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL E REGULAMENTAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Em Cajamar destacam-se:

- Decreto 6928 de 2023⁴⁰ - Declara de Interesse Social para fins de desapropriação, área localizada no Distrito Sede, Cajamar/SP., para regularização fundiária e implantação de Conjunto Habitacional, conforme Processo Administrativo nº 2.047/2.023.
- Decreto 6210 de 2020⁴¹ - Declara de Interesse Social para fins de desapropriação área de 31.594,20 m², situada na Avenida Juvenal Ferreira dos Santos – Vila Nova – Distrito Sede – Cajamar-SP, objeto das matrículas 104.078, área B-3 (25.181,19 m²) e 104.079 área B-3B (6.413,01 m²) ambas do 2º CRI de Jundiá, destinada à regularização fundiária.
- Decreto 6167 de 2019⁴² - Declara de Interesse Social para fins de desapropriação área de 14.920,79 m² parte de área objeto da matrícula 7.809 do CRI de Franco da Rocha, situada no distrito de Jordanésia – Cajamar/sp., destinada à regularização fundiária.
- Decreto 5305 de 2015⁴³ - Regulamenta os parâmetros urbanísticos de urbanização e regularização fundiária do Loteamento de interesse social denominado “Jardim Mariana” inserido, parte na ZEIS Nº 06 com área de 27.106,04 m², inserido na ZMU – Zona Mista Urbana, instituídas pelo Plano Diretor do município de Cajamar.
- Decreto 5226 de 2015⁴⁴ - Retifica e Ratifica o Decreto nº 5.079, de 5 de junho de 2014 o qual Declara de utilidade pública e autoriza a desapropriação

⁴⁰ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/decretos/decretos-municipais/decreto-6928-de-2023/>
Acesso em 07/10/2024

⁴¹ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/legislacao/wp-content/uploads/sites/4/decreto-6210-20.pdf>
Acesso em 07/10/2024

⁴² Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/legislacao/wp-content/uploads/sites/4/decreto-6167-19.pdf>
Acesso em 07/10/2024

⁴³ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/decretos/decretos-municipais/decreto-5305-de-2015/>
Acesso em 07/10/2024

⁴⁴ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%205226-15.pdf>
Acesso em 07/10/2024

de parte de glebas de propriedade de particulares, necessárias à composição de sistema viário, bem como regularização fundiária na região do núcleo São Benedito, no Distrito de Jordanésia.

- Decreto 5304 de 2015⁴⁵ - Regulamenta os parâmetros urbanísticos de urbanização e regularização fundiária do Loteamento de interesse social denominado “Jardim Santa Clara” inserido, parte na ZMU – Zona Mista Urbana, instituídas pelo Plano Diretor do município de Cajamar.
- Decreto 5316 de 2015⁴⁶ - Retifica e Ratifica o Decreto de nº 5.079, de 05 de junho de 2014, alterado pelo Decreto nº 5.226, de 10 de fevereiro de 2015, o qual Declara de Utilidade Pública e autoriza a desapropriação de parte de glebas de propriedade de particulares, necessárias à composição de Sistema Viário, bem como Regularização Fundiária na região [...].
- Decreto 5079 de 2014⁴⁷ - Declara de utilidade pública e autoriza a desapropriação de parte das glebas de propriedade de particulares, necessárias à composição de sistema viário, bem como regularização fundiária na região do núcleo São Benedito, no Distrito de Jordanésia.
- Decreto 5130 de 2014⁴⁸ - Regulamenta os parâmetros urbanísticos de urbanização e Regularização Fundiária do Loteamento de Interesse Social denominado “Vila Mariotti” inserido parte na ZEIS nº 11 e parte na ZUPI – Zona Urbana Predominantemente Industrial I – II, instituídas pelo Plano Diretor do Município de Cajamar.

⁴⁵ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%205304-15.pdf> Acesso em 07/10/2024

⁴⁶ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%205316-15.pdf> Acesso em 07/10/2024

⁴⁷ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%205079-14.pdf> Acesso em 07/10/2024

⁴⁸ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%205130-14.pdf> Acesso em 07/10/2024

- Decreto 4885 de 2013⁴⁹ - Regulamenta os parâmetros urbanísticos de urbanização e regularização fundiária do Loteamento de interesse social denominado 'Parque Panorama I', inserido na ZEIS nº 05, instituída pelo Plano Diretor do município de Cajamar.
- Decreto 4886 de 2013⁵⁰ - Regulamenta os parâmetros urbanísticos de urbanização e regularização fundiária do Loteamento de interesse social denominado 'Parque Panorama II', inserido em parte na ZEIS nº 01, qual seja, 301.714,01 m² e 103.985,99 m² inserida em Zona Mista Urbana, instituída pelo Plano Diretor do município de Cajamar.
- Decreto 4887 de 2013⁵¹ - Regulamenta os parâmetros urbanísticos de urbanização e regularização fundiária do loteamento de interesse social denominado 'Vila Marioti', inserido, parte na ZEIS nº 11 com área de 14.790,40 m², e área de 5.613,68 m² inserido da ZUPI – Zona Urbana Predominantemente Industrial I – II, instituídas pelo Plano Diretor do município de Cajamar.
- Decreto 4460 de 2011⁵² - Declara de Interesse Social para fins de desapropriação, área situada no Distrito de Jordanésia – Cajamar/SP, destinada a regularização fundiária.

2.5.7. LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

A Lei complementar nº 182, de 18 de dezembro de 2019⁵³, dispõe sobre a implantação do parcelamento do solo do município de Cajamar e dá outras providências.

De grande interesse deste trabalho, tem-se: *Art. 4º Para fins de atendimento a Programas Sociais Federal, Estadual e/ou Municipal, será permitido o parcelamento de lotes*

⁴⁹ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%204885-13.pdf> Acesso em 07/10/2024

⁵⁰ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%204886-13.pdf> Acesso em 07/10/2024

⁵¹ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%204887-13.pdf> Acesso em 07/10/2024

⁵² Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/4/Decreto%204460-11.pdf> Acesso em 07/10/2024

⁵³ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/182-2019> Acesso em 03/10/2024

com frente mínima de 5,00m (cinco metros) e área mínima de 100,00 m² (cem metros quadrados).

2.5.8. CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR

A Lei complementar nº 183, de 18 de dezembro de 2019⁵⁴, dispõe sobre o Código de Obras do Município de Cajamar e dá outras providências, estabelecendo normas sobre projeto, utilização, licenciamento, fiscalização, execução de edificações, construções complementares no Município, sem prejuízo das determinações contidas no Plano Diretor de Cajamar.

Com relação à Habitação de Interesse Social - HIS tem-se:

Art. 99. As Habitações de interesse Social, com área construída de até 70,00m², poderão obedecerão as seguintes medidas:

I - pé-direito de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) em todos os ambientes;

II - área útil de 6,00 m² nos quartos, desde que um, pelo menos possua 8,00 m²;

III - área útil de 4,00 m² na cozinha;

IV - área útil de 2,00m² no compartimento sanitário.

V - área útil de 1,50 m² na área de serviços;

Parágrafo único. Serão isentas de taxas e emolumentos as construções de até 70,00 m² (setenta metros quadrados)

2.5.9. AUTORIZAÇÃO PARA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DESENVOLVER AÇÕES PARA IMPLEMENTAR O PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - P.SH

A Lei nº 1.133, de 8 de julho de 2004⁵⁵ dispõe sobre a autorização para o Poder Executivo Municipal desenvolver ações para implementar o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - P.SH.

Por essa Lei, o Poder Executivo Municipal é autorizado a desenvolver todas as ações necessárias para a construção de unidades habitacionais para atendimento aos munícipes necessitados, implementadas por intermédio do Programa de Subsídio à Habitação - P.S.H.. O Poder Público Municipal poderá disponibilizar terrenos de áreas pertencentes ao patrimônio público municipal, exceto às áreas protegidas pela Lei Estadual nº 4.055 de

⁵⁴ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/183-2019> Acesso em 03/10/2024

⁵⁵ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1133-2004> Acesso em 07/10/2024

04/06/1984⁵⁶, objetivando a construção de moradias em benefício da população a ser beneficiada pelo P.S.H. - Programa de Subsídio Habitacional.

2.5.10. LEI DE DESONERAÇÃO TRIBUTÁRIA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A Lei nº 1.471, de 15 de dezembro de 2011⁵⁷, institui a Lei de Desoneração Tributária para Habitação de Interesse Social, para os fins que especifica e dá outras providências. O objetivo dessa Lei é o de fomentar empreendimentos habitacionais destinados à população de baixa renda, vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, e aos demais Programas voltados à Habitação de Interesse Social - HIS, nas áreas denominadas São Benedito (Km 43), Vila Progresso, CIMIGA I e CIMIGA II e outras que se tornem de Interesse Social.

2.5.11. AUXÍLIO-ALUGUEL

A Lei nº 1.424, de 27 de janeiro de 2011, modificada pelas leis nº 1.792/19 e nº 1.949/23, dispõe sobre Auxílio-Aluguel às famílias que estejam desabrigadas ou desalojadas, em situação de vulnerabilidade temporária, no valor mensal de até R\$ 900,00.

O Auxílio-Aluguel, com base em requisitos exposto na lei, será pago por até 06 meses, podendo ser prorrogado, desde que comprovada a necessidade de continuidade do benefício, por intermédio de Parecer Técnico Social emitido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHRF.

A aceitação do benefício implica na autorização de demolição imediata das residências cuja segurança esteja definitivamente comprometida, a ser efetuada pela Secretaria de Serviços Públicos Municipais.

⁵⁶ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1984/lei-4055-04.06.1984.html>
Acesso em 07/10/2024

⁵⁷ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1471-2011> Acesso em 03/10/2024

2.5.12. CONSELHO E FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Referente ao Conselho e Fundo Municipal de Habitação tem-se a seguinte legislação:

- Lei Ordinária nº 2.011/2023⁵⁸ - Altera dispositivos da Lei nº 1.317, de 15 de dezembro de 2008, que trata do Conselho e Fundo Municipal de Habitação, e dá outras providências.
- Lei nº 1.317, de 15 de dezembro de 2008⁵⁹ - Dispõe sobre a criação do Conselho Municipal de Habitação - CMH e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, e dá outras providências.

⁵⁸ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/2011-2023> Acesso em 03/10/2024

⁵⁹ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1317-2008> Acesso em 03/10/2024

3. BREVE CARACTERIZAÇÃO DE CAJAMAR

A história do município de Cajamar remonta-se à década de 1920, com a inauguração da Estrada de Ferro Perus-Pirapora em 1914 e da *Brazilian Portland Cement Company*, em 1926. A Estrada de Ferro Perus-Pirapora está estreitamente interligada ao bairro do Gato Preto que na época pertencia ao município de Santana do Parnaíba e atualmente é parte de Cajamar. Nesse bairro se extraía o calcário com o qual se fabricava a cal que era processada em vários fornos (construídos pelos mesmos empreendedores que construíram a ferrovia). O produto pronto era então transportado para embarque na São Paulo *Railway*, por meio da qual seria distribuído para a capital e cidades do interior paulista que estavam sendo construídas naquele momento de auge da expansão ferroviária.

Doze anos após a inauguração da ferrovia e do complexo de produção de cal, um grupo de origem canadense adquiriu o complexo e construiu, em 1926, a primeira fábrica de cimento do país, localizada em Perus, a Fábrica de Cimento *Portland Perus*. A maior demanda de matéria-prima também originou a abertura de novas minas de calcário.

Com a chegada das empresas de cimento, os trabalhadores se fixaram no distrito de Água Fria, pertencente então a Santana de Parnaíba. Em 1944, esse distrito foi desmembrado, recebendo o nome de Cajamar, emancipado à condição de município pela Lei Estadual nº 5.285, de 18 de fevereiro de 1959⁶⁰.

Em 1964, foi criado o distrito de Jordanésia e anexado ao município de Cajamar pela Lei Estadual nº 8.092⁶¹. Somente em 23 de dezembro de 1981 foi criado e anexado o distrito de Polvilho pela Lei Estadual nº 3.198⁶², assim permanecendo em divisão territorial até o atual momento.

O município de Cajamar (Latitude 23°21'23.44"S, Longitude 46°52'36.73"O, altitude 735 m) está localizado no Estado de São Paulo, sendo um dos 39 municípios integrantes da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP (Lei Complementar Estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011⁶³), integrante da sub-região Norte. A RMSP é subdividida em 5 sub-regiões (Figura 1):

⁶⁰ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1959/lei-5285-18.02.1959.pdf>
Acesso em 09/10/2024

⁶¹ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1964/lei-8092-28.02.1964.html>
Acesso em 09/10/2024

⁶² Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1981/lei-3198-23.12.1981.html>
Acesso em 09/10/2024

⁶³ Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei.complementar/2011/lei.complementar-1139-16.06.2011.html>
Acesso em 08/10/2024

- **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.

O Município de São Paulo (SEDE) integra todas as sub-regiões, sendo a principal metrópole nacional e também considerada cidade global.

Cajamar, composto por três distritos (Sede - Cajamar, Jordanésia e Polvilho), situa-se nas fronteiras entre os municípios de Pirapora do Bom Jesus, Santana do Parnaíba, São Paulo, Caieiras, Franco da Rocha e Jundiaí (Figura 2).

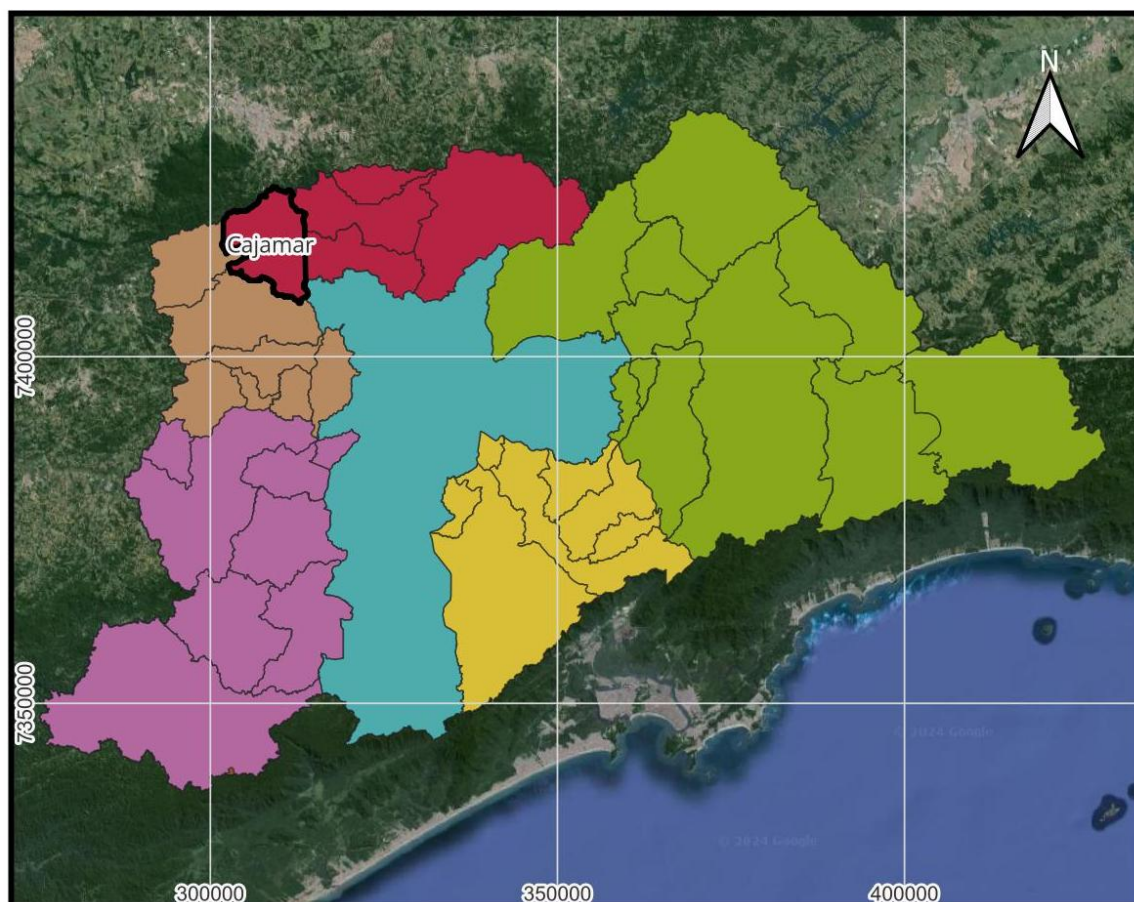
As principais vias de acesso são: Rodovia Anhanguera – SP-330⁶⁴ (BR-050⁶⁵), Rodovia dos Bandeirantes – SP-348⁶⁶ e Rodovia Edgard Máximo Zambotto – SP-354⁶⁷, que interligam o município à capital e ao interior do estado de São Paulo, bem como ao restante do país (Figura 2).

⁶⁴ Localidades atendidas em SP: São Paulo, Osasco, Cajamar, Jundiaí, Louveira, Vinhedo, Valinhos, Campinas, Sumaré, Nova Odessa, Americana, Limeira, Cordeirópolis, Araras, Leme, Santa Cruz da Conceição, Pirassununga, Porto Ferreira, Santa Rita do Passa Quatro, São Simão, Cravinhos, Ribeirão Preto, Jardinópolis, Sales, Oliveira, Orlândia, São Joaquim da Barra, Guará, Ituverava, Buritizal, Aramina e Igarapava.

⁶⁵ A BR-050 é uma Rodovia Federal radial do Brasil. Seu ponto inicial é em Brasília (DF) e o final em Santos (SP). Passa pelos estados de Goiás, Minas Gerais e São Paulo.

⁶⁶ A Rodovia dos Bandeirantes faz a ligação entre importantes municípios paulistas como São Paulo, Caieiras, Cajamar, Franco da Rocha, Jundiaí, Itupeva, Valinhos, Campinas, Hortolândia, Sumaré, Santa Bárbara d'Oeste, Limeira e Cordeirópolis.

⁶⁷ Localidades atendidas: Cajamar, Franco da Rocha, Campo Limpo Paulista, Jarinu e Atibaia



Legenda

Limite municipal - IBGE 2022

▬ Cajamar

RMSP - sub-regiões

▬ Leste

▬ Norte

▬ Oeste

▬ Sede - São Paulo

▬ Sudeste

▬ Sudoeste

Referência Espacial:

Datum SIRGAS 2000

Projeção Transversa de Mercator

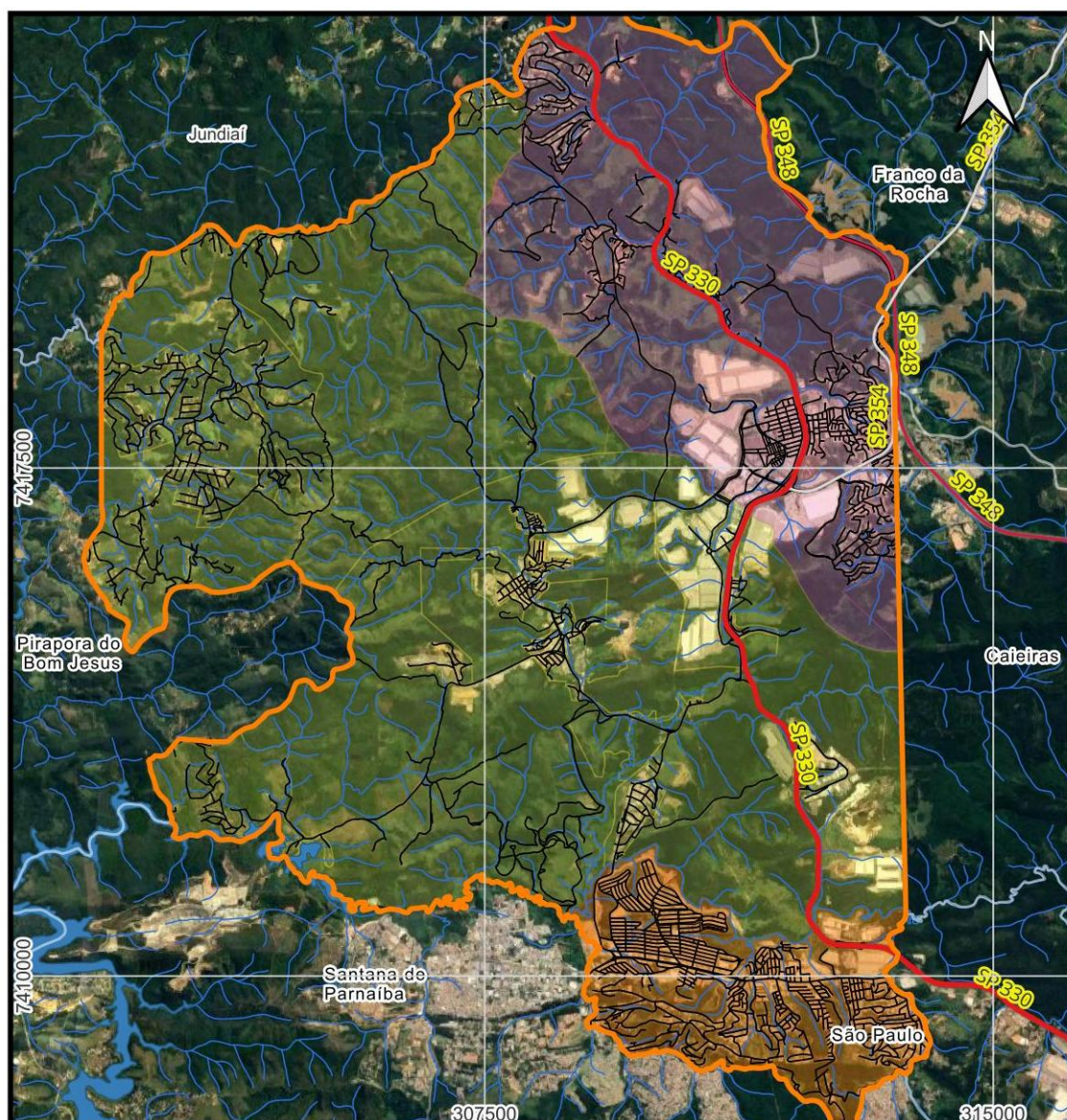
Zona 23 Sul

0 10 20 km



Figura 1: Mapa político da RMSP, suas sub-regiões e a localização de Cajamar

Fonte: Modificado de DataGeo SP



Legenda

Limite municipal - IBGE 2022 Distritos - IBGE, 2022

- Cajamar
- Cajamar - Sede
- Sistema viário - IBGE, 2022
- Jordânia
- Hidrografia - CETESB
- Polvilho

Rodovias em Cajamar

- BR-05 - SP 330
- SP 348
- SP 354

Referência Espacial:
Datum SIRGAS 2000
Projeção Transversa de Mercator
Zona 23 Sul

0 1 2 km

Figura 2: Municípios limítrofes a Cajamar, distritos e acessos

Fonte: Modificado de IBGE (2022), Centro de Estudos da Metrópole – USP⁶⁸ e DataGeo SP

⁶⁸ Disponível em <https://centrodametropole.fflch.usp.br/pt-br/download-de-dados?f%5B0%5D=facets+temas%3Atransporte%20e%20mobilidade> Acesso em 09/10/2024

Cajamar está localizado na Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos - **UGRHI-06 - Alto Tietê**. A Bacia Hidrográfica do Alto Tietê é dividida em seis sub-bacias que estão organizadas em Subcomitês subordinados ao CBH-AT. Uma dessas sub-bacias é a **Juqueri-Cantareira**, que abrange uma área de drenagem de 713 km², envolvendo os municípios de Caieiras, Franco da Rocha, **Cajamar**, Caieiras e Mairiporã (Figura 3). Dentro dessa sub-bacia e no âmbito desse Subcomitê está inserida a maior parte do município de Cajamar, incluindo o Ribeirão dos Cristais e os seus principais núcleos urbanos: a Sede, Jordanésia e Polvilho. Ainda na bacia do Rio Tietê, o córrego Tanquinho desenvolve-se no extremo Oeste do município, junto aos limites com o município de Pirapora do Bom Jesus.



O município conta com vasta rede de drenagem, destacando-se o rio Juqueri, o córrego Itaim e o córrego Jaguari. Existem divisores no distrito do Polvilho: o rio Juqueri-Mirim e o rio Jaguari. O ribeirão dos Cristais, o ribeirão Tabuões e o córrego Olhos D'Água no distrito de Jordanésia; o ribeirão das Lavras e o córrego Bom Sucesso no distrito sede (ou Cajamar); o ribeirão Ponunduva, o córrego Tanquinho e o ribeirão Cachoeira na região do Ponunduva (distrito sede); o córrego Mateus e o córrego dos Pires no bairro do Vau Novo (distrito sede), além de outros menores por todo o território.

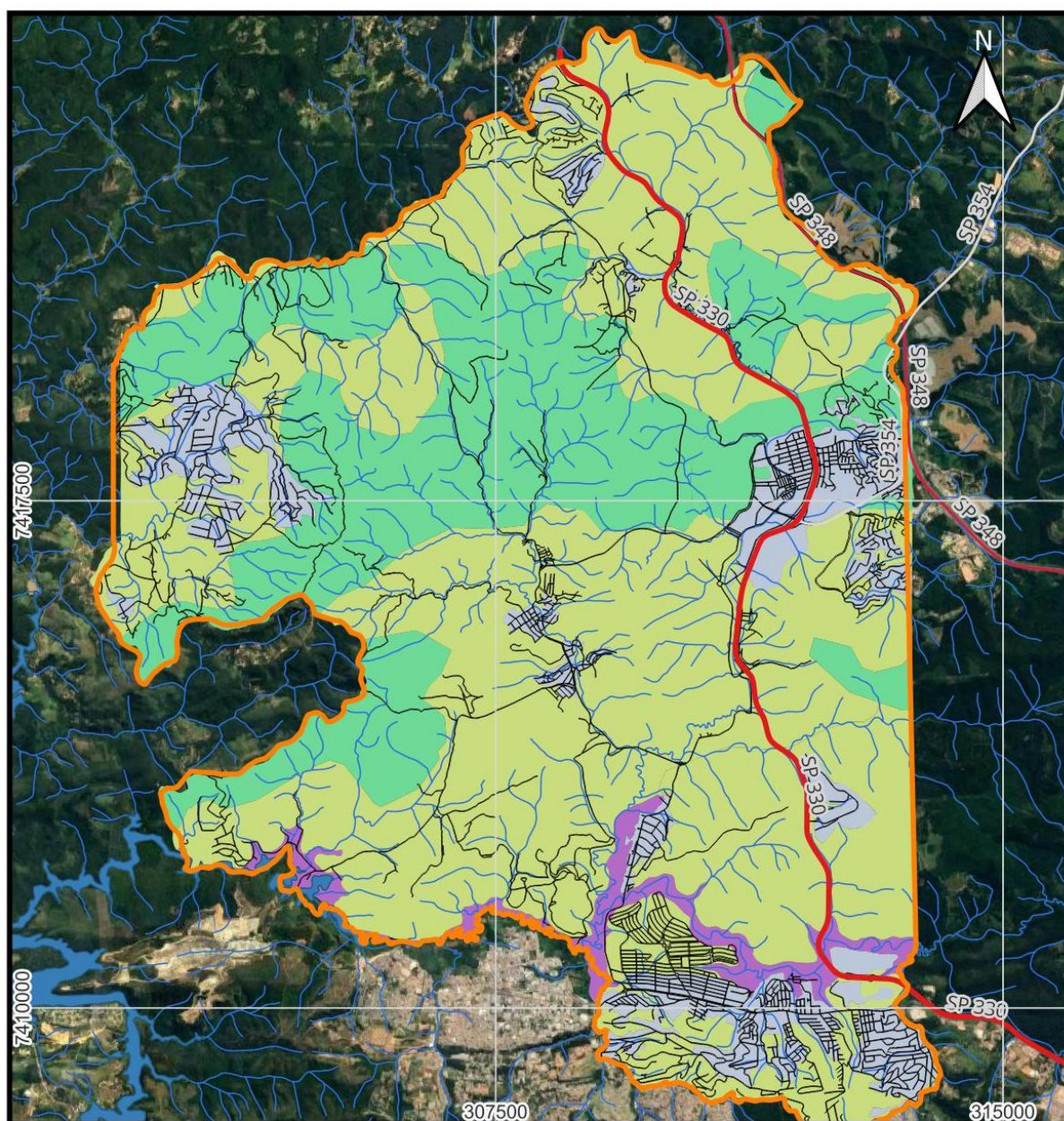
A Folha Topográfica do IBGE – 1:50.000 para Cajamar⁶⁹ está apresentada no “ANEXO 01 – FOLHA TOPOGRÁFICA IBGE - 1:50.000”, página 351. Nesse mapeamento estão representadas as informações relativas aos aspectos físicos do terreno, como hidrografia, vegetação e relevo, e aos aspectos culturais, como obras públicas e edificações, rodovias, ferrovias e aeroportos. Contém ainda a toponímia dos acidentes geográficos e pontos de controle geodésicos utilizados no mapeamento.

Com relação à pedologia municipal pode-se caracterizar os seguintes solos (Santos et al., 2018 e SGB - Serviço Geológico do Brasil⁷⁰, Figura 4) :

- Argissolos (PVA): Ocorrem predominantemente em relevo ondulado a forte ondulado, em manchas e declives variados. Compreendem solos minerais com horizonte B textural, com argila de atividade baixa, imediatamente abaixo de horizonte A ou E, não hidromórficos e moderadamente drenados.
- Cambissolos (C): São moderadamente drenados e pouco profundos, sendo sua área de ocorrência associada ao relevo com declives mais acentuados. A relação silte/argila é elevada, geralmente superior aos Latossolos, dado seu menor grau de intemperização, possui textura argilosa a média.
- Gleissolos (G): Encontram-se nas zonas de inundação nas planícies dos principais rios sobre sedimentos fluviais, em declives de 0 a 3%. São solos minerais, hidromórficos, pouco profundos mal ou muito mal drenados em condições naturais. Se encontram permanente ou periodicamente saturados por água com forte gleização em decorrência do ambiente redutor virtualmente livre de oxigênio dissolvido.

⁶⁹ Disponível em <https://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO> Acesso em 23/01/2025

⁷⁰ Disponível em <https://www.sgb.gov.br/web/guest/sao-paulo-cartas-de-suscetibilidade> Acesso em 10/10/2024



Legenda

Limite municipal - IBGE 2022 Pedologia

- | | |
|--|--|
| Cajamar | Área Urbana |
| Sistema viário - IBGE, 2022 | Argissolos |
| Hidrografia - CETESB | Cambissolos |
| | Gleissolos |

Referência Espacial:
Datum SIRGAS 2000
Projeção Transversa de Mercator
Zona 23 Sul

0 1 2 km



Figura 4: Pedologia

Fonte: Modificado de IBGE (2022) e SGB - Serviço Geológico do Brasil

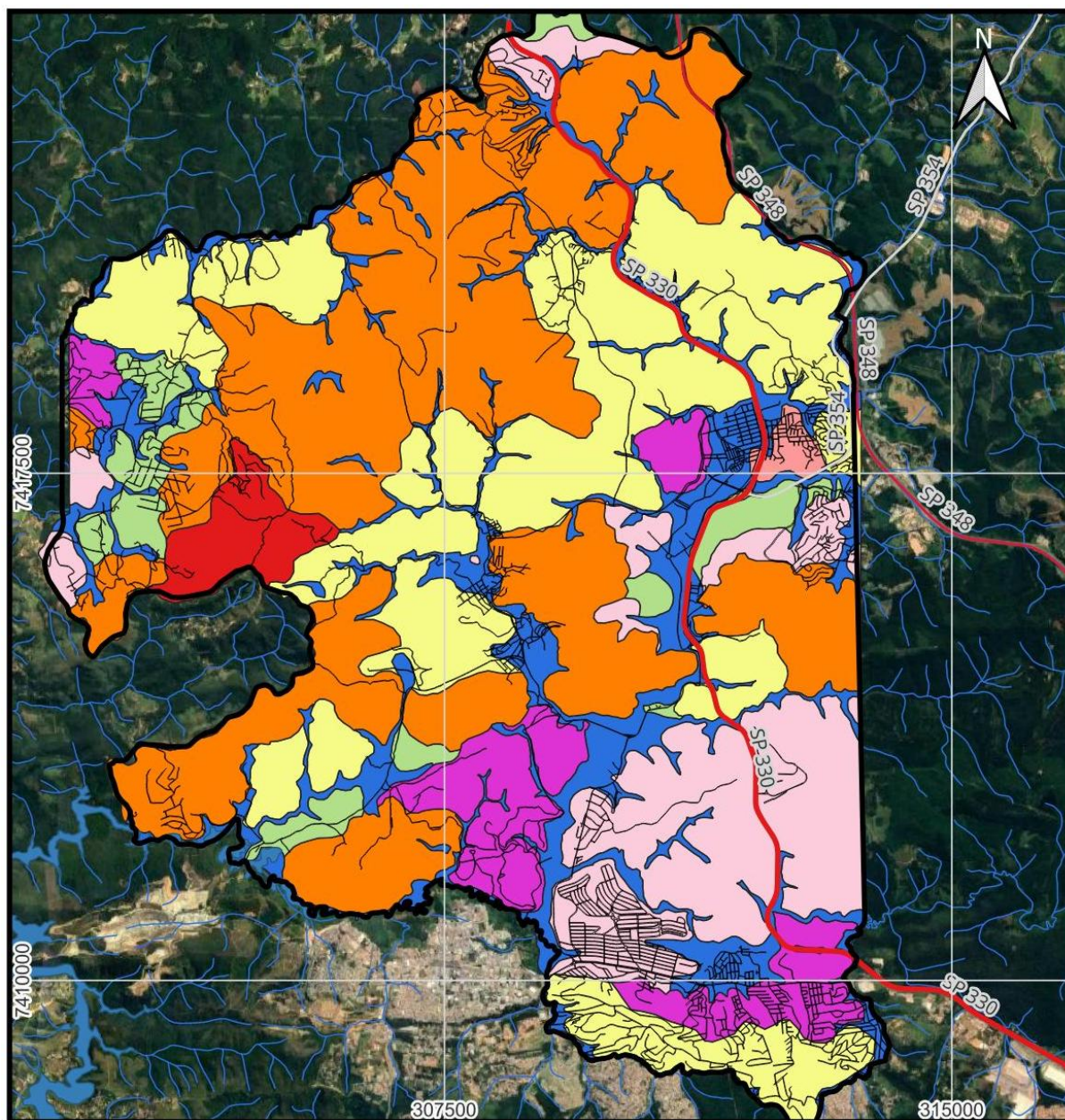
Para caracterizar a geomorfologia de Cajamar (Figura 5), adota-se como referência os critérios e parâmetros de classificação de IPT/Emplasa (1990) e, complementarmente, os de Ponçano et al. (1981) e Ross (1992), a partir da conjugação de fatores morfométricos básicos, como amplitude e declividade, de acordo com o Quadro 4. Nota-se que, segundo a metodologia empregada, 68,63% do território municipal possui declividade igual ou superior 30% e 13,41% do município estão localizados em planícies e terraços fluviais, suscetível à inundação.

Quadro 4: Padrões de geomorfologia

Padrões de geomorfologia	Área (km²)	Área (%)	Amplitude predominante (m)	Declividade predominante	
				(Graus)	(%)
Planícies e terraços fluviais	17,64	13,41%	< 20	< 5	<8
Colinas	5,37	4,08%	40 a 70	< 11,3	< 20
Morrotes	17,54	13,33%	60 a 90	11,3	20
Morrotes baixos	0,73	0,55%	40 a 50	< 16,7	< 30
Morrotes altos	9,07	6,90%	60 a 90	16,7 a 21,8	30 a 40
Morros baixos	32,57	24,77%	90 a 110	16,7	30
Morros altos	45,62	34,69%	140 a 200	> 16,7	> 30
Serra	2,98	2,27%	> 300	> 16,7	> 30
Total	131,51	100,00%			

Fonte: Adaptado de IPT e CPRM, 2016

Salienta-se que, segundo a Lei nº 6.766/79, Art. 3º, Parágrafo único, não será permitido o parcelamento do solo: I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas; [...] III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.



Legenda

Limite municipal - IBGE 2022

- Cajamar
- Sistema viário - IBGE, 2022
- Hidrografia - CETESB

Geomorfologia

- Planícies e terraços fluviais
- Colinas
- Morrotes
- Morrotes baixos
- Morrotes altos
- Morros baixos
- Morros altos
- Serras

Referência Espacial:
Datum SIRGAS 2000
Projeção Transversa de Mercator
Zona 23 Sul

0 1 2 km



Figura 5: Geomorfologia

Fonte: Modificado de IBGE (2022) e SGB - Serviço Geológico do Brasil

Criada em 1984 (LEI ESTADUAL Nº 4.055, DE 4 DE JUNHO DE 1984⁷¹), a APA Cajamar abrange parte da Serra do Japi e da Serra dos Cristais, que se estendem pelas regiões norte e noroeste do município, apresentando uma paisagem de morros cobertos com densa vegetação. Nessa região, se concentram os remanescentes de Mata Atlântica, com um número significativo de espécies da flora e fauna da região, além dos mananciais de abastecimento público. Em Cajamar, esses mananciais estão representados pelos rios Juqueri-mirim, Juqueri e Ribeirão das Lavras, e são abundantes os recursos hídricos e áreas de cabeceiras de diversos cursos d'água. As serras do Japi, Guaxinduva, Guaxatuba e Cristais e seus recursos hídricos, especialmente, das bacias do Ribeirão do Piraí e do Jundiá-Mirim que formam o maciço do Japi são atributos comuns das APAs Cabreúva, Cajamar e Jundiá, formando um corredor de áreas protegidas. O maciço do Japi compreende 354 quilômetros quadrados de área, cujo ponto culminante atinge 1.250 m de altitude e foi tombado pelo CONDEPHAAT.

O Quadro 5 apresenta os dados populacionais do município de Cajamar, conforme os censos demográficos do IBGE (1991, 2000, 2010 e 2022). Nota-se o aumento das populações total e urbana em todo período analisado. Já a população rural aumentou entre os anos de 1991 e 2000 (56,36%), mas diminuiu (-51,58%) entre os anos de 2000 a 2010. Salienta-se que o IBGE ainda não divulgou (28/02/2025) os dados do censo demográfico – 2022 referentes às populações urbana e rural dos municípios.

Quadro 5: Dados populacionais

Anos	População total	População urbana	População rural	Taxa de urbanização
1991	33.369	31.664	1.705	94,89%
2000	50.497	47.831	2.666	94,72%
2010	64.049	62.758	1.291	97,98%
2022	92.689	-	-	-

Fonte: Censo demográfico IBGE – 1991, 2000, 2010 e 2022

O Quadro 6 apresenta, conforme dados da Fundação SEADE, as Taxas Geométrica de Crescimento Anual da População – TGCA – 1980/1991, 1991/2000, 2000/2010 e 2010/2021 – para o Estado de São Paulo, Região Metropolitana de São Paulo e município de Cajamar. Nota-se que as TGCA das populações total e urbana em Cajamar é maior em todo o período analisado. Já com relação à população rural, o decréscimo dessa população foi maior em Cajamar no período de 2010/2021 e 1980/1991.

⁷¹ Disponível em <https://sigam.ambiente.sp.gov.br/sigam3/repositorio/524/documentos/1984-Lei-4055.pdf> Acesso em 24/01/2025

Quadro 6: Taxa Geométrica de Crescimento Anual

Localidades	População	Total do Estado de São Paulo	Região Metropolitana de São Paulo	Cajamar	Total do Estado de São Paulo	Região Metropolitana de São Paulo	Cajamar	Total do Estado de São Paulo	Região Metropolitana de São Paulo	Cajamar	Total do Estado de São Paulo	Região Metropolitana de São Paulo	Cajamar
Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População - 2010/2021 (Em % a.a.)	Total										0,78	0,71	1,91
	Urbana										0,84	0,71	1,99
	Rural										-0,74	0,25	-3,23
Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População - 2000/2010 (Em % a.a.)	Total							1,09	0,97	2,38			
	Urbana							1,36	1,3	2,73			
	Rural							-3,67	-11,45	-7,02			
Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População - 1991/2000 (Em % a.a.)	Total				1,82	1,68	4,68						
	Urbana				1,9	1,44	4,68						
	Rural				0,76	9,59	4,79						
Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População - 1980/1991 (Em % a.a.)	Total	2,12	1,86	3,98									
	Urbana	2,54	1,96	4,58									
	Rural	-1,98	-1,72	-2,84									

Fonte: Fundação SEADE

O município conta com área de 131,39 km² e população recenseada (2022) de 92.689 habitantes, o que lhe confere uma densidade habitacional de 705,47 hab./km². Foram contabilizados 38.884 domicílios particulares, sendo 83,92% ocupados. A média de moradores é de 2,84 hab./domicílio (Quadro 7).

O Distrito de Polvilho conta com o maior contingente populacional, concentrando 52,52% da população, apesar de ser o menor distrito em área territorial, o que faz com que sua densidade demográfica seja alta. Além disso, concentra 53,06% dos domicílios particulares (Quadro 7).

Quadro 7: Dados sobre população e domicílios – setores censitários

Localidade	Município	Sede	Jordanésia	Polvilho
Área (km ²)	131,39	85,65	33,86	11,88
Total de pessoas	92.689	17.602	26.408	48.679
Densidade (hab./km ²)	705,45	205,51	779,92	4.097,56
Total de Domicílios Particulares	38.884	7.133	11.119	20.632
Total de Domicílios Particulares Ocupados	32.631	5.974	9.348	17.309
Porcentagem de DP ocupados (%)	83,92%	83,75%	84,07%	83,89%
Total de Domicílios Particulares Vagos	6.253	1.159	1.771	3.323
Porcentagem de DP vagos (%)	16,08%	16,25%	15,93%	16,11%
Média de moradores em Domicílios Particulares – DP – Ocupados	2,84	2,95	2,82	2,81

Fonte: Adaptado de IBGE, 2022

Em 2022, conforme IBGE Panorama⁷², a taxa de mortalidade infantil média na cidade é de 14,64 para 1.000 nascidos vivos. As internações devido a diarreias eram de 4,3 para cada 1.000 habitantes. Comparado com todos os municípios do estado, fica nas posições 161 de 645 e 245 de 645, respectivamente. Quando comparado a cidades do Brasil todo, essas posições são de 1954 de 5570 e 2301 de 5570, respectivamente.

Em 2010, a taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade era de 96,5%. Na comparação com outros municípios do estado, ficava na posição 576 de 645. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava na posição 4193 de 5570. Em relação ao IDEB, no ano de 2023, o IDEB para os anos iniciais do ensino fundamental na rede pública era 6,1 e para os anos finais, de 5. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 467 e 460 de 645. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 2111 e 1979 de 5570 (IBGE – Panorama⁷³).

A Figura 6 apresenta alguns dados sobre a educação no município.

⁷² Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/cajamar/panorama> Acesso em 27/01/2025

⁷³ Idem ao anterior

Taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade [2010]	96,5 %
IDEB – Anos iniciais do ensino fundamental (Rede pública) [2023]	6,1
IDEB – Anos finais do ensino fundamental (Rede pública) [2023]	5,0
Matrículas no ensino fundamental [2023]	13.137 matrículas
Matrículas no ensino médio [2023]	4.378 matrículas
Docentes no ensino fundamental [2023]	617 docentes
Docentes no ensino médio [2023]	219 docentes
Número de estabelecimentos de ensino fundamental [2023]	37 escolas
Número de estabelecimentos de ensino médio [2023]	11 escolas

Figura 6: Dados sobre educação - Cajamar

Fonte: Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/cajamar/panorama> Acesso em 27/01/202

Em 2021, o Produto Interno Bruto - PIB per capita era de R\$ 287.384,67. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 4 de 645 entre os municípios do estado e na 19 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2023 era de 60,71%, o que o colocava na posição 547 de 645 entre os municípios do estado e na 4961 de 5570. Em 2023, o total de receitas realizadas foi de R\$ 1.102.752.938,07 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 1.014.461.015 (x1000). Isso deixa o município nas posições 48 e 51 de 645 entre os municípios do estado e na 148 e 159 de 5570 entre todos os municípios (IBGE Panorama⁷⁴).

De acordo com a Figura 7, a maior concentração do PIB municipal advém da área de serviços; e esse setor é responsável por 80,20% do valor adicionado (Figura 8).

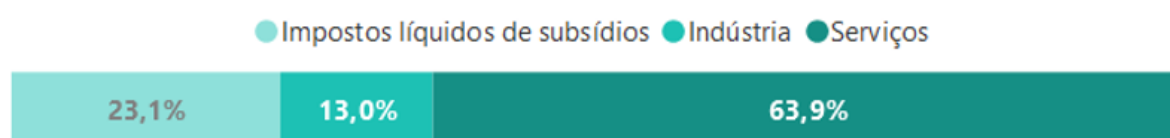


Figura 7: Distribuição do PIB municipal – 2021

Fonte: Disponível em <https://pib.seade.gov.br/municipal/> Acesso em 27/01/2025

⁷⁴ Idem ao anterior

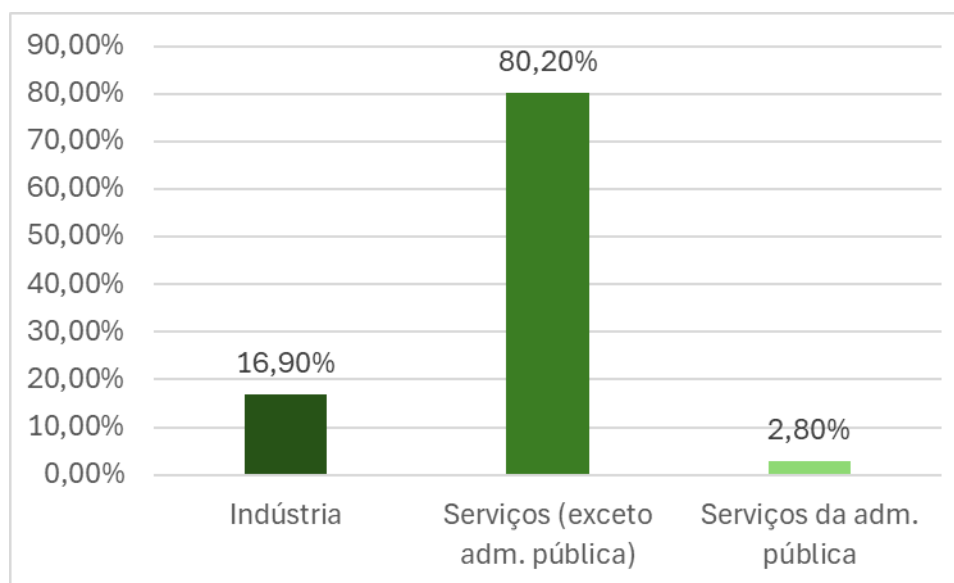


Figura 8: Distribuição do valor adicionado por setor – Cajamar – 2021

Fonte: Disponível em <https://pib.seade.gov.br/municipal/> Acesso em 27/01/2025

Conforme IBGE Panorama, o salário médio mensal dos trabalhadores formais em 2022 era de 3,1 salários-mínimos, o pessoal ocupado era de 57.072 pessoas (61,57% do total) e o percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário-mínimo (2010) era de 34,4%.

O Quadro 8 apresenta o rendimento médio dos empregos formais em 2019. Nota-se que o maior rendimento médio se encontra no setor de indústria.

Quadro 8: Rendimento médio dos empregos formais - 2019

Variáveis	Valor (R\$)
Rendimento Médio dos Empregos Formais da Indústria	4.696,04
Rendimento Médio dos Empregos Formais do Comércio Atacadista e Varejista e do Comércio e Reparação de Veículos Automotores e Motocicletas	3.388,47
Rendimento Médio dos Empregos Formais dos Serviços	2.688,13
Rendimento Médio dos Empregos Formais da Construção	2.186,49
Rendimento Médio dos Empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura	1.617,94

Fonte: Disponível em <http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#/tabelas> Acesso em 27/01/2025

Com relação ao saneamento tem-se que (IBGE, 2022):

- 79,90% dos domicílios são conectados à rede de esgoto;
- 92,33% dos domicílios são abastecidos pela rede geral de água;
- 99,85% dos domicílios têm banheiro de uso exclusivo; e
- 99,57% dos domicílios têm coleta de resíduos.

A partir da média geométrica das três dimensões do IDHM (renda, longevidade e educação) é calculado o Índice de Desenvolvimento Humano do Município. O IDHM de Cajamar é 0,73, o que é considerado alto.

O Índice de Gini é um instrumento para medir o grau de concentração de renda em determinado grupo, ele aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de 0 (zero) a 1 (um). O valor 0 representa a situação de igualdade, ou seja, todos têm a mesma renda. O valor 1 está no extremo oposto, isto é, uma só pessoa detém toda a riqueza. O índice Gini de Cajamar é de 0,43.

O Índice de Progresso Social (IPS) é uma metodologia que avalia a qualidade de vida da população no Brasil de forma multidimensional. O IPS avalia se as pessoas têm o necessário para prosperar, indo além de métricas tradicionais e paradigmas econômicos.

O IPS é composto por dados socioambientais e de resultado, ou seja, o IPS não mede a quantidade de infraestrutura ou recurso investido em um município, o IPS mede se essa infraestrutura ou esse recurso estão trazendo resultados para as pessoas. Além disso, o IPS usa dados públicos, recentes, e que sejam disponíveis para todos os municípios Brasil. O IPS responde a 12 perguntas orientadoras.

A Figura 9 apresenta o IPS de Cajamar no ano de 2024. O município apresenta IPS de 64,35 (de 100), estando na 557ª colocação nacional (de 5.570) e 279ª colocação (de 645) no Estado de São Paulo. As maiores potencialidades do município são o acesso ao conhecimento básico; água e saneamento e acesso à educação superior; e a maior fragilidade é a inclusão social.

NECESSIDADES HUMANAS BÁSICAS	FUNDAMENTOS DO BEM-ESTAR	OPORTUNIDADES
Nutrição e Cuidados Médicos Básicos As pessoas têm comida suficiente para comer e recebem assistência médica básica?	Acesso ao Conhecimento Básico As pessoas têm acesso à educação fundamental?	Direitos Individuais Os direitos individuais das pessoas estão protegidos?
Água e Saneamento As pessoas podem beber água e manter-se limpas sem ficarem doentes?	Acesso à Informação e Comunicação As pessoas podem acessar livremente ideias e informações de qualquer lugar do mundo?	Liberdades Individuais e de Escolha As pessoas são livres para fazerem escolhas para a sua própria vida?
Moradia As pessoas têm moradia adequada com serviços básicos?	Saúde e Bem-estar As pessoas vivem uma vida saudável?	Inclusão Social Ninguém está excluído da oportunidade de ser um membro contribuinte da sociedade?
Segurança Pessoal As pessoas estão seguras?	Qualidade do Meio Ambiente O meio ambiente influencia o bem-estar social?	Acesso à Educação Superior As pessoas têm acesso a níveis de educação superior?

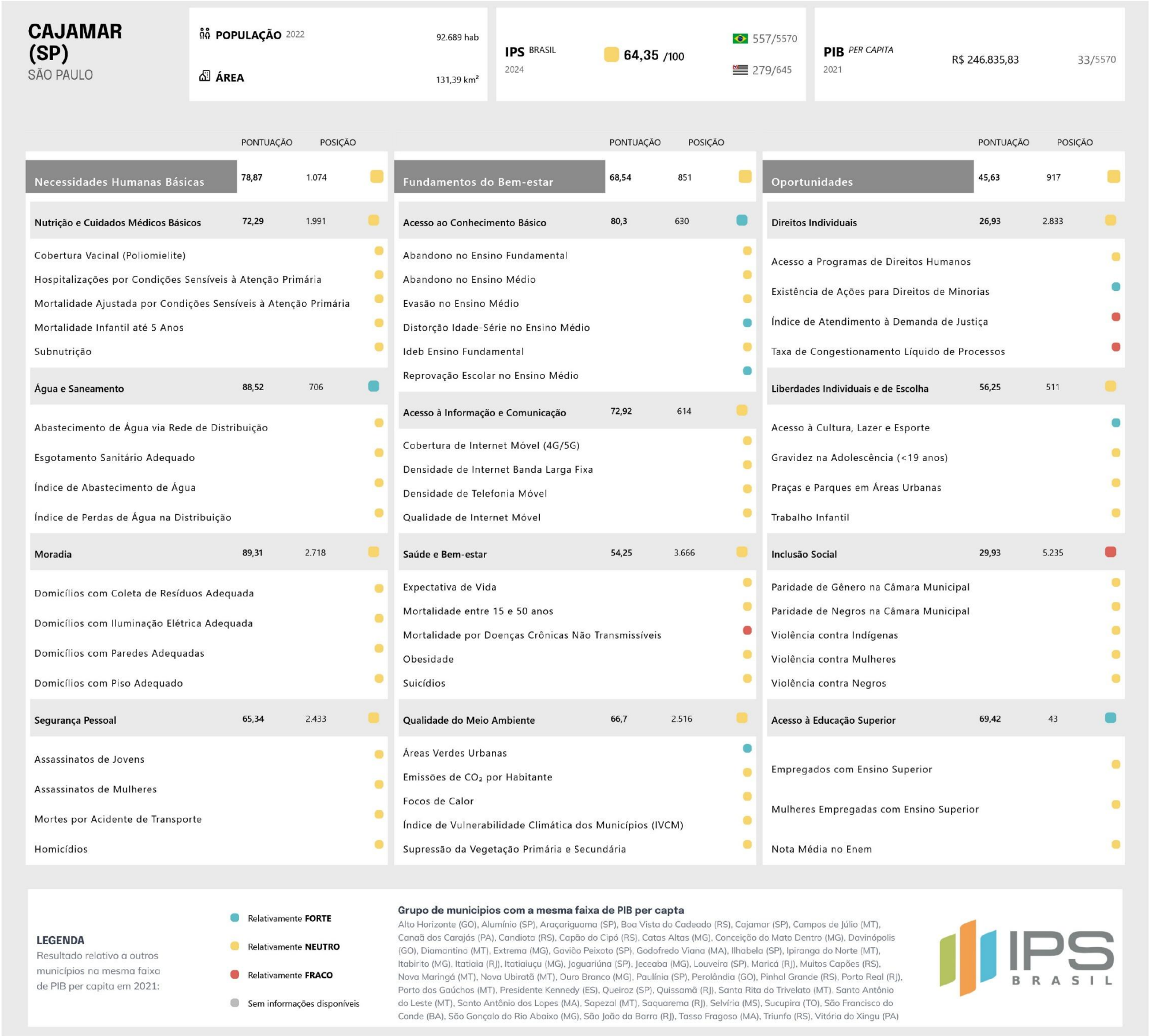


Figura 9: Índice de Progresso Social (IPS) – Cajamar - 2024
Fonte: Disponível em <https://ipsbrasil.org.br/pt/explore/scorecard/3509205> Acesso em 27/01/2025

O *ranking* de competitividade dos municípios é uma ferramenta de grande relevância e que visa apoiar as tomadas de decisão, com foco na melhoria da gestão das cidades.

O *ranking* de competitividade dos municípios analisa o total de 404 municípios brasileiros (7,25% do universo de municípios), representando os municípios do país com população acima de 80 mil habitantes, de acordo com a população oficial dos municípios com base nos dados definitivos do Censo Demográfico de 2022, correspondendo a 59,34% da população brasileira.

A análise para classificação dos municípios é composta por 65 indicadores, organizados em 13 pilares temáticos e 3 dimensões: instituições, sociedade e economia, conforme segue:

- Sustentabilidade fiscal: dependência fiscal; taxa de investimento; despesa com pessoal; endividamento;
- Funcionamento da máquina pública: custo da função administrativa; custo da função legislativa; qualidade da informação contábil e fiscal; tempo para abertura de empresas; qualificação do servidor; transparência municipal;
- Acesso à saúde: cobertura da atenção primária; cobertura de saúde suplementar; cobertura vacinal; atendimento pré-natal; qualidade da saúde; mortalidade materna; desnutrição na infância; obesidade na infância; mortalidade na infância; mortalidade por causas evitáveis
- Acesso à educação: taxa de atendimento - educação infantil; taxa líquida de matrícula - ensino fundamental; taxa líquida de matrícula - ensino médio; taxa bruta de matrícula - ensino técnico e profissionalizante; taxa bruta de matrícula - ensino superior;
- Alunos em tempo integral - educação infantil; alunos em tempo integral - ensino fundamental; alunos em tempo integral - ensino médio; qualidade da educação; IDEB - ensino fundamental anos iniciais; IDEB - ensino fundamental anos finais; IDEB - ensino médio; Enem;
- Segurança: mortes violentas intencionais; mortes por causas indeterminadas; mortalidade de jovens por razões de segurança; mortalidade nos transportes; morbidade nos transportes
- Saneamento: cobertura do abastecimento de água; perdas na distribuição de água; perdas no faturamento de água; cobertura da coleta de esgoto; cobertura do tratamento de esgoto; cobertura da coleta de resíduos domésticos; destinação do lixo

- Meio ambiente: emissões de gases de efeito estufa; cobertura de floresta natural; desmatamento ilegal; velocidade do desmatamento ilegal; áreas recuperadas;
- Inserção econômica: população vulnerável; formalidade no mercado de trabalho; crescimento dos empregos formais; inovação e dinamismo econômico; recursos para pesquisa e desenvolvimento científico; empregos no setor criativo; crédito per capita; PIB per capita; crescimento do PIB per capita; complexidade econômica; renda média do trabalho formal; crescimento da renda média do trabalho formal; capital humano; qualificação dos trabalhadores em emprego formal;
- Telecomunicações: acessos de telefonia móvel; acessos de telefonia móvel – 4G; acessos de banda larga; acessos de banda larga - fibra ótica; acessos de banda larga - alta velocidade.

O município de Cajamar ocupa a 73ª colocação no *ranking* (de 404 municípios analisados), com pontuação de 55,71. A capital paulista (São Paulo) ocupa a 2ª colocação, com pontuação de 64,48. Florianópolis/SC ocupa a 1ª colocação, com pontuação de 65,26.

O Índice de Efetividade da Gestão Municipal (IEG-M) foi criado em 2015 pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo para medir a eficiência das 644 Prefeituras paulistas. Com foco em infraestrutura e processos, avalia a eficiência das políticas públicas em sete setores da administração saúde, planejamento, educação, gestão fiscal, proteção aos cidadãos (Defesa Civil), meio ambiente e governança em tecnologia da informação. Com isso, oferece elementos que subsidiam a ação fiscalizatória do Controle Externo e da sociedade. Os resultados obtidos também produzem informações que têm sido utilizadas pelos gestores municipais na correção de rumos, reavaliação de prioridades e consolidação do planejamento dos municípios.

Os índices temáticos são:

- i-Plan – Planejamento: mede a consistência entre o planejado e o efetivamente implementado e a coerência entre as metas e os recursos empregados;
- i-Fiscal - Gestão Fiscal: mede os resultados da administração fiscal a partir da análise da execução financeira e orçamentária e do respeito à Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF);

- i-Educ – Educação: mede os resultados do setor por meio de quesitos relacionados à Educação Infantil e ao Ensino Fundamental, com foco em infraestrutura escolar;
- i-Saúde – Saúde: mede os resultados da área por meio de quesitos relacionados à Atenção Básica, às Equipes de Saúde da Família, aos Conselhos Municipais de Saúde, a tratamentos e vacinação;
- i-Amb - Meio Ambiente: mede os resultados das ações relacionadas ao ecossistema que impactam serviços e a qualidade de vida do cidadão. Examina dados sobre resíduos sólidos, educação ambiental e estrutura dos conselhos relacionados ao setor, entre outros;
- i-Cidade - Proteção dos Cidadãos (Defesa Civil): mede o grau de planejamento de ações relacionadas à segurança dos munícipes diante de eventuais acidentes e desastres naturais;
- i-Gov TI – Tecnologia: mede o grau de utilização de recursos tecnológicos em áreas como capacitação de pessoal, transparência e segurança da informação.

A figura a seguir ilustra as faixas do índice, bem como a pontuação de Cajamar entre os anos de 2015 a 2023, que atualmente está categorizado como município de “baixo nível de adequação”, com nota C.

Nota	Faixa	Critério
A	Altamente efetiva	IEG-M maior ou igual a 90% da nota máxima e ao menos 5 (cinco) índices componentes com nota A
B+	Muitoefetiva	IEG-M maior ou igual a 75% e menor que 90% da nota máxima
B	Efetiva	IEG-M maior ou igual a 60% e menor que 75% da nota máxima
C+	Emfase de adequação	IEG-M maior ou igual a 50% e menor que 60% da nota máxima
C	Baixo nível de adequação	IEG-M menor que 50% da nota máxima

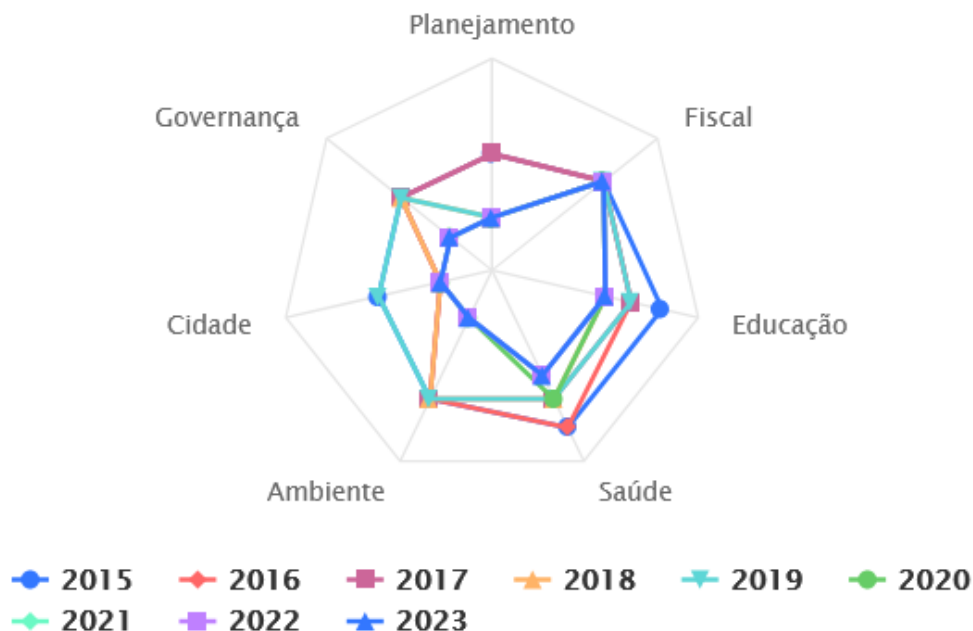
	Ano de Apuração								
Indicador Temático	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
IEG-M	C+	C+	B	C	C+	C	C	C	C
i-Plan	C+	B	B	C	C+	C	C	C	C
i-Fiscal	B	B+	B+	B	B	B	C+	B	B
i-Educ	B+	C	B	C+	C+	C	C	C	C
i-Saúde	B+	B	B	C	B	C+	C+	C	B+
i-Amb	C+	B	B	C	C	C	C	C	C
i-Cidade	A	B+	A	B+	C+	C	B	C	C+
i-Gov TI	C+	C	C+	C	C+	B	B	C	C

Figura 10: Índice de Efetividade da Gestão Municipal – Cajamar 2015 a 2023

Fonte: Painel TCE São Paulo⁷⁵

⁷⁵ Disponível em https://painel.tce.sp.gov.br/arquivos/iegm/Anuario_IEG-M_2014-2022.pdf e https://painel.tce.sp.gov.br/pentaho/api/repos/%3Apublic%3Aieg_m%3Aieg_m_graph%3Aiegm.wcdf/generatedContent?undefined&bookmarkState=%7B%22impl%22%3A%22client%22%2C%22params%22%3A%7B%22pMunicipio%22%3A%223509205%22%2C%22pMunicipio_2%22%3A%22-1%22%2C%22pMunicipio_3%22%3A%22-1%22%2C%22pTab%22%3A%22faixas%22%2C%22pIndice%22%3A%22Todos%22%7D%7D

Conforme figura a seguir, os destaques positivos do município são apresentados para as áreas de saúde e educação.



⚠ Atenção: Quanto mais afastada a linha do centro do gráfico, melhor a nota do índice analisado.

Figura 11: IEG-M - Cajamar

Fonte: Painel TCE São Paulo⁷⁶

⁷⁶ Disponível em https://painel.tce.sp.gov.br/arquivos/iegm/Anuario_IEG-M_2014-2022.pdf e https://painel.tce.sp.gov.br/pentaho/api/repos/%3Apublic%3Aieg_m%3Aieg_m_graph%3Aiegm.wcdf/generatedContent?undefined&bookmarkState=%7B%22impl%22%3A%22client%22%2C%22params%22%3A%7B%22pMunicipio%22%3A%223509205%22%2C%22pMunicipio_2%22%3A%22-1%22%2C%22pMunicipio_3%22%3A%22-1%22%2C%22pTab%22%3A%22faixas%22%2C%22pIndice%22%3A%22Todos%22%7D%7D

4. ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR

Segundo a LEI COMPLEMENTAR Nº 254, DE 15 DE ABRIL DE 2025⁷⁷, que dispõe sobre a estrutura organizacional da Prefeitura Municipal de Cajamar, e dá outras providências:

TÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO DIRETA E INDIRETA

CAPÍTULO I DA ESTRUTURA DA ADMINISTRAÇÃO EM GERAL

Art. 10. A Administração do Município de Cajamar compõe-se de órgãos da Administração Direta e de entidades da Administração Indireta.

Art. 11. O sistema organizacional compreende órgãos hierarquizados mediante relações de subordinação entre níveis, assim definidos:

- I - primeiro nível: Secretarias;
- II - segundo nível: Departamento;
- III - terceiro nível: Divisão;
- IV - quarto nível: Setores.

Art. 12. São auxiliares diretos do Prefeito:

- I - o Vice Prefeito;
- II - os Secretários Municipais;
- III - o Controlador-Geral do Município;
- IV - o Ouvidor Geral do Município.

Art. 13. O Município de Cajamar está organizado em Secretarias Municipais, categorizadas em:

- I - órgãos Estratégicos: Secretarias de interação institucional e responsáveis pelo acompanhamento de programas e políticas públicas;
- II - órgãos Finalísticos: Secretarias responsáveis pela execução de atividades finalísticas e serviços públicos de competência Municipal;
- III - órgãos de Suporte: Secretarias responsáveis pela gestão e execução de atividades de suporte às áreas finalísticas.

Art. 14. A Administração Direta é constituída pelo Gabinete do Prefeito, composto pela Secretaria Municipal de Governo, bem como pelas Secretarias Municipais e por todos os órgãos de outros níveis integrados em sua estrutura hierárquica ou funcional, compondo-se das seguintes unidades de primeiro nível:

- I - Gabinete do Prefeito;

⁷⁷ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/254-2025/Arquivos/1> Acesso em 18/08/2025

II - Gabinete do Vice-Prefeito;

III - Órgãos Estratégicos:

a) Gabinete do Prefeito, com a Secretaria Municipal de Governo - SMG;

b) Secretaria Municipal de Fazenda e Gestão Estratégica - SMFGE;

c) Secretaria Municipal de Modernização, Tecnologia e Inovação - SMMTI.

IV - Órgãos de Suporte:

a) Secretaria Municipal de Administração - SMA;

b) Secretaria Municipal de Gestão e Desenvolvimento de Recursos Humanos -SMGDRH;

c) Secretaria Municipal de Comunicação e Gestão de Eventos - SMCGE;

d) Secretaria Municipal de Justiça - SMJ.

V - Órgãos Finalísticos:

a) Secretaria Municipal de Educação - SME;

b) Secretaria Municipal de Saúde - SMS;

c) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social - SMDS;

d) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico - SMDUE

e) Secretaria Municipal de Segurança, Defesa e Mobilidade - SMSDM;

f) Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHRF; (g.n.)

g) Secretaria Municipal de Infraestrutura de Obras Públicas - SMIOP;

h) Secretaria Municipal de Serviços Públicos Municipais - SMSPM;

i) Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMMA;

j) Secretaria Municipal de Esportes e Lazer - SMEL;

k) Secretaria Municipal de Turismo e Cultura - SMTURC;

l) Secretaria Municipal de Emprego e Relações de Trabalho – SMERT.

Art. 15. A Administração Indireta é constituída por Autarquia, Fundações Públicas, Empresas Públicas e Sociedades de Economia Mista, devidamente criadas por leis específicas, de primeiro nível na hierarquia.

§ 1º Sempre que o Secretário Municipal acumular seu cargo com a presidência ou diretoria de órgão da administração indireta, deverá ele optar pela remuneração de apenas um deles.

§ 2º Compõe ainda a Estrutura Administrativa da Prefeitura Municipal de Cajamar a Controladoria Geral do Município, Ouvidoria Geral e Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, com legislação de regência própria.

CAPÍTULO II

DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO DIRETA

Art. 16. A estrutura administrativa e funcional básica de cada um dos órgãos da Administração Direta, dada a natureza e nível de atuação, é composta pelas seguintes unidades funcionais e/ou atividades, em regime de subordinação hierárquica:

I - DEPARTAMENTOS: Unidade organizacional com atribuições de planejamento e coordenação de ações que requerem capacidade técnica específica, competindo-lhe articulação e definição de programas e projetos específicos, com responsabilidade por produtos e resultados específicos;

II - DIVISÕES: Unidade organizacional com atribuições de programar e implementar ações e operacionalizar processos de trabalho de natureza técnica ou administrativa inerentes à sua área de atuação, para dar efetividade às entregas de competência da unidade

organizacional a que está vinculada;

III - SETORES: Unidade organizacional com atribuições de controle, direção e avaliação de resultados das atividades técnico administrativas, dentro do campo de atribuição próprio da unidade organizacional a que está vinculada.

Parágrafo Único. As atividades técnicas, burocráticas e operacionais exercidas nos Departamentos e Divisões deverão ser executadas por servidores efetivos não ocupantes de cargos comissionados ou de funções de confiança.

A elaboração do PLHIS de Cajamar está a cargo da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHRF, que possui as seguintes competências:

**ANEXO XVI
DA ORGANIZAÇÃO ESTRUTURAL DA SECRETARIA MUNICIPAL
HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**CAPÍTULO I
DA ORGANIZAÇÃO E COMPETÊNCIA DA SECRETARIA MUNICIPAL
HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Seção I
Da Organização Estrutural**

Art. 1º A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, identificada pela sigla SMHRF, como órgão de perfil de finalístico, está organizada da seguinte forma:

I - Expediente;

II- Departamento de Habitação e Regularização Fundiária, composto por:

a) Divisão de Regularização Fundiária.

**Seção II
Da competência da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária**

Art. 2º Compete à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária:

I - promover e executar a Política Municipal de Habitação e de Regularização Fundiária;

II - promover os programas habitacionais “de interesse social” em conjunto com os governos estadual e federal;

III - definir os programas e a política de reassentamento de moradores de áreas de risco e áreas impróprias para a moradia;

IV - determinar estudos para melhorar as condições habitacionais da população de baixa renda;

V - decidir, de acordo com os critérios estabelecidos, a sistemática de cadastro da demanda potencial a ser beneficiada nos projetos de urbanização popular a cargo do Município;

VI - formular os projetos para atender a população removida de áreas de risco eminente e promover sua realocação, sempre que possível, nas regiões próximas, garantindo a participação dos moradores no processo de reassentamento;

VII - promover a captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais de interesse social;

VIII - assegurar a organização dos Conselhos Municipais afetos a sua área de organização, nos termos da legislação Municipal vigente, fornecendo os meios necessários para sua instalação e funcionamento;

IX - assegurar o funcionamento dos Fundos Municipais afetos a sua área de organização, nos termos da legislação Municipal vigente;

X - planejar, organizar, controlar e assessorar a gestão Municipal, bem como executar ações e tarefas pertinentes a área de atuação;

XI - implementar programas e projetos, monitorar prazos e ações;

XII - verificar os procedimentos, as normas e legislações aplicadas;

XIII - identificar não conformidades e propor adequadas medidas corretivas e preventivas.

XIV - exercer outras atribuições correlatas e complementares em sua área de atuação.

CAPÍTULO II

DAS ATRIBUIÇÕES DAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS

Seção I

Do Expediente

Art. 3º Compete ao Expediente:

I - receber e registrar adequadamente os documentos oficiais, correspondências e processos administrativos, como ofícios, memorandos, petições, e-mails e outros documentos de interesse da Secretaria;

II - distribuir documentos registrados para os setores responsáveis dentre os departamentos e unidades da Secretaria, assegurando que as demandas sejam tratadas de maneira eficiente e tempestiva;

III - controlar prazos de resposta mantendo um sistema de controle para garantir que os documentos sejam processados dentro dos prazos estabelecidos, evitando atrasos e prejuízos à Administração Pública;

IV - zelar pela integridade e confidencialidade assegurando a guarda dos documentos confidenciais, garantindo que informações sensíveis sejam acessadas apenas por pessoas autorizadas;

V - gerenciar a movimentação de servidores da Secretaria, incluindo nomeações, transferências, férias, licenças, ocorrências de ponto e outros aspectos da gestão de pessoal;

VI - elaborar o planejamento orçamentário da Secretaria, assegurando que os recursos financeiros sejam alocados de acordo com as prioridades e as necessidades da gestão pública;

VII - acompanhar a execução orçamentária da Secretaria, garantindo que as despesas sejam realizadas dentro dos limites e conforme as diretrizes estabelecidas;

VIII - gerenciar a manutenção predial e de infraestrutura, manutenção e conservação das unidades da Secretaria, incluindo reparos de equipamentos, instalações e sistemas, garantindo que as condições de trabalho sejam adequadas para os servidores e visitantes;

IX - gerenciar os contratos da Secretaria assegurando que sejam cumpridos de acordo com as cláusulas contratuais;

X - gerenciar aditivos e prorrogações contratuais da Secretaria, garantindo a formalização adequada e o cumprimento das disposições legais e regulamentares;

XI - realizar outras atividades afins.

Seção II

Do Departamento de Habitação

Art. 4º Compete ao Departamento de Habitação:

I - definir e implementar a Política Municipal de Habitação;

II - elaborar e revisar o Plano Municipal de Habitação;

III - implementar programas habitacionais “de interesse social” em conjunto com os governos estadual e federal;

IV - definir e implementar os programas e a política de reassentamento de moradores de áreas de risco e áreas impróprias para a moradia;

V - desenvolver, introduzir e operacionalizar a Política de Regularização Fundiária;

VI - gerir e coordenar o cadastro dos beneficiários do programa “Auxílio-Aluguel”;

VII - planejar e mapear as áreas desocupadas e ocupadas irregularmente, para auxiliar na proposição de Políticas Públicas;

VIII - coordenar e prestar apoio técnico-administrativo aos órgãos colegiados afins a área de atuação da Secretaria;

IX - promover a participação da comunidade no processo de discussão, para elaboração e execução dos programas de habitação;

X - realizar estudos para melhorar as condições habitacionais da população de baixa renda;

XI - decidir, de acordo com os critérios estabelecidos, a sistemática de cadastro da demanda potencial a ser beneficiada nos projetos de urbanização popular a cargo do Município;

XII - formular os projetos para atender a população removida de áreas de risco eminente e promover sua realocação, sempre que possível, nas regiões próximas, garantindo a participação dos moradores no processo de reassentamento;

XIII - captar recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais de interesse social;

XIV - planejar, organizar, controlar e assessorar a gestão Municipal, bem como executar ações e tarefas pertinentes a área de atuação;

XV - implementar programas e projetos, monitorar prazos e ações;

XVI - verificar os procedimentos, as normas e legislações aplicadas;

XVII - identificar não conformidades e propor adequadas medidas corretivas e preventivas;

XVIII - colaborar com outros órgãos municipais, estaduais e federais na busca da melhor solução para os problemas fundiários;

XIX - promover o suporte necessário para os trabalhos do Conselho Municipal de Habitação;

XX - realizar outras atividades afins.

Subseção Única

Da Divisão de Regularização Fundiária:

Art. 5º Compete à Divisão de Regularização Fundiária:

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

- I - analisar o cumprimento dos critérios para a concessão de imóveis, com o intuito de regularizar a posse e realizar a regularização fundiária dos Loteamentos irregulares;
- II - gerir e coordenar programas que visam a ampliação do acesso à regularização fundiária e loteamentos irregulares no Município;
- III - realizar estudos e diagnósticos visando a regularização dos imóveis de todo território Municipal;
- IV - subsidiar a atualização do cadastro de imóveis regularizados;
- V - promover a regularização urbanística dos loteamentos irregulares, clandestinos e favelas após a urbanização;
- VI - realizar ações de regularização fundiária das áreas após a urbanização, de forma a garantir a posse da área;
- VII - realizar outras atividades afins.

CAPÍTULO III DO QUADRO DE GESTÃO E APOIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção Única Dos Cargos e Funções de Gestão

Art. 6º A estrutura organizacional da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária é dividida em:

I - Quadro de Gestão:

Nomenclatura	Quantidade	Natureza
Subsecretário	1	CC
Diretor de Departamento	1	CC
Chefe de Divisão	1	FC

II - Quadro de Apoio:

Nomenclatura	Quantidade	Natureza
Apoio Orçamentário	1	FG
Apoio de Gestão de Recursos Humanos	1	FG
Apoio Operacional	1	FG

§1º As unidades administrativas de Departamento e de Divisão são geridas, respectivamente, por Diretor de Departamento e Chefe de Divisão.

§2º A nomeação para qualquer cargo em comissão e função de confiança está condicionada à formação mínima de nível superior.

§3º A designação para a função gratificada está condicionada à estabilidade do servidor.

CAPÍTULO IV DAS DESCRIÇÕES DOS CARGOS COMISSIONADOS, FUNÇÕES DE CONFIANÇA E FUNÇÕES GRATIFICADAS

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Art. 7º As descrições específicas dos Cargos Comissionados, das Funções de Confiança e das Funções Gratificadas, são as constantes dos quadros a seguir:

DESCRIÇÃO DE CARGO COMISSIONADO
CARGO: SUBSECRETÁRIO
PROVIMENTO: LIVRE NOMEAÇÃO
REQUISITOS PARA PROVIMENTO: NÍVEL SUPERIOR COMPLETO
SUBORDINAÇÃO: SECRETÁRIO MUNICIPAL
ATRIBUIÇÕES
Exercer as funções típicas de assessoramento, vedado o exercício de atividades burocráticas, técnicas e operacionais, próprias de cargo de carreira; Substituir o Secretário Municipal durante suas ausências e impedimentos para cumprimento das responsabilidades do seu titular; Prestar assistência direta ao Secretário Municipal nas ações de planejamento, desenvolvimento e monitoramento das metas e diretrizes estabelecidas no plano de ação da respectiva Secretaria; Analisar e propor estratégias para otimizar a governança Municipal, subsidiando o Secretário na tomada de decisões; Contribuir na definição e implementação de indicadores de desempenho para avaliação de políticas públicas; Pesquisar e sugerir boas práticas de gestão para aprimoramento contínuo das metas e diretrizes de governo; Facilitar a comunicação e integração entre as Secretarias municipais, garantindo a execução coordenada das diretrizes governamentais; Estabelecer alianças internas que contribuam para o alcance dos objetivos do Governo e criam oportunidades de longo prazo; Assegurar a cultura de inovação de forma a criar soluções e priorizar mudanças que agreguem valor à estratégia do Governo; Prestar assessoramento ao Secretariado Municipal na avaliação das atividades de cada Unidade afetas à construção, consolidação, monitoramento, avaliação, apresentação e redação dos instrumentos legais de atendimento do Plano de Governo traçado pela Administração Pública; Desempenhar outras atribuições decorrentes do exercício do cargo ou que lhe sejam propostas pela autoridade superior

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

DESCRIÇÃO DE CARGO COMISSIONADO
CARGO: DIRETOR DE DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
PROVIMENTO: LIVRE NOMEAÇÃO
REQUISITOS PARA PROVIMENTO: NÍVEL SUPERIOR COMPLETO
SUBORDINAÇÃO: SECRETÁRIO MUNICIPAL
ATRIBUIÇÕES
Exercer as funções típicas de direção, vedado o exercício de atividades burocráticas, técnicas e operacionais, próprias de cargo de carreira; Assegurar que as diretrizes determinadas pelo Secretário, sejam cumpridas para o funcionamento do Departamento, através da fomentação de práticas eficientes, garantindo em nível de Direção os trabalhos da equipe em conformidade com a legislação vigente, normas e prazos; Prestar suporte de relevância em ações ligadas as políticas públicas e diretrizes governamentais, direcionando as demandas internas e externas relacionadas ao Departamento; Identificar necessidades de automação, padronização, expansão, melhoria e modernização de processos; Implementar rotinas de auditoria interna garantindo a correta execução dos processos do Departamento;
Desenvolver e/ou implementar soluções que fortaleçam a confiança da equipe, integrando as divisões do departamento com outras unidades organizacionais; Incentivar os servidores a assumirem papéis de liderança, reconhecendo suas capacidades individuais; Dar ciência imediata ao superior hierárquico das irregularidades administrativas de maior gravidade, mencionando as providências adotadas e propondo as que não lhes são afetas; Assegurar a elaboração e revisão o Plano Municipal de Habitação; Assegurar o desenvolvimento de programas habitacionais “de interesse social” em conjunto com os governos estaduais e federal; Assegurar a gestão Municipal, bem como executar ações e tarefas pertinentes a área de atuação, buscando a captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos destinados a investimentos habitacionais de interesse social; Desempenhar outras atribuições decorrentes do exercício do cargo ou que lhe sejam propostas pela autoridade superior

DESCRIÇÃO DE FUNÇÃO DE CONFIANÇA
FUNÇÃO: CHEFE DE DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
PROVIMENTO: LIVRE NOMEAÇÃO DENTRE OS SERVIDORES EFETIVOS
REQUISITOS PARA PROVIMENTO: NÍVEL SUPERIOR COMPLETO, PREFERENCIALMENTE, EM ÁREA RELACIONADA AO CARGO, OBSERVADA A QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL
SUBORDINAÇÃO: DIRETOR DE DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
ATRIBUIÇÕES
Exercer as funções típicas de chefia, vedado o exercício de atividades burocráticas, técnicas e operacionais, próprias de cargo de carreira; Subsidiar a tomada de decisão do Diretor de Departamento, em tarefas de alta complexidade bem como no funcionamento da Divisão; Promover orientação consultiva, em matérias relevantes ao Departamento; Orientar e prestar suporte ao quadro funcional dos setores da Divisão; Estruturar e conduzir reuniões periódicas com a equipe para revisão de metas, propondo e implementando métricas de acompanhamento de resultados; Orientar e capacitar a equipe sobre procedimentos e ferramentas tecnológicas utilizadas na Divisão; Monitorar rotinas de auditoria interna, garantindo que os procedimentos e processos da Divisão ocorram de forma adequada; Incentivar os servidores a assumirem papéis de liderança, reconhecendo suas capacidades individuais; Monitorar o cumprimento dos critérios para a concessão de imóveis, com o intuito de regularizar a posse e realizar a regularização fundiária dos Loteamentos irregulares; Monitorar a realização de ações de regularização fundiária das áreas após a urbanização, de forma a garantir a posse da área; Desempenhar outras atribuições decorrentes do exercício do cargo ou que lhe sejam propostas pela autoridade superior.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

DESCRIÇÃO DE FUNÇÃO GRATIFICADA
FUNÇÃO: APOIO ORÇAMENTÁRIO
PROVIMENTO: FUNÇÃO GRATIFICADA
REQUISITOS PARA PROVIMENTO: ESTABILIDADE
SUBORDINAÇÃO: SECRETÁRIO MUNICIPAL
ATRIBUIÇÕES
Atuar, além das suas atribuições inerentes ao cargo, como elo entre a sua Secretaria de lotação e a Secretaria Municipal de Fazenda e Gestão Estratégica, garantindo o cumprimento das diretrizes orçamentárias; Apoiar o Secretário Municipal na gestão e execução do orçamento da pasta, assegurando a compatibilidade entre o planejamento e a execução das despesas; Controlar e monitorar a utilização dos recursos orçamentários, verificando a disponibilidade orçamentária e financeira antes da realização de despesas; Elaborar, revisar e acompanhar os pedidos de créditos adicionais (suplementares, especiais e extraordinários), em conjunto com os setores competentes;
Acompanhar a execução física e financeira dos programas e ações da Secretaria, emitindo relatórios periódicos de desempenho; Zelar pelo cumprimento das normas legais e dos prazos estabelecidos para a execução orçamentária, orientando os setores internos da Secretaria quanto aos procedimentos corretos; Manter articulação com a Secretaria de Fazenda e Gestão Estratégica, para alinhamento de ações, esclarecimento de dúvidas e encaminhamento de demandas orçamentárias; Sugerir ajustes no orçamento da Secretaria, com base na análise da execução e nas necessidades operacionais identificadas durante o exercício; Participar da elaboração do planejamento orçamentário anual e plurianual da Secretaria, reunindo informações técnicas e colaborando com a definição de prioridades; Desempenhar outras atribuições decorrentes do exercício do cargo ou que lhe sejam propostas pela autoridade superior.

DESCRIÇÃO DE FUNÇÃO GRATIFICADA
FUNÇÃO: APOIO DE GESTÃO DE RECURSOS HUMANOS
PROVIMENTO: FUNÇÃO GRATIFICADA
REQUISITOS PARA PROVIMENTO: ESTABILIDADE
SUBORDINAÇÃO: SECRETÁRIO MUNICIPAL
ATRIBUIÇÕES
Atuar, além das suas atribuições inerentes ao cargo, como elo entre a sua Secretaria de lotação e a Secretaria Municipal de Gestão e Desenvolvimento de Recursos Humanos, garantindo o cumprimento das diretrizes estatutárias; Organizar e encaminhar documentos relativos às ocorrências, ausências atestadas, declarações de abonos, afastamentos, férias e outros documentos ou atos administrativos relativos aos servidores de sua Secretaria; Auxiliar e orientar, os responsáveis pela Gestão e os servidores sobre a aplicação de leis e normas relativas à administração de pessoal e gestão e desenvolvimento de recursos humanos; Monitorar prazos para entrega de documentos relacionados à gestão e desenvolvimento de recursos humanos; Transmitir comunicados e informações aos servidores relativos à gestão e desenvolvimento de recursos humanos; Prestar suporte nas demandas dos servidores de sua Secretaria em questões funcionais e relativos aos processos e procedimentos; Participar sempre que solicitado de Orientações Técnicas e treinamentos; Desempenhar outras atribuições decorrentes do exercício do cargo ou que lhe sejam propostas pela autoridade superior.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

DESCRIÇÃO DE FUNÇÃO GRATIFICADA
FUNÇÃO: APOIO OPERACIONAL
PROVIMENTO: FUNÇÃO GRATIFICADA
REQUISITOS PARA PROVIMENTO: ESTABILIDADE
SUBORDINAÇÃO: SECRETÁRIO MUNICIPAL
ATRIBUIÇÕES
Oferecer suporte na respectiva Secretaria nas atividades de controle e orientações, além das suas atribuições inerentes ao cargo; Contribuir na comunicação entre os Gestores e os demais servidores que fazem parte das Divisões e do Departamento; Atuar como ponto de referência do grupo ocupacional, em dúvidas sobre atividades e procedimentos rotineiros, em nível de apoio aos trabalhos da equipe em conformidade com a legislação vigente, normas e prazos; Oferecer explicações e sanar dúvidas relacionadas a procedimentos e atividades da Secretaria; Realizar triagem e tratamento inicial de dados ou procedimentos da Secretaria; Sugerir pequenas melhorias nos processos internos, com base em observações da rotina; Acompanhar a aderência na Secretaria às práticas e procedimentos determinados; Desempenhar outras atribuições decorrentes do exercício do cargo ou que lhe sejam propostas pela autoridade superior.

CAPÍTULO V
DOS REQUISITOS PARA NOMEAÇÃO E DESIGNAÇÕES DOS CARGOS
COMISSIONADOS, FUNÇÕES DE CONFIANÇA E FUNÇÕES
GRATIFICADAS

Art. 8º Os requisitos para nomeação e/ou designação para os Cargos Comissionados, Funções de Confiança e Funções Gratificadas, são os constantes do quadro a seguir:

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

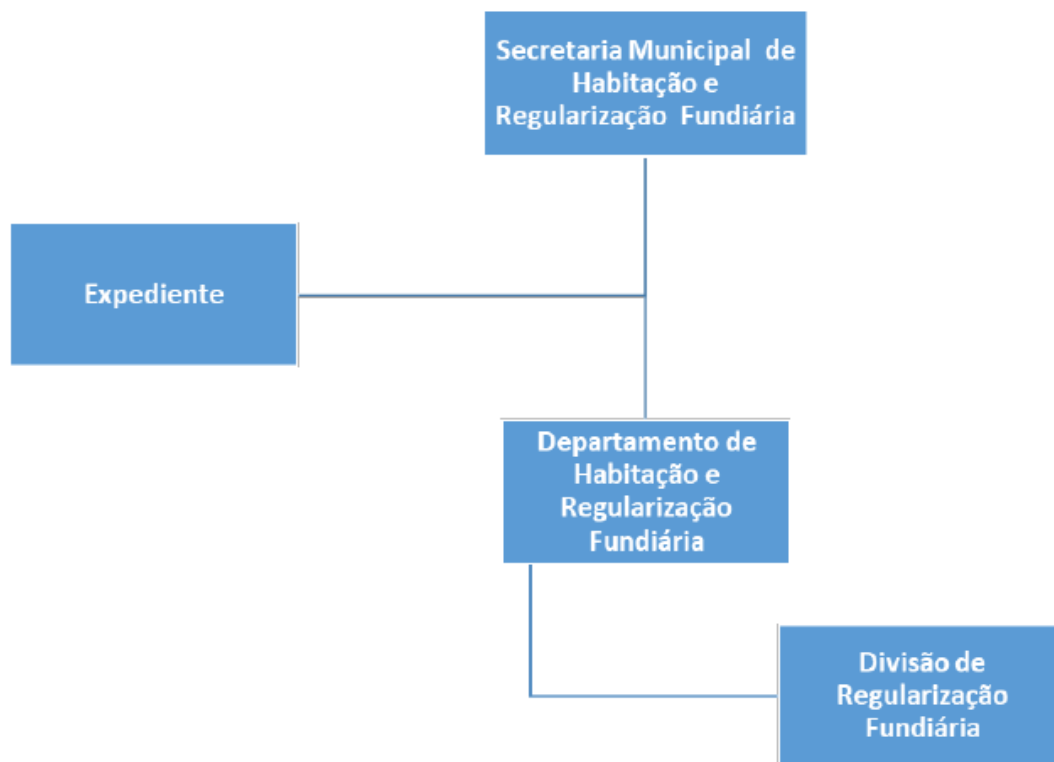
Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Nomenclatura	Unidade Administrativa	Formação Exigida
Subsecretário	Secretaria	Diploma de Nível Superior.
Diretor de Departamento	Habitação e Regularização Fundiária	Diploma de Nível superior em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia ou Administração ou Direito ou Gestão Pública ou Diploma de Nível Superior e experiência comprovada de, pelo menos, 03 (três) anos na área correspondente.
Chefe de Divisão	Regularização Fundiária	Diploma de Nível superior em Arquitetura e Urbanismo ou Engenharia ou Administração ou Direito ou Gestão Pública ou Diploma de Nível Superior e experiência comprovada de, pelo menos, 03 (três) anos na área correspondente.
Apoio Orçamentário	Expediente	Servidor efetivo, preferencialmente, com formação de nível superior
Apoio de Gestão de Recursos Humanos	Expediente	Servidor efetivo, preferencialmente, com formação de nível superior
Apoio Operacional	Expediente	Servidor efetivo, preferencialmente, com formação de nível superior

ANEXO XXIII-M

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



O Plano de Cargos e Vencimentos do Quadro Geral da Prefeitura Municipal de Cajamar está disposto na Lei complementar nº 232, de 20 de dezembro de 2023⁷⁸. A Lei complementar nº 255, de 19 de maio de 2025⁷⁹, dispõe sobre alteração na LC nº 232/2023:

Art. 1º Ficam criadas 2 (duas) vagas ao cargo de Analista em Comunicação constante do Anexo I - Quadro de Cargos da Lei Complementar nº 232, de 20 de dezembro de 2023, passando de 1 (uma) para 3 (três) vagas.

A seguir está apresentado o quadro de cargos da Prefeitura de Cajamar (Quadro 9), totalizando 1.735 profissionais para atender à demanda do município.

⁷⁸ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/232-2023> Acesso em 04/10/2024

⁷⁹ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/255-2025> Acesso em 18/08/2025

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 9: Quadro de cargos da Prefeitura de Cajamar

CARGO	REFERÊNCIA	JORNADA MENSAL E/OU PLANTÕES	QUANT.
ENSINO FUNDAMENTAL COMPLETO			
Atendente de Educação Infantil - Creche (Redação dada pela Lei Complementar nº 235, de 2024)	4	200	120
ENSINO MÉDIO COMPLETO			
Agente Administrativo	8	200	240
Agente Comunitário de Saúde	7	200	120
Agente Cultural	6	200	20
Agente de Combate as Endemias	7	200	16
Agente de Defesa Civil	8	200	27
Agente de Trânsito e Transporte	8	200	35
Auxiliar de Farmácia	8	200	21
Auxiliar de Secretaria Escolar	7	200	100
Educador Social	7	200	8
Monitor Educacional	9	200	205
Motorista	7	200	103
Motorista de Ambulância	7	200	40
Oficial Administrativo de Serviços Funerários	8	200	5
Operador de Rádio (Revogado pela Lei Complementar nº 235, de 26 de abril de 2024)	5	200	8
Recepcionista	4	200	20
Secretário de Escola	9	200	50
Técnico Auxiliar de Regulação Médica (TARM) (Redação dada pela Lei Complementar nº 235, de 2024)	5	200	1
ENSINO MÉDIO TÉCNICO COMPLETO			
Fiscal de Meio Ambiente, Posturas e Urbanismo	10	200	10
Fiscal de Obras	9	200	9
Técnico Ambiental	8	200	1
Técnico de Trânsito e Transportes	8	200	1
Técnico em Agricultura	8	200	1
Técnico de Edificações	8	200	3
Técnico de Enfermagem	8	200	58
Técnico em Nutrição	8	200	7
Técnico em Saúde Bucal	8	200	17
Técnico em Segurança do Trabalho	11	200	1
Técnico em Turismo	8	200	1
Técnico em Veterinária	8	200	1
ENSINO SUPERIOR COMPLETO			
Analista Ambiental	11	200	2
Analista em Comunicação	13	200	3 (LC 255/2025)
Analista em Gestão Municipal	13	200	23
Analista em Trânsito e Transportes	13	180	1
Arquiteto Urbanista	13	180	5

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

CARGO	REFERÊNCIA	JORNADA MENSAL E/OU PLANTÕES	QUANT.
Assistente Social	13	120 (modificado conforme recomendação da equipe de análise da Prefeitura)	37
Auditor Fiscal Tributário	13	200	8
Auditor Fiscal Tributário (Redação dada pela Lei Complementar nº 235, de 2024)	13	200	14
Bibliotecário	13	200	3
Biólogo	13	150	1
Cirurgião Dentista	13	100	29
Contador	13	200	2
Controlador Interno	13	200	1
Enfermeiro	13	180	39
Engenheiro	13	180	7
Farmacêutico	13	150	24
Fiscal de Vigilância Sanitária	13	200	1
Fisioterapeuta	13	150	16
Fonoaudiólogo	13	150	14
Instrutor Desportivo	13	200	5
Médico Especialista (jornada em extinção)	13	50	83
Médico Especialista	20	100	
Médico Plantonista	21	Plantão 12 x 36	45
		Mínimo 05 (cinco) plantões por mês	
Médico Plantonista (Redação dada pela Lei Complementar nº 235, de 2024)	13	60	45
Médico Veterinário	13	180	3
Nutricionista	13	150	10
Procurador Municipal	13	100	15
Psicólogo	13	150	37
Psicopedagogo	13	200	5
Terapeuta Ocupacional	13	150	8
Total			1.735 (LC 255/2025)

Fonte: Lei complementar nº 232, de 20 de dezembro de 2023 – Disponível em

<https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/232-2023> Acesso em 04/10/2024 e

Lei complementar nº 255, de 19 de maio de 2025 – Disponível em

<https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/255-2025> Acesso em 18/08/2025**4.1. ANÁLISE DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR COM VISTAS A OPERACIONALIZAÇÃO DE FORMA INTEGRADA**

Comparando Cajamar com os demais municípios da RMSP (Quadro 10), a relação entre o quadro de pessoal da Prefeitura (segundo o IBGE engloba: estatutários, celetistas, somente comissionados, estagiários e pessoal sem vínculo permanente) e população residente, Cajamar está 10ª posição (de 39 municípios); estando bem próximo à média da RMSP para esse quesito.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 10: Relação entre quadro de pessoal e população residente

N.	Município	Quadro de pessoal (Munic. IBGE 2021)	População residente (Censo IBGE 2022)	Quadro de pessoal / população residente
1	Pirapora do Bom Jesus	1.191	18.370	0,065
2	Santana de Parnaíba	8.977	154.105	0,058
3	São Lourenço da Serra	613	16.067	0,038
4	Barueri	11.875	316.473	0,038
5	São Caetano do Sul	5.821	165.655	0,035
6	Santa Isabel	1.845	53.174	0,035
7	Juquitiba	920	27.404	0,034
8	Guararema	951	31.236	0,030
9	Embu-Guaçu	2.012	66.970	0,030
10	Cajamar	2.669	92.689	0,029
11	Ribeirão Pires	3.317	115.559	0,029
12	Salesópolis	420	15.202	0,028
13	Jandira	3.133	118.045	0,027
14	Taboão da Serra	7.168	273.542	0,026
15	Caieiras	2.430	95.032	0,026
16	Mairiporã	2.360	93.853	0,025
17	Vargem Grande Paulista	1.263	50.415	0,025
18	Biritiba Mirim	724	29.683	0,024
19	Itapevi	5.618	232.297	0,024
20	Arujá	2.061	86.678	0,024
21	Poá	2.429	103.765	0,023
22	Osasco	16.434	728.615	0,023
23	Franco da Rocha	3.122	144.849	0,022
24	Cotia	5.482	274.413	0,020
25	Rio Grande da Serra	879	44.170	0,020
26	Diadema	7.610	393.237	0,019
27	Embu	4.646	250.691	0,019
28	Itapeçerica da Serra	2.787	158.522	0,018
29	Guarulhos	22.538	1.291.771	0,017
30	Suzano	5.243	307.429	0,017
31	Ferraz de Vasconcelos	2.845	179.198	0,016
32	São Bernardo do Campo	12.869	810.729	0,016
33	Mauá	6.141	418.261	0,015
34	Francisco Morato	2.355	165.139	0,014
35	Carapicuíba	5.484	386.984	0,014
36	Santo André	10.175	748.919	0,014
37	Itaquaquecetuba	4.833	369.275	0,013
38	Mogi das Cruzes	5.841	451.505	0,013

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

N.	Município	Quadro de pessoal (Munic. IBGE 2021)	População residente (Censo IBGE 2022)	Quadro de pessoal / população residente
39	São Paulo	126.076	11.451.999	0,011
Média		8.030	531.588	0,025

Além disso, deve-se destacar que cabe à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, por meio do Departamento de Gestão Ambiental, segundo a LEI COMPLEMENTAR Nº 254, DE 15 DE ABRIL DE 2025, que dispõe sobre a estrutura organizacional da Prefeitura Municipal de Cajamar: Art. 4º; *V - realizar o licenciamento ambiental dos empreendimentos e atividades delegadas à competência Municipal pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente.*

O Departamento de Gestão Ambiental é habilitado a realizar o Licenciamento Ambiental Municipalizado, classificado como “ALTO IMPACTO LOCAL”, desde o dia 11 de outubro de 2019, conforme publicação no Diário Oficial do Estado de São Paulo nº 129(194), de 11/10/19, Seção I, pág.59, em atendimento aos dispositivos definidos pelo Conselho Estadual de Meio Ambiente, através da Deliberação Normativa CONSEMA nº 01/2024 (em substituição a Deliberação 01/2018) e regulamentados pelo município por meio do Decreto Municipal nº 6.628/2022⁸⁰.

A análise das capacidades administrativas do município para a gestão da política habitacional é realizada com base nas estruturas institucionais existentes, as quais supõe-se que afetem a possibilidade de oferta e gestão de unidades residenciais e serviços de infraestrutura urbana. Essa análise é realizada com base em cinco variáveis que permitem analisar a existência e a trajetória de instrumentos de gestão da política municipal de habitação:

- Órgãos destinados à gestão da política habitacional e urbana:
 - Cajamar possui a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - SMHRF, contendo o Departamento de Habitação e Regularização Fundiária e a Divisão de Regularização Fundiária, que tratam especificamente da questão habitacional.
 - A existência de órgão específico para a questão habitacional revela que a política habitacional tem espaço institucional similar ao de outras políticas sociais na agenda municipal, como, por exemplo, saúde, educação etc.;

⁸⁰ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/meio-ambiente/licenciamento-ambiental/> Acesso em 11/03/2025

- Cadastros próprios e/ou fontes de informação para a identificação do déficit municipal de moradias:
 - A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária realizou os seguintes cadastramentos:
 - **Levantamento de construções na Ocupação dos Queixadas**, em 17 de agosto de 2023: foram cadastradas 100 construções, sendo 75 habitadas, 02 construções de equipamentos coletivos, 09 construções encontram-se vazias/sem habitabilidade e 15 construções não tiveram seus moradores identificados, visto que os mesmos só as utilizam finais de semana, conforme relatado pelos líderes da comunidade que também não sabem informar quem são os possíveis moradores.
 - **Relatório Fotográfico Vila Nova Paraná - casas seladas - Relatório fotográfico de vistoria nas vias:** Rua Pacheco Bezerra, Travessa 1 Pacheco Bezerra, Travessa 2 Pacheco Bezerra, Rua Alegria, Travessa 1 Alegria, Travessa 2 Alegria, Rua Vitória, Rua Esperança, Rua Barnabé, Rua Jose Araujo, Rua “Nova” - Data da vistoria: 25/09/2023 a 28/09/2023: levantamento fotográfico e selagem de 143 construções.
 - **Levantamento - perfil social e condições de moradia da localidade entre o km 40 e 43**, entre os dias 04 e 27 de dezembro de 2023: O levantamento identificou a existência de 549 imóveis. Considerando o número de respondentes (549) e de membros familiares (640) constatou-se que a localidade é composta por cerca de 1.189 pessoas. É importante sinalizar que se trata de uma estimativa da população habitante na localidade, uma vez que há respondentes que possuem mais de um imóvel.
 - **Levantamento de imóveis da Linha do Trem:** total de 87 cadastros realizados nos dias 19 e 20 de fevereiro, e 17 de março de 2025.
 - Existe um trabalho conjunto com a Defesa Civil que identifica as casas em áreas de risco e interditadas, no qual é necessário remover as famílias. Com isso, há um cadastro de famílias que necessitam, e/ou recebem, auxílio-aluguel e aguardam a construção de novas moradias.

- Além disso, o Departamento de Habitação e Regularização Fundiária – Divisão de Regularização Fundiária gere e coordena o programa “Casa Legal”, que visa a ampliação do acesso à regularização fundiária e loteamentos irregulares no Município. No item “11.1PROGRAMA CIDADE LEGAL EM CAJAMAR”, página 129, está especificado o Programa, apresentando o cronograma para a REURB em Cajamar.
- Nesse sentido, há cadastro dos imóveis regularizados em Cajamar.
- Consórcios intermunicipais de habitação:
 - Não foi verificada a existência de consórcios intermunicipais de habitação;
 - Cajamar por estar inserido na RMSP deveria buscar estabelecer vínculos institucionais e administrativos com os municípios vizinhos, pois o problema habitacional pode não se confinar às fronteiras municipais e, muitas vezes, os resultados dos programas são prejudicados pela afluência de demandas oriundas de municípios vizinhos. O instrumento mais adequado a esse fim é o consórcio intermunicipal. Embora a articulação frequentemente envolva dificuldades políticas, os ganhos podem ser mais relevantes, justificando o esforço nesta direção.
- Instâncias de participação popular para o planejamento de políticas habitacionais:
 - Apesar de não atuante, o município conta com Conselho Municipal de Habitação;
 - Formato bastante utilizado, o Conselho Municipal de Habitação é atuante em várias cidades brasileiras, sendo um fórum ampliado em que participam representantes dos movimentos de moradia – quando existem –, das associações de moradores e de outros setores populares. Os conselhos podem ser consultivos ou deliberativos. Existem experiências significativas de conselhos deliberativos que conseguiram avançar na definição geral da política habitacional do município, tendo como dificuldade apenas um tempo mais prolongado para as decisões. O mais comum é que o conselho, além de definir as políticas, também delibere sobre a aplicação dos recursos da área habitacional. Isso acontece quando

existe um Fundo Municipal de Habitação, com recursos do orçamento do município ou de outras origens, que é administrado pelo Conselho.

- Fundos específicos para a política habitacional e urbana:
 - O município conta com Fundo Municipal de Habitação que tem por finalidade centralizar recursos orçamentários, para proporcionar condições financeiras à execução de programas e projetos habitacionais de interesse social do Município de Cajamar.

Para a implementação da política municipal habitacional, caso a equipe técnica local tenha dificuldades para o desenvolvimento das ações, pode-se adotar duas medidas, eventualmente complementares: a contratação de novos técnicos ou a contratação de serviços de consultoria para o desenvolvimento das ações. Salienta-se que o processo inicial de formulação dos programas de ação pode (e deve) ser uma oportunidade de capacitação dos técnicos locais.

À frente da fiscalização técnica do PLHIS de Cajamar, o próprio edital de Licitação prevê a participação da arquiteta GEOVANA SALGUEIRO DE JESUS, diretora do Departamento de Habitação e Regularização Fundiária.

Assim, pelo exposto, pode-se afirmar que Cajamar possui estrutura administrativa para a operacionalização da política habitacional de forma integrada.

5. LEVANTAMENTO SOCIOECONÔMICO E CULTURAL DA POPULAÇÃO ALVO

O público preferencial do PLHIS são as famílias das mesmas faixas de renda para as quais se voltam os principais programas habitacionais dos governos federal, estadual e municipal, sendo priorizadas as famílias com renda de até 3 salários-mínimos.

O censo demográfico – IBGE 2022 ainda não divulgou as classes de rendimento mensal domiciliar per capita⁸¹, desta forma, foram utilizados os dados do censo demográfico IBGE – 2010, atualizados para a população de 2022.

Para este trabalho, como público preferencial do PLHIS, considera-se os domicílios com renda per capita de até 1 salário-mínimo, incluindo os domicílios sem rendimentos, haja vista que a média de moradores por domicílio é de 2,84 hab./domicílio (conforme pode ser verificado no Quadro 7, página 65).

O Quadro 11 apresenta as classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita. **Assim, estima-se como público preferencial do PLHIS 52,37% da população cajamarense, ou seja, 48.540 habitantes, distribuídos em 17.092 domicílios.**

Quadro 11: Classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita

Variáveis	Classes de rendimento nominal mensal (salário-mínimo) (Pessoas de 10 anos ou mais de idade)							
	Sem rendimento	Até 1/2	Mais de 1/2 a 1	Mais de 1 a 2	Mais de 2 a 5	Mais de 5 a 10	Mais de 10 a 20	Mais de 20
População 2022 - 92.689	36.185	1.718	10.637	27.618	13.531	2.374	457	151
Porcentagem (%)	39,04%	1,85%	11,48%	29,80%	14,60%	2,56%	0,49%	0,16%

Fonte: Modificado de IBGE, 2010.

A figura a seguir apresenta os registros do CadÚnico para Cajamar em janeiro/2025 (15.423 famílias cadastradas), com 44% das famílias vivendo em situação de pobreza. O Banco Mundial considera que a população com rendimento domiciliar por pessoa abaixo de US\$ 6,85 por dia está no patamar de pobreza⁸².

⁸¹ Redação desse capítulo em 27/01/2025

⁸² Disponível em <https://www.gov.br/mds/pt-br/noticias-e-conteudos/desenvolvimento-social/noticias-desenvolvimento-social/pobreza-e-extrema-pobreza-atingem-menores-niveis-da-historia-em-2023>
Acesso em 27/01/2025



Famílias Cadastradas

02/2025

15.423



Famílias
em situação de Pobreza

6.722 (44%)



Famílias
de Baixa Renda

3.261 (21%)



Famílias
Acima de ½ Sal. Min.

5.440 (35%)

Figura 12: CadÚnico – Cajamar jan./2025

Fonte: disponível em <https://cecad.cidadania.gov.br/painel03.php#> Acesso em 27/02/2025

Já com relação ao levantamento cultural, a coleção Seade SP Social tem como objetivo apresentar estudos sobre as diversas dimensões das condições de vida da população paulista, por meio de sua percepção sobre os temas investigados.

A cultura assume um papel central na construção da identidade coletiva, moldando a forma como as comunidades se percebem e se relacionam. Nesse cenário, torna-se importante compreender a percepção da população em relação à oferta, qualidade e utilização dos serviços culturais, a fim de embasar as iniciativas do setor público na melhoria desses serviços.

Segundo a coleção Seade SP Social - 2023⁸³:

- Proporção da população que foi ao cinema em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – RMSP: 39%;
- Proporção da população que foi ao cinema em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – faixa de renda (Figura 13):

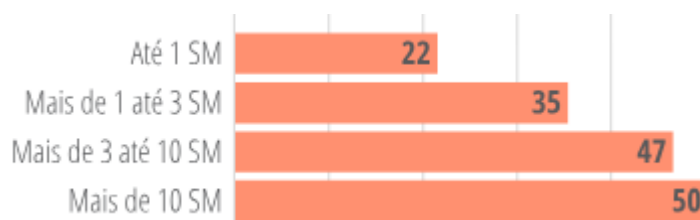


Figura 13: Proporção da população que foi ao cinema em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – faixa de renda

Fonte: coleção Seade SP Social. Disponível em <https://spsocial.seade.gov.br/2024/03/04/cultura-percepcao-da-populacao-sobre-oferta-qualidade-e-uso-dos-servicos-de-cultura/> Acesso em 27/01/2025

⁸³ Disponível em <https://spsocial.seade.gov.br/2024/03/04/cultura-percepcao-da-populacao-sobre-oferta-qualidade-e-uso-dos-servicos-de-cultura/> Acesso em 27/01/2025

- Proporção da população que foi a museu em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – RMSP: 36%;
- Proporção da população que foi a museu em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – faixa de renda (Figura 14):

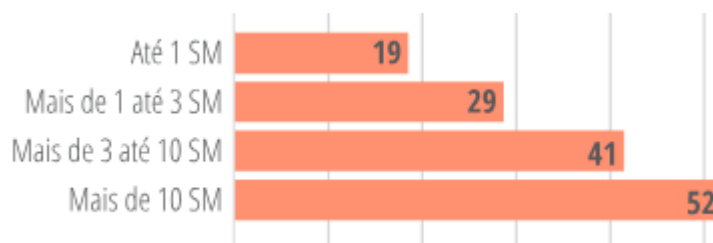


Figura 14: Proporção da população que foi a museu em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – faixa de renda

Fonte: coleção Seade SP Social. Disponível em <https://spsocial.seade.gov.br/2024/03/04/cultura-percepcao-da-populacao-sobre-oferta-qualidade-e-uso-dos-servicos-de-cultura/> Acesso em 27/01/2025

- Proporção da população que foi à biblioteca em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – RMSP: 21%;
- Proporção da população que foi à biblioteca em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – faixa de renda (Figura 15):

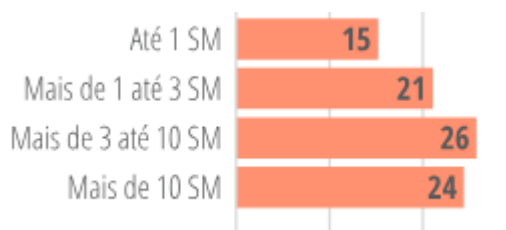


Figura 15: Proporção da população que foi à biblioteca em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – faixa de renda

Fonte: coleção Seade SP Social. Disponível em <https://spsocial.seade.gov.br/2024/03/04/cultura-percepcao-da-populacao-sobre-oferta-qualidade-e-uso-dos-servicos-de-cultura/> Acesso em 27/01/2025

- Proporção da população que foi a algum show ou espetáculo de música, dança, teatro, circo ou outras artes em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – RMSP: 45%;
- Proporção da população que foi a algum show ou espetáculo de música, dança, teatro, circo ou outras artes em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – faixa de renda (Figura 16):

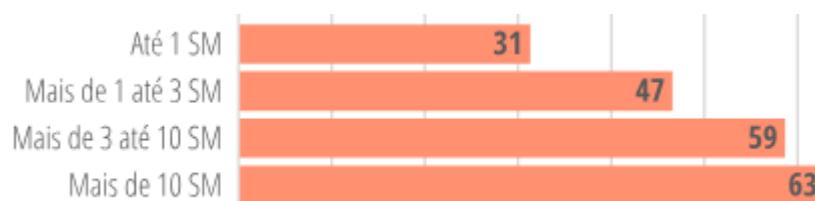


Figura 16: Proporção da população que foi a algum show ou espetáculo de música, dança, teatro, circo ou outras artes em sua cidade ou região nos últimos 12 meses – faixa de renda

Fonte: coleção Seade SP Social. Disponível em <https://spsocial.seade.gov.br/2024/03/04/cultura-percepcao-da-populacao-sobre-oferta-qualidade-e-uso-dos-servicos-de-cultura/> Acesso em 27/01/2025

- Proporção da população que frequentou cursos de música, dança, teatro, circo ou outras artes em sua cidade ou região – RMSP: 24%;
- Proporção da população que frequentou cursos de música, dança, teatro, circo ou outras artes em sua cidade ou região – faixa de renda (Figura 17):

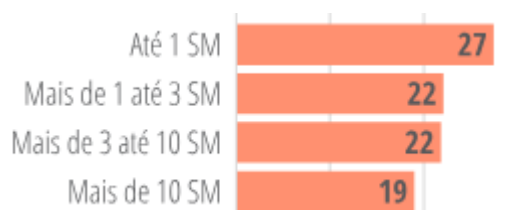


Figura 17: Proporção da população que frequentou cursos de música, dança, teatro, circo ou outras artes em sua cidade ou região – faixa de renda

Fonte: coleção Seade SP Social. Disponível em <https://spsocial.seade.gov.br/2024/03/04/cultura-percepcao-da-populacao-sobre-oferta-qualidade-e-uso-dos-servicos-de-cultura/> Acesso em 27/01/2025

- Distribuição da população que frequentou atividades culturais nos últimos 12 meses, por perfil e região onde mora, segundo pagamento dessas atividades (Figura 18):

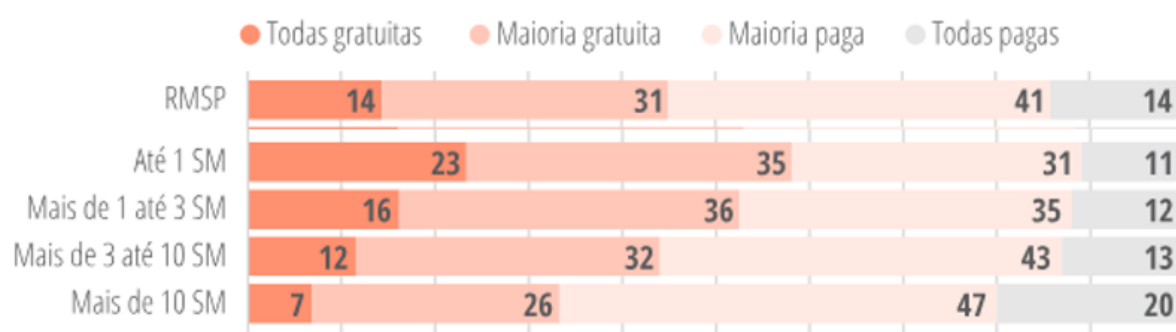


Figura 18: Distribuição da população que frequentou atividades culturais nos últimos 12 meses, por perfil e região onde mora, segundo pagamento dessas atividades

Fonte: coleção Seade SP Social. Disponível em <https://spsocial.seade.gov.br/2024/03/04/cultura-percepcao-da-populacao-sobre-oferta-qualidade-e-uso-dos-servicos-de-cultura/> Acesso em 27/01/2025

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Exceto a proporção da população que frequentou cursos de música, dança, teatro, circo ou outras artes em sua cidade ou região, no demais as classes de renda mais baixa (até 3 salário-mínimo) possuem menos acesso a atividades culturais.

6. MAPEAMENTO DO ÍNDICE DE VULNERABILIDADE SOCIAL

O Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS) sintetiza a situação de cada município no que diz respeito às dimensões riqueza, escolaridade e longevidade em 2018 e, quando combinados, geram uma tipologia que classifica os municípios do estado de São Paulo em cinco grupos⁸⁴:

- Grupo dos “Dinâmicos”: municípios que apresentaram níveis altos de riqueza e níveis altos e/ou médios de longevidade e escolaridade;
- Grupo dos “Desiguais”: municípios que apresentaram níveis altos de riqueza, mas com nível baixo de longevidade e/ou de escolaridade. Grupo em que Cajamar está inserido;
- Grupo dos “Equitativos”: municípios que apresentaram níveis baixos de riqueza e níveis altos e/ou médios de longevidade e escolaridade;
- Grupo dos “em Transição”: municípios que apresentaram níveis baixos de riqueza e nível baixo de longevidade ou de escolaridade;
- Grupo dos “Vulneráveis”: municípios que apresentaram níveis baixos de riqueza, de longevidade e de escolaridade.

O Índice Paulista Vulnerabilidade Social (IPVS), elaborado pela Fundação SEADE, possui a finalidade de oferecer ao gestor público e a sociedade em geral uma visão mais detalhada das condições de vida no interior do município, com a identificação e a localização espacial das áreas que abrigam os segmentos populacionais mais vulneráveis à pobreza. São identificadas áreas geográficas segundo os graus de vulnerabilidade de sua população residente por meio de uma tipologia de situações de vulnerabilidade que considera, além dos indicadores de renda, outros referentes à escolaridade e ao ciclo de vida familiar.

A divisão de Grupos do IPVS de Cajamar está apresentada a seguir (Figura 19)⁸⁵:

- Grupo 1 (baixíssima vulnerabilidade): 3,5% do total da população;
- Grupo 2 (vulnerabilidade muito baixa): 11,7% do total da população;
- Grupo 3 (vulnerabilidade baixa): 49,7% do total da população;
- Grupo 4 (vulnerabilidade média - setores urbanos): 10,5% do total da população;

⁸⁴ Disponível em <https://iprs.seade.gov.br/> Acesso em 24/01/2025

⁸⁵ Idem ao anterior

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

- Grupo 5 (vulnerabilidade alta - setores urbanos): 20,0% do total da população;
- Grupo 6 (vulnerabilidade muito alta - aglomerados subnormais): 4,5% do total da população.

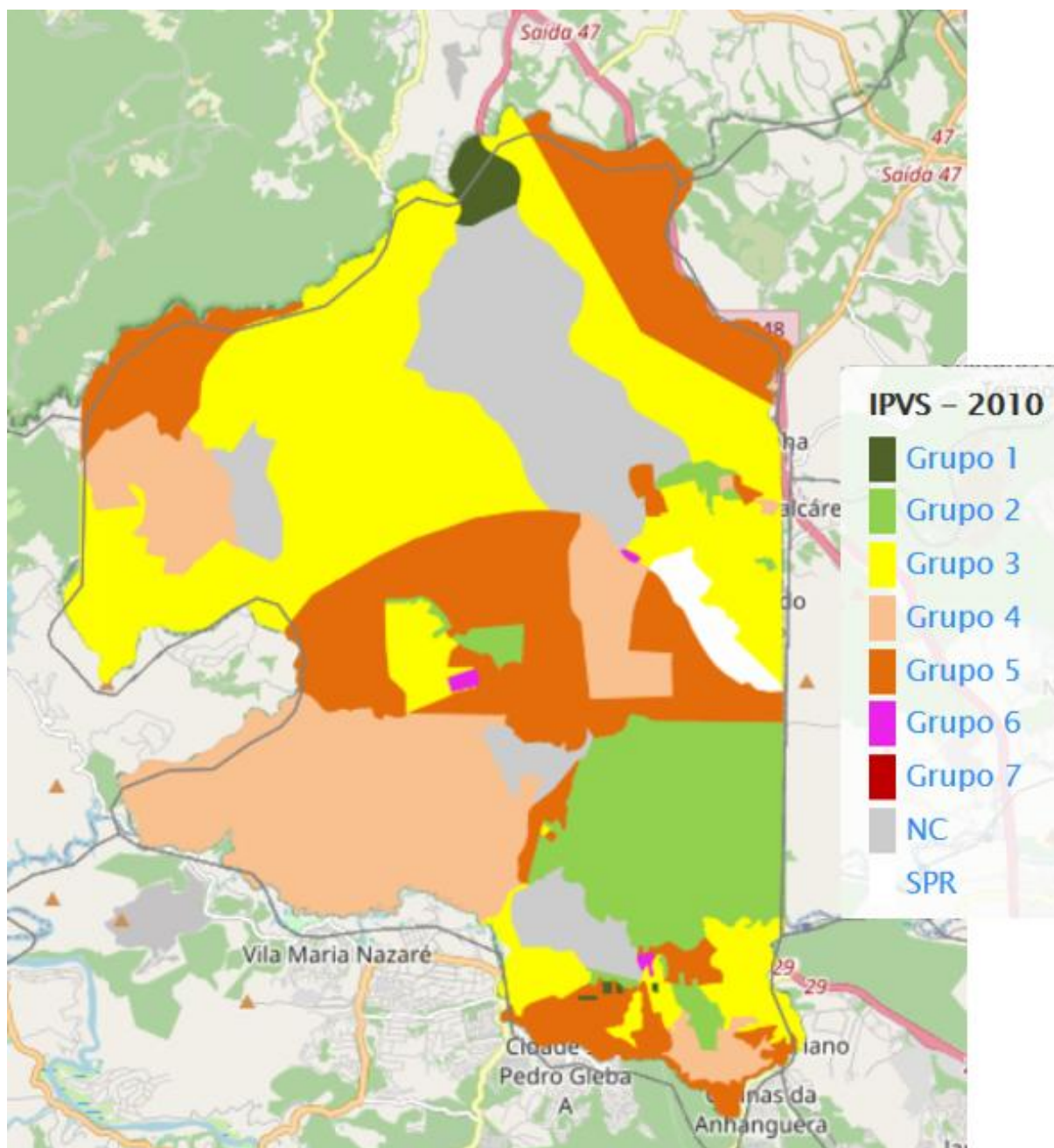


Figura 19: IPVS – Cajamar

Fonte: Disponível em <http://ipvs.seade.gov.br/view/index.php> Acesso em 24/01/2025

7. IDENTIFICAÇÃO DOS TIPOS DE MORADIA EXISTENTES NO TERRITÓRIO MUNICIPAL

O Quadro 12 apresentam o tipo de moradias em Cajamar, conforme o censo demográfico – IBGE, 2022; nota-se a grande maioria de moradias do tipo casa, popularmente chamadas de “casas de rua” (73,71%).

Quadro 12: Tipos de domicílios em Cajamar – 2022

Tipo	Unidades	Porcentagem (%)
Casa	24.051	73,71%
Casa de vila ou em condomínio	885	2,71%
Apartamento	7.554	23,15%
Habitação em casa de cômodos ou cortiço	79	0,24%
Estrutura residencial permanente degradada ou inacabada	6	0,02%
Dentro de estabelecimento em funcionamento	3	0,01%
Outro	53	0,16%
Total	32.631	100,00%

Fonte: Censo demográfico – IBGE, 2022

8. DISTRIBUIÇÃO DE MORADIAS NO TERRITÓRIO MUNICIPAL

A maioria das moradias do município estão localizadas nas seguintes zonas (definidas conforme a Lei complementar nº 234, de 6 de março de 2024⁸⁶) (Figura 20):

- ZER 1 - Zona Exclusivamente Residencial de Baixa Densidade - se permite o uso exclusivamente residencial unifamiliar. Poderá haver destinação para área institucional (Art. 96);
- ZER 2 - Zona Exclusivamente Residencial de Média Densidade - se permite o uso exclusivamente residencial, unifamiliar. Poderá haver destinação para área institucional (Art. 97);
- ZER 3 - Zona Exclusivamente Residencial de Alta Densidade - se permite uso exclusivamente residencial unifamiliar. Poderá haver destinação para área institucional (Art. 98);
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social (Art. 105):
 - ZEIS 01 – Parque Panorama II; ZEIS 02 – Vila Coral; ZEIS 03 – Jardim Jurupari; ZEIS 04 – Bosque do Sol; ZEIS 05 – Parque Panorama I; ZEIS 06 – Jardim Mariana; ZEIS 07 – Jardim Santa Clara; ZEIS 08 – Florim; ZEIS 09 – Cimiga II; ZEIS 10 – Olaria; ZEIS 11 – Vila Mariotti; ZEIS 12 – Vila das Américas; ZEIS 13 – DER Jordanésia; ZEIS 14 – Vila Abrão; ZEIS 15 – Parque São Roberto II; ZEIS 16 – Vila Santa Terezinha; ZEIS 17 – Raymond Camille; ZEIS 19 – São Benedito I; ZEIS 20 – Chácaras Del Rey; ZEIS 21 - Chácaras Shangrilá; ZEIS 22 – Village Danúbio; ZEIS 23 – Parque Alvorada II. ZEIS 24 – Vila Progresso; ZEIS 25 – Jardim Primavera; ZEIS 26 – Parque Residencial Cajamar; ZEIS 27 – Chácaras Campo Grande; ZEIS 28 – Cimiga I; ZEIS 29 – CDHU Guaturinho; ZEIS 30 – Vila União; ZEIS 31 – CDHU Jardim Maria Luíza; ZEIS 32 – São Benedito II; ZEIS 33 – Vila Vitória; ZEIS 34 – Jardim Muriano; ZEIS 35 – Parque Paraíso; ZEIS 36 – Jardim Tenente Marques; ZEIS 37 – Parque Maria Aparecida I; ZEIS 38 – Parque Maria Aparecida II; ZEIS 39 – Chácara Nova Cajamar; ZEIS 40 – Vila Planalto; ZEIS 41 – DER Gato Preto; ZEIS 42 – Vila Nova; ZEIS 43 – Recanto São Jerônimo; ZEIS 44

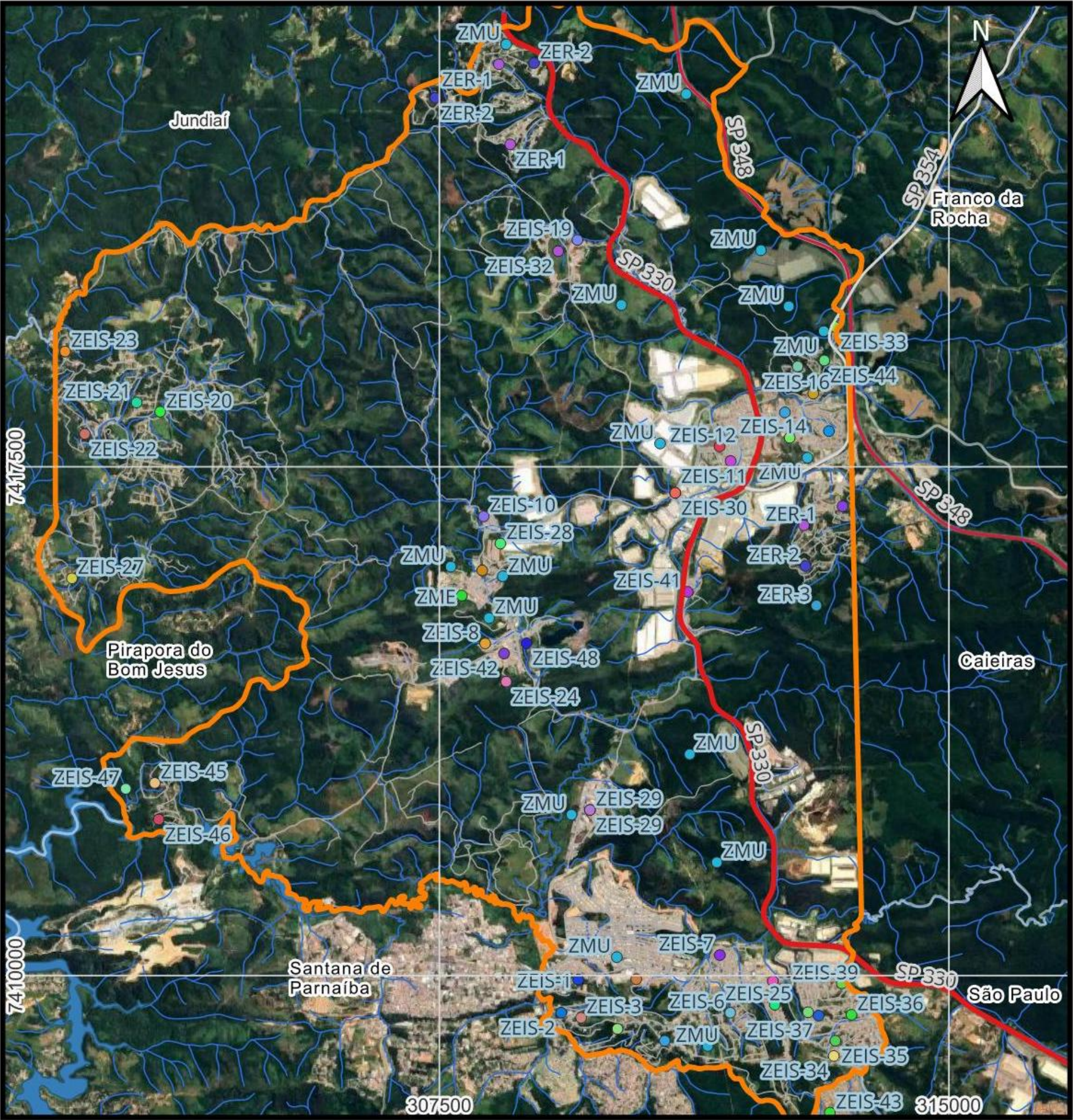
⁸⁶ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/234-2024/06-03-2024> Acesso em 24/01/2024

– Chácara Penteado; ZEIS 45 – Lago Azul; ZEIS 46 – Recanto do Corízio; ZEIS 47 – Vau Novo; ZEIS 48 – Água Fria.

- ZME - Zona Mista Especial - se permite o uso residencial unifamiliar e multifamiliar, de média densidade, o uso de comércio e serviços e o uso institucional voltados ao uso residencial local, de pequeno porte (Art. 100);

Salienta-se que a Figura 20 é apenas ilustrativa, devendo ser verificado o Macrozoneamento do município (2024), apresentado no item “26 - ANEXO 02 – MACROZONEAMENTO – CAJAMAR 2024”, página 353.

A Figura 21 apresenta, de acordo com dados do Censo Demográfico – IBGE, 2022, a densidade de moradias no território de Cajamar. Conforme já apresentado, o Distrito de Polvilho conta com o maior contingente populacional, concentrando 52,52% da população, apesar de ser o menor distrito em área territorial, o que faz com que sua densidade demográfica seja alta. Além disso, concentra 53,06% dos domicílios particulares de Cajamar (Quadro 7, apresentado na página 65).



Legenda

Limite municipal - IBGE 2022

 Cajamar

Rodovias em Cajamar

 BR-05 - SP 330

 SP 348

 SP 354

 Hidrografia

0 1 2 km



Referência Espacial:

Datum SIRGAS 2000

Projeção Transversa de Mercator

Zona 23 Sul

Figura 20: Áreas com maior localização de moradias

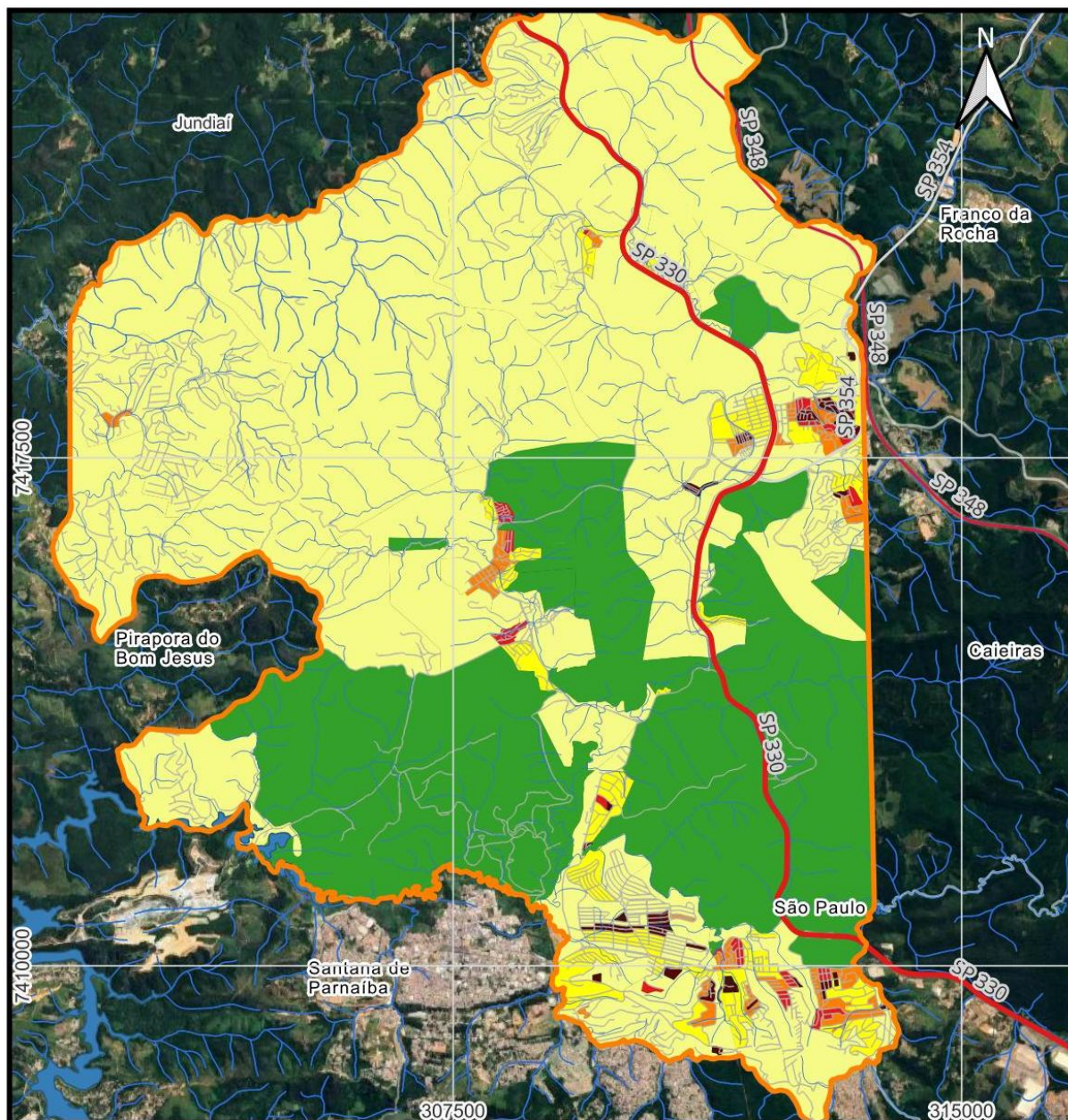
Fonte: Adaptado do Plano Diretor (LC nº 234/24)

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL



Legenda

Limite municipal - IBGE 2022 Moradias/km² - IBGE, 202

□ Cajamar

Rodovias

— BR-05 - SP 330

— SP 348

— SP 354

— Hidrografia

— Sistema viário - IBGE, 2022

0.0 - 0.0

0 - 1100

1100 - 2817

2817 - 4550

4550 - 6905

> 6905

Referência Espacial:

Datum SIRGAS 2000

Projeção Transversa de Mercator

Zona 23 Sul

Figura 21: Distribuição das moradias (moradias/km²)

Fonte: Adaptado do Censo Demográfico – IBGE, 2022

8.1. MORADIAS ENTRE O KM 40 E KM 43 - RODOVIA ANHANGUERA (SP-330)

De acordo com o relatório datado de 23 de janeiro de 2024, da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – SMHRF - Departamento de Habitação e Regularização Fundiária, cujo objetivo foi investigar as condições de moradia e o perfil social das famílias residentes entre o km 40 e km 43 da Rodovia Anhanguera (Figura 22), **há 549 imóveis na localidade**, totalizando 1.189 habitantes. Segundo o documento, a longa permanência na região é uma característica marcante. A maioria das famílias que responderam à questão sobre tempo de moradia informaram residir há mais de 21 anos no local. Em relação aos imóveis cadastrados a maior concentração se dá na Rua Saturnino Alves Teixeira (15,7%), seguida da Rua Taquaral (13,1%) e Rua Abilio Bueno da Silva (12,0%).

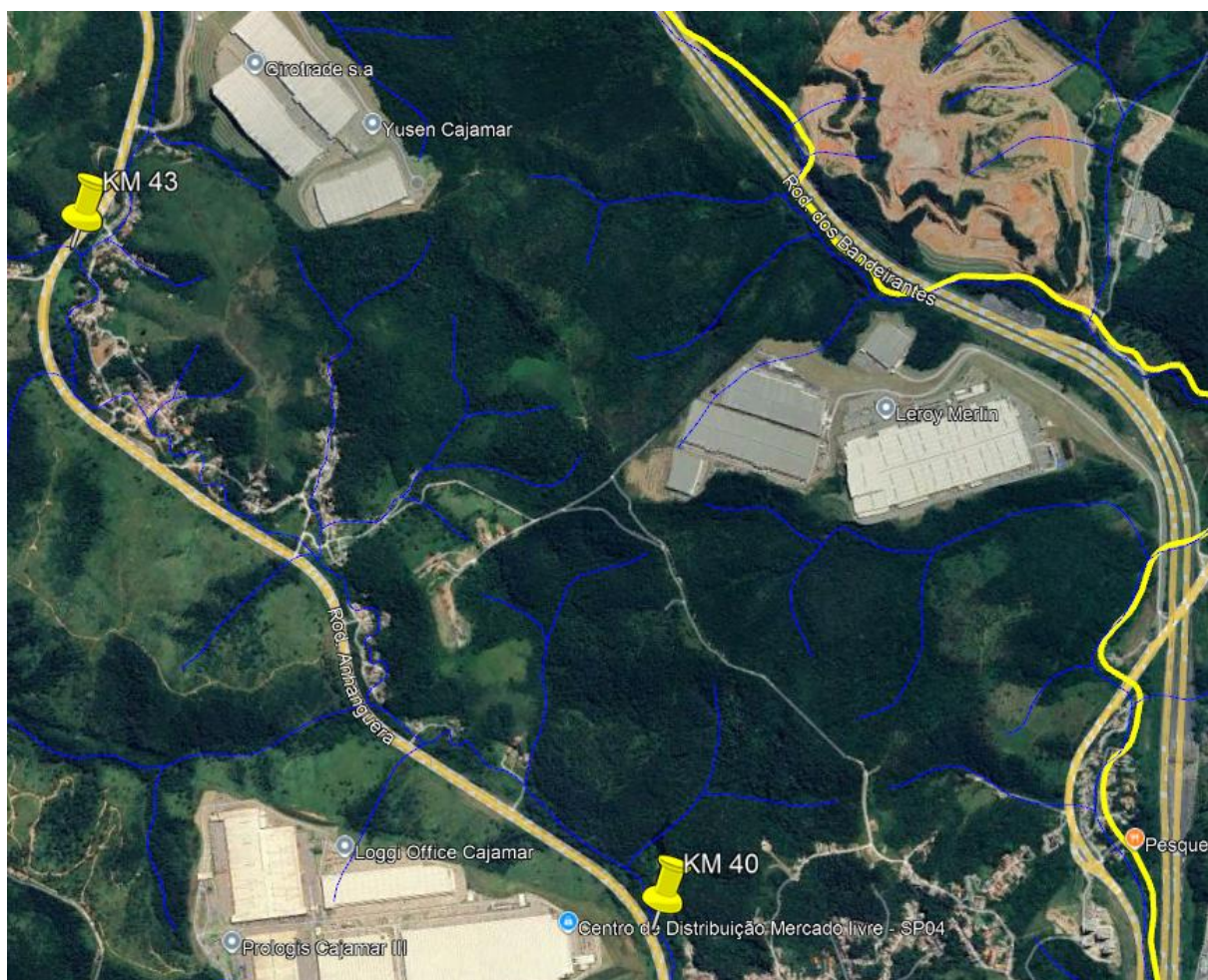


Figura 22: Vista – km 40 a km 43 - Rodovia Anhanguera (SP-330)

Fonte: Modificado de Google Earth

De acordo com a Defesa Civil o local é considerado como de “risco muito alto”, conforme pode ser verificado na Figura 52: Mapa de risco – KM-43-QUAD-05, página 164.

Em grande parte, segundo o Plano Diretor do Município - LEI COMPLEMENTAR Nº 234/2024, as moradias estão localizadas em ZIA - Zona de Interesse Ambiental, não sendo definida no Plano Diretor como ZEIS - Zona Especial de Interesse Social:

Art. 89. A ZIA - Zona de Interesse Ambiental - terá a finalidade de restringir o uso e a ocupação do solo em função da necessidade de preservação, manutenção e recuperação de áreas com relevância ou vocação histórica, paisagística, cultural e ambiental, ou em função da peculiaridade e da fragilidade do ecossistema local, presença de remanescentes de mata atlântica ou implantação de áreas de amortecimento em virtude de proximidade com a área de tombamento de natureza ambiental.

§ 1º A ZIA será objeto de Zoneamento Ambiental que dará as devidas destinações específicas dentro da mesma. Parte desta zona deverá compor o sistema de parques lineares do município. A paisagem natural deverá ser preservada e recuperada. Poderão ser admitidos usos institucionais voltados à educação, recreação, cultura e lazer em algumas de suas áreas bem como a passagem de vias públicas que forem necessárias para as áreas a serem ocupadas, sendo neste caso garantidas tais passagens em quaisquer outras zonas que for necessária.

§ 2º Ficam garantidos aos proprietários de áreas atingidas por esta zona os direitos de ocupação e exploração florestal, respeitadas apenas as restrições legais já existentes, sendo que na ocasião de implantação das destinações ambientais estabelecidas, deverão ser assegurados os respectivos direitos, mediante análise e aprovação da secretaria Municipal competente.

§ 3º Quando se tratar de áreas remanescentes de matas naturais existentes, não se poderá implantar nenhum empreendimento e nem suprimir árvores, exceto nos casos permitidos na legislação pertinente.

§ 4º Onde houver loteamento aprovado e registrado, independente da zona de ocupação, os lotes atingidos pela ZIA terão taxa de preservação mínima de 40%.

§ 5º Poderão ser instalados na ZIA empreendimentos de caráter institucional, social, turístico, filantrópicos, cultural e científico, desde que em áreas de platôs e que sejam autorizados pelos órgãos competentes.

8.2. VILA NOVA PARANÁ

Em setembro de 2023 a Prefeitura de Cajamar realizou levantamento na Vila Nova Paraná (Figura 23) – Bairro Empresarial Colina, **quantificando 134 moradias**, já realizando a selagem para cadastro, visando futura regularização. No documento municipal a área é registrada como invasão.



Figura 23: Localização – Vila Nova Paraná

Fonte: Google Earth

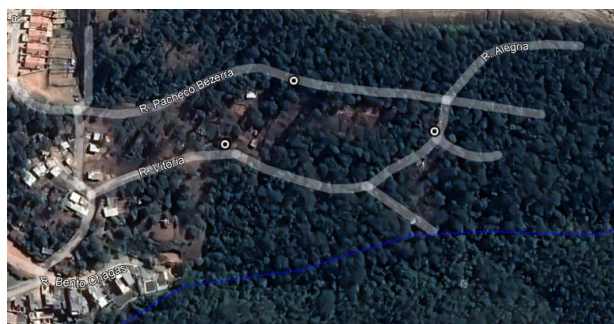
As figuras a seguir ilustram a recente ocupação do local, que data de 2017.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL



Agosto/2017



Dezembro/2017

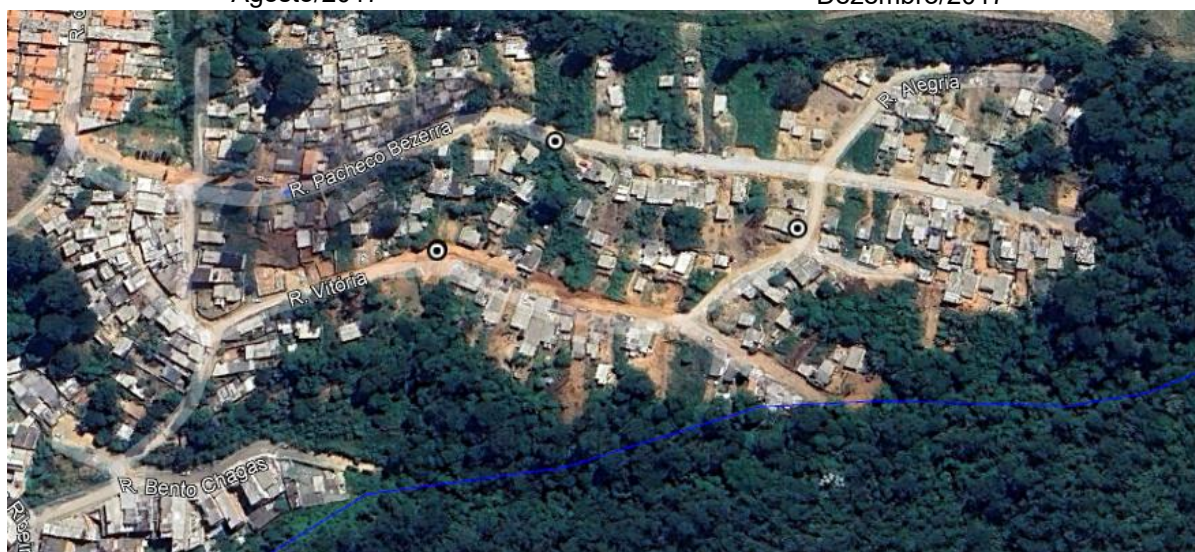


Figura 24: Vila Nova Paraná – 2017 - 2024

Fonte: Google Earth

Em visita técnica realizada em março de 2025 para elaboração deste diagnóstico, verificou-se a recente ligação de energia elétrica no local, bem como favelização. Em alguns locais não há acesso às moradias, com a constituição de vielas e dificuldade de abertura de ruas e regularização.



Figura 25: Vila Nova Paraná – visita técnica

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

8.3. OCUPAÇÃO DOS QUEIXADAS

A Ocupação dos Queixadas trata-se de invasão de área particular, ocupada desde julho de 2019, no município de Cajamar.

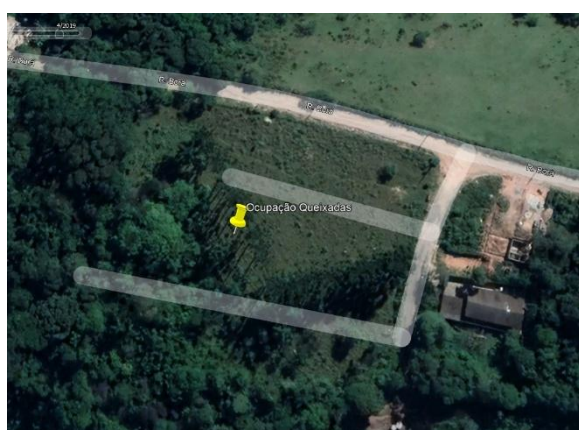
Conforme cadastramento realizado pela Prefeitura de Cajamar, em agosto de 2023, referente ao Processo Digital nº 1001940-86.2019.8.26.0108 – Reintegração/Manutenção de posse, foram cadastradas, na Ocupação dos Queixadas (Figura 26) 100 construções, sendo **75 construções habitadas**, 02 construções de equipamentos coletivos, 09 construções encontram-se vazias/sem habitabilidade e 15 construções não tiveram seus moradores identificados, visto que os mesmos só as utilizam finais de semana, conforme relatado pelos líderes da comunidade que também não sabem informar quem são os possíveis moradores.



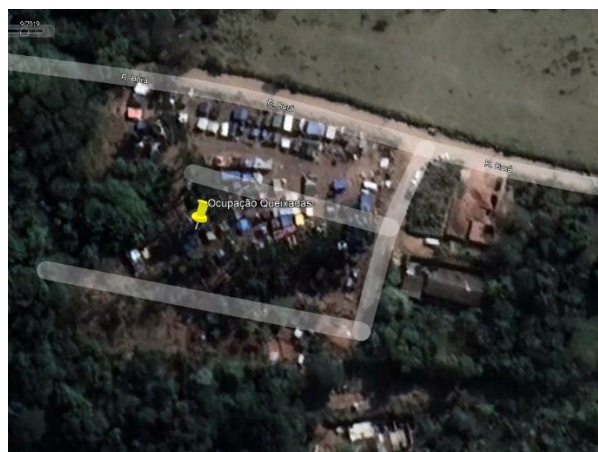
Figura 26: Localização da Ocupação dos Queixadas

Fonte: Modificado de *Google Earth*

As figuras a seguir ilustram a ocupação do local, entre os anos de 2019 e 2024.



Abril/2019



Setembro/2019



Janeiro/2020



Março/2024

Figura 27: Ocupação dos Queixadas – 2019 a 2024

Fonte: Google Earth

A reivindicação dos ocupantes é articular com Prefeitura a compra/desapropriação do terreno para destiná-lo a moradias populares. Informam que o valor venal da área seria de R\$ 180.000,00⁸⁷.

Em nota a Prefeitura informou que acompanha as famílias pelo Centro de Referência em Assistência Social (CRAS) e, no caso da ocupação especificamente, não figura como parte da demanda apesar de ter atendido os pedidos de reunião com a comunidade⁸⁸.

⁸⁷ Disponível em

[https://periferiaemmovimento.com.br/ocupacaoqueixadas052023/#:~:text=Com%20100%20fam%C3%A7%C3%A3o,terreno%20de%20R\\$%20180%20mil%20em%20Cajamar](https://periferiaemmovimento.com.br/ocupacaoqueixadas052023/#:~:text=Com%20100%20fam%C3%A7%C3%A3o,terreno%20de%20R$%20180%20mil%20em%20Cajamar). Acesso em 25/03/2025

⁸⁸ Idem ao anterior

8.4. COMUNIDADE DA LINHA DO TREM

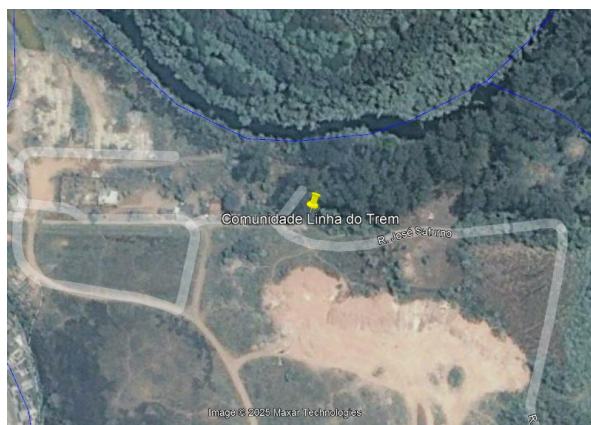
Conforme levantamento de imóveis da Linha do Trem (Póvilho) (Figura 28), realizado pela Prefeitura de Cajamar, em fevereiro e março de 2025, foram cadastradas **87 moradias no local**.



Figura 28: Localização da comunidade Linha do Trem

Fonte: Modificado de *Google Earth*

As figuras a seguir ilustram a ocupação do local.



2002



2009



2017



2024

Figura 29: Comunidade Linha do Trem – 2002 a 2024

Fonte: Modificado de *Google Earth*

Após fortes chuvas ocorridas no final do ano de 2024, o nível do Rio Juqueri subiu muito e transbordou em alguns pontos de Cajamar. A comunidade localizada na Linha do Trem, foi a mais atingida.

9. COMPATIBILIDADE DAS MORADIAS COM O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O Plano Diretor do Município de Cajamar foi revisado recentemente e aprovado pela Lei Complementar nº 234, de 6 de março de 2024⁸⁹, a revisão na Lei revisou também o macrozoneamento do município, estabelecido no Art. 82., inciso “VI - Anexo 6 - Planta do Macrozoneamento”.

O macrozoneamento atua, assim como outros instrumentos do Plano Diretor, como um orientador para as ações do Poder Público relacionadas ao desenvolvimento urbano e rural e deve estabelecer um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo na cidade em concordância com as estratégias de política urbana.

Desta forma, dada a recente revisão do Plano Diretor e de seu macrozoneamento, há, na maioria dos casos, compatibilidade das moradias com o uso e ocupação do solo.

9.1. MORADIAS ENTRE O KM 40 E KM 43 - RODOVIA ANHANGUERA (SP-330)

Conforme já apresentado no item anterior deste Relatório, em grande parte, segundo o Plano Diretor do Município - LEI COMPLEMENTAR Nº 234/2024, as 549 moradias localizadas entre o km 40 e km 43 da Rodovia Anhanguera estão localizadas em ZIA - Zona de Interesse Ambiental, não sendo definida no Plano Diretor como ZEIS - Zona Especial de Interesse Social passível de regularização:

Art. 89. A ZIA - Zona de Interesse Ambiental - terá a finalidade de restringir o uso e a ocupação do solo em função da necessidade de preservação, manutenção e recuperação de áreas com relevância ou vocação histórica, paisagística, cultural e ambiental, ou em função da peculiaridade e da fragilidade do ecossistema local, presença de remanescentes de mata atlântica ou implantação de áreas de amortecimento em virtude de proximidade com a área de tombamento de natureza ambiental.

9.2. VILA NOVA PARANÁ

Conforme já apresentado no item anterior deste Relatório, em setembro de 2023 a Prefeitura de Cajamar realizou levantamento na Vila Nova Paraná quantificando 134

⁸⁹ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/234-2024/06-03-2024> Acesso em 24/01/2025

moradias, já realizando a selagem para cadastro, visando futura regularização. No documento municipal a área é registrada como invasão.

Segundo o Plano Diretor Municipal - LEI COMPLEMENTAR Nº 234/2024, a localidade está localizada em ZIA e ZUPI 2, não sendo definida no Plano Diretor como ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, apesar da selagem realizada no local e a intenção de regularização:

Art. 89. A ZIA - Zona de Interesse Ambiental - terá a finalidade de restringir o uso e a ocupação do solo em função da necessidade de preservação, manutenção e recuperação de áreas com relevância ou vocação histórica, paisagística, cultural e ambiental, ou em função da peculiaridade e da fragilidade do ecossistema local, presença de remanescentes de mata atlântica ou implantação de áreas de amortecimento em virtude de proximidade com a área de tombamento de natureza ambiental.

Art. 94. Na ZUPI 2 - Zona de Uso Predominantemente Industrial - se permite o uso industrial de pequeno, médio e grande porte e as atividades de comércio e serviços relacionados ao uso industrial com controle nos níveis de poluição ambiental compatível com os usos permitidos em zonas lindeiras, e se trata de zoneamento de uso diversificado estabelecido pelas leis estadual e Municipal. Poderá haver destinação para área institucional ou de área compensatória da mesma.

9.3. OCUPAÇÃO DOS QUEIXADAS E COMUNIDADE DA LINHA DO TREM

Conforme apresentado em itens anteriores deste Relatório:

- Ocupação dos Queixadas: De acordo com cadastramento realizado pela Prefeitura de Cajamar, em agosto de 2023, são 100 construções, sendo 75 habitadas, 02 construções de equipamentos coletivos, 09 construções encontram-se vazias/sem habitabilidade e 15 construções não tiveram seus moradores identificados;
- Linha do Trem: Conforme levantamento de imóveis realizados pela Prefeitura de Cajamar, em fevereiro e março de 2025, foram cadastradas 87 moradias no local.

Ambas as localidades - Ocupação dos Queixadas e Linha do Trem, conforme o Plano Diretor Municipal - LEI COMPLEMENTAR Nº 234/2024, estão localizadas em ZMU - Zona Mista Urbana, onde se permite o uso residencial unifamiliar, e multifamiliar e plurifamiliar,

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

uso comercial e de serviços, e o uso institucional, diversificados e de pequenas indústrias não incômodas, de densidade média, compatíveis com o uso residencial.

No entanto, as localidades não estão definidas no Plano Diretor como ZEIS - Zona Especial de Interesse Social passível de regularização.

10. PRODUÇÃO HABITACIONAL REALIZADA NO MUNICÍPIO

10.1. PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR

A Prefeitura de Cajamar deu início em 2024 à construção de 400 novas moradias destinadas a famílias que perderam suas casas devido às intensas chuvas e residiam em áreas de alto risco, sendo Gato Preto I - 120 unidades, Gato Preto II - 80 unidades, Guaturinho - 100 unidades e Polvilho - 100 unidades. Cada apartamento será composto por 2 dormitórios, incluindo sacada, e contará com áreas comuns como churrasqueira/área de festas, playground e quadra poliesportiva.

Para identificar as famílias beneficiárias, as residências afetadas pelas chuvas foram visitadas por equipes da Prefeitura, para avaliar os danos e perdas. As famílias já receberam o ressarcimento pelos danos sofridos e as que vivem em áreas de risco elevado estão recebendo um auxílio-aluguel no valor de 900 reais mensais. Este suporte financeiro será mantido até a conclusão das 400 unidades habitacionais, desde que mantidos os critérios contidos na Lei nº 1.424, de 27 de janeiro de 2011, modificada pelas leis nº 1.792/19 e nº 1.949/23, que dispõe sobre Auxílio-Aluguel.

A seguir estão apresentados dados contratuais da construção dos novos conjuntos habitacionais⁹⁰:

- Guaturinho - Rua Avanhandava, Cajamar/SP – 100 unidades habitacionais (UH):
 - CONTRATO Nº 03/2024
 - CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 08/2023
 - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 5.316/2023
 - OBJETO: Contratação de empresa para execução de construção de conjuntos habitacionais; Local: Guaturinho - Rua Avanhandava, Cajamar/SP, conforme memorial descritivo.
 - CONTRATADA: ENGEN S.A. (NTI CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA.)
 - Valor mensal: R\$ 541.820,17
 - Os serviços prestados serão diretamente acompanhados e fiscalizados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos que zelará

⁹⁰ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/3/1131.pdf> Acesso em 06/02/2025

pelo fiel cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA, nos termos do Art. 67, da Lei Federal nº. 8666/93.

- Fiscal de Contrato/ RE Nº: Matheus De Marchi de Oliveira - RE 18.519
- Vigência: 48 (quarenta e oito) meses
- Data de Assinatura: 24/01/2024

- **Gato Preto – Rua do Urne, Cajamar/SP – 200 unidades habitacionais (UH):**

- CONTRATO Nº 04/2024
- CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 09/2023
- PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 5.317/2023
- OBJETO: Contratação de empresa para execução de construção de conjuntos habitacionais, Local: Gato Preto – Rua do Urne, Cajamar/SP, conforme Memorial Descritivo.
- CONTRATADA: ENGEN S.A. (NTI CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA.)
- Valor mensal: R\$ 920.856,49
- Os serviços prestados serão diretamente acompanhados e fiscalizados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos que zelará pelo fiel cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA, nos termos do Art. 67, da Lei Federal nº. 8666/93.
- Fiscal de Contrato/ RE Nº: Matheus De Marchi de Oliveira - RE 18.519
- Vigência: 48 (quarenta e oito) meses
- Data de Assinatura: 24/01/2024

- **Polvilho – Rua Gilberto de Carvalho, Cajamar/SP – 100 UH (Figura 31):**

- CONTRATO Nº 05/2024
- CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 10/2023
- PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2.877/2023
- OBJETO: Contratação de empresa para execução de construção de conjuntos habitacionais local: polvilho: Rua Gilberto De Carvalho, Cajamar/
- São Paulo, conforme Memorial Descritivo.
- CONTRATADA: ENGEN S.A. (NTI CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA.)
- Valor mensal: R\$ 279.036,90

- Os serviços prestados serão diretamente acompanhados e fiscalizados pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos que zelará pelo fiel cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA, nos termos do Art. 67, da Lei Federal nº. 8666/93.
- Fiscal de Contrato/ RE Nº: Matheus De Marchi de Oliveira - RE 18.519
- Vigência: 46 (quarenta e seis) meses
- Data de Assinatura: 24/01/2024

A Figura 30 ilustra a localização dos novos conjuntos habitacionais.

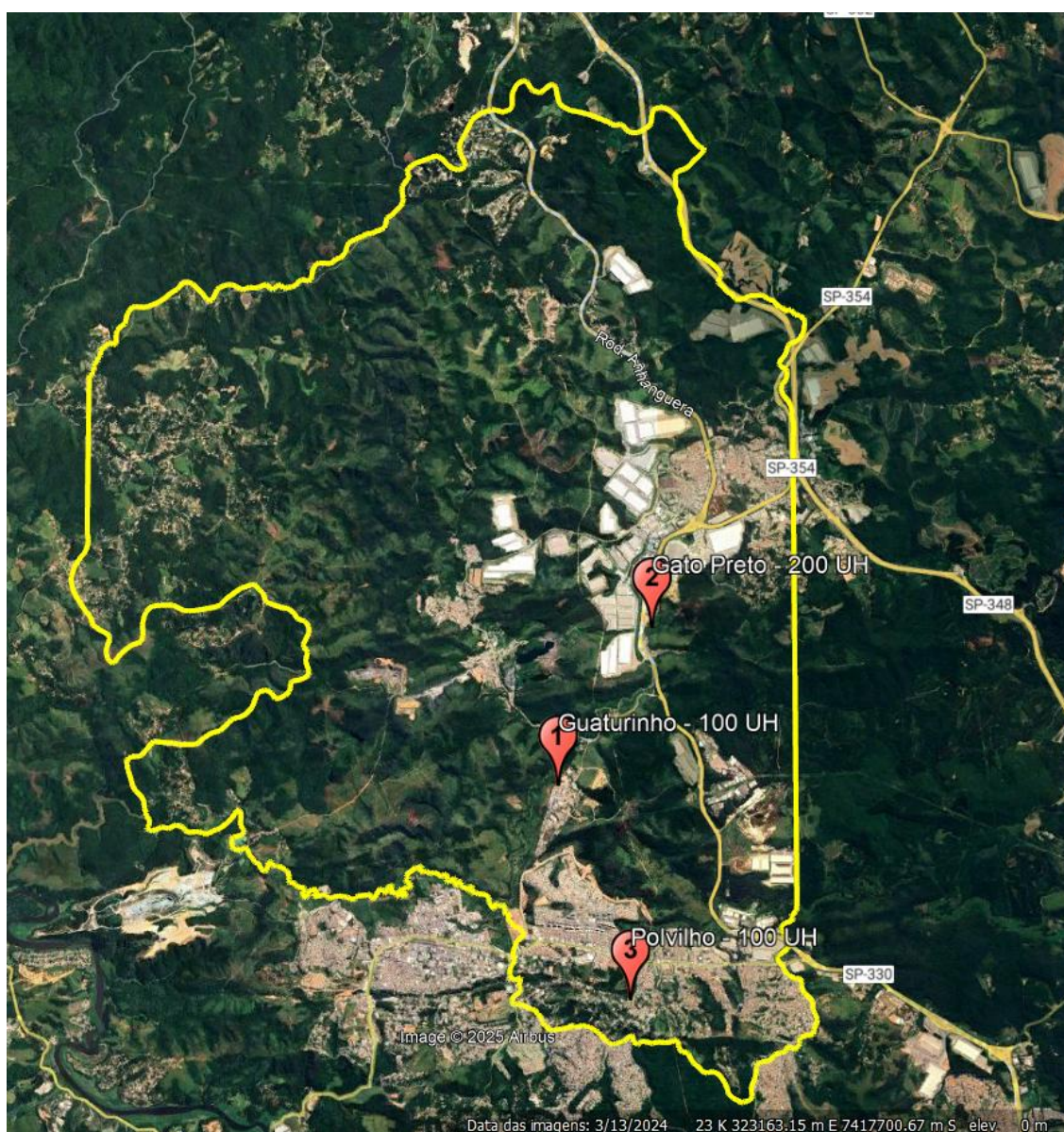


Figura 30: Conjuntos habitacionais – 400 UH

Fonte: Elaborado a partir de dados disponíveis em <https://cajamar.sp.gov.br/diariooficial/wp-content/uploads/sites/3/1131.pdf> Acesso em 06/02/2025



Figura 31: Conjunto Habitacional Polvilho – Rua Gilberto de Carvalho, Cajamar/SP

Fotografia: Felco Faleiros, mar/2025

10.1.1.1. PROCESSO MP Nº 0000958-65.2014.8.26.0108 - REMOÇÃO VILA UNIÃO – MURO PROSIL

Casas Novas CIMIGA II (06 unidades habitacionais)

Rua Isaías Pedroso de Oliveira

Processo MP nº 0000958-65.2014.8.26.0108⁹¹

Remoção Vila União – Muro Prosil

Houve invasão na Vila União, com população construindo próximo ao muro lateral da empresa Prosil (Figura 32). Foram removidas 06 famílias. A Prefeitura de Cajamar doou o terreno e fez compensação ambiental no local da demolição; a empresa construiu as 06 unidades habitacionais (Figura 33).

Salienta-se que algumas famílias encontram se recebendo auxílio-aluguel.



Figura 32: Escada de acesso – muro Prosil

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

⁹¹ Disponível em

<https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=300000A8G0000&processo.foro=108&processo.numero=0000958-65.2014.8.26.0108> Acesso em 24/03/2025



Figura 33: Unidades habitacionais construídas - Rua Isaías Pedroso de Oliveira, Centro

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

A Figura 34 apresenta o local de remoção e de construção das 06 unidades habitacionais.



Figura 34: Locais de remoção e construção de 06 unidades habitacionais

Fonte: Modificado de *Google Earth*, imagem de mar/2024

10.1.1.2. PROCESSO 8899/2014 – REMOÇÃO GATO PRETO – VILA PROGRESSO

Processo 8899/2014 - Data 14/10/2014

Req.: Diretoria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Assunto: Termo; Obs.: TAC – Termo de Compromisso de Ajustamento de Condição – Remoção Gato Preto – Vila Progresso

Invasão da área de propriedade da empresa FAJA Desenvolvimento Urbano Ltda. – matrícula 116.175 do 2ª. RI de Jundiáí.

Considerando a necessidade de remoção e nova instalação de famílias que se encontravam instaladas no imóvel em situação irregular e de risco, a Prefeitura, por meio do TAC supracitado, comprometeu-se a doar terreno no Bairro Vila Progresso para a construção

de 135 unidades habitacionais do tipo casa popular em lotes de dimensões de 5,00m x 20,00m, perfazendo área de 100,00 m² (Figura 35). Inicialmente as unidades habitacionais seriam construídas em mutirão, mas dada a necessidade de agilidade no processo, a empresa cedeu equipe técnica para a construção.

As unidades habitacionais foram destinadas da seguinte forma: 125 unidade habitacionais para moradores da remoção do Gato Preto e 14 unidades habitacionais destinadas a famílias indicadas pela Assistência Social. Por conta de problemas na documentação do terreno, ainda falta regularizar a área.

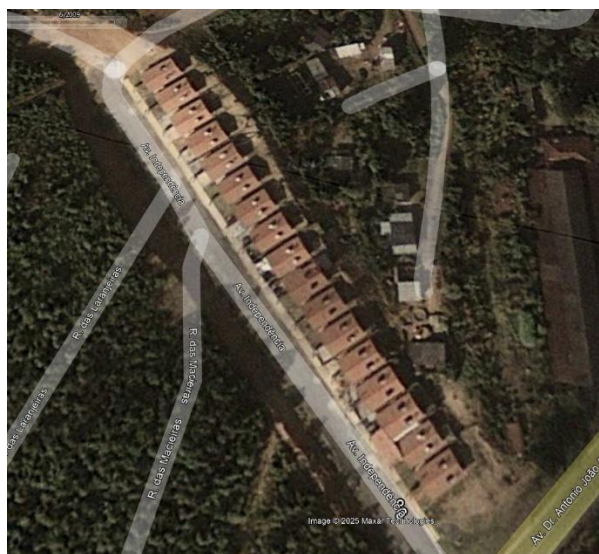


Figura 35: Vista a partir da Rua Isaías Pedroso de Oliveira, Centro
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

10.1.1.3. FRIGORÍFICO INDEPENDÊNCIA

Para retirar famílias que haviam invado área do Frigorífico Independência, a Prefeitura doou o terreno e a empresa construiu 34 unidades habitacionais na Avenida Independência.

As figuras a seguir ilustram a construção das unidades habitacionais na Avenida Independência; nota-se a total descaracterização do local, com ampliação das residências, inclusive com construção de pavimento superior e redução significativa de recuos e ventilação.



2009



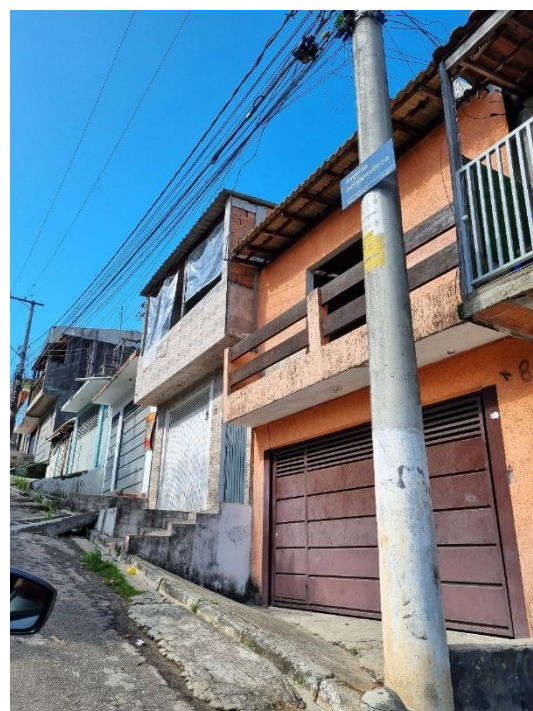
2024

Figura 36: Vista aérea da Avenida Independência – descaracterização do local

Fonte: Google Earth – 2009 e 2024



2011 – Google Earth



2025 – Felco Faleiros

Figura 37: Vista da Avenida Independência – descaracterização do local

Fonte: indicada nas figuras

10.2. GOVERNO ESTADUAL

10.2.1. CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO EM CAJAMAR

O Quadro 13 apresenta os empreendimentos habitacionais da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo em Cajamar.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 13: Empreendimentos habitacionais - CDHU

Empreendimento	Endereço	Data de Entrega	Total de Unid. Habitacionais - UH	Total de Cartas de Crédito - CCR	Ação PPA
CAJAMAR - CARTAS DE CRÉDITO NOMINATIVAS	-	31/05/2008	0	1	(Não Aplicável)
CAJAMAR - CC 2023	-	30/07/2023	0	1	Reassentamento Habitacional
CAJAMAR - CC 2024	-	29/02/2024	0	1	Reassentamento Habitacional
CAJAMAR B1	CJ. Habitacional Maria Luiza s/end.Dist.Jordanésia	08/12/1992	192	0	(Não Aplicável)
CAJAMAR B2	CJ. Habitacional Maria Luiza s/end.Dist.Jordanésia	08/12/1992	224	0	(Não Aplicável)
CAJAMAR B3	ESTRADA MUNICIPAL MARIA LUIZA JORDANÉSIA - CAJAMAR	19/12/1998	280	0	(Não Aplicável)
CAJAMAR B4	RUA ANABELA, 301 (BLOCOS 14/15) - RUA ARUJÁ, 240 (BLOCOS 16/17) - JORDANÉSIA *	27/11/2003	80	0	(Não Aplicável)
CAJAMAR B4	RUA ANABELA, 301 (BLOCOS 14/15) - RUA ARUJÁ, 240 (BLOCOS 16/17) - JORDANÉSIA *	03/10/2003	60	0	(Não Aplicável)
CAJAMAR D (RMCAJ-1)	RUA BARUERI, 565 (LOTE 1) - RUA BARRA DO TURVO, 211 (LOTE 2) - GATURINHO *	09/01/2004	200	0	(Não Aplicável)
Total			1.036	3	

Fonte: CDHU. Disponível em <https://www.cdhu.sp.gov.br/producao-habitacional/consultar-producao-habitacional> Acesso em 06/02/2025

10.2.2. GOVERNO ESTADUAL – PROGRAMA NOSSA CASA⁹²

Em julho/2021 houve a liberação de R\$ 1,1 milhão do programa Nossa Casa - apoio para auxiliar 110 famílias de baixa renda na aquisição de moradias no Residencial Vista Bella. O evento foi realizado na Câmara Municipal de Cajamar.

Por meio do programa Nossa Casa, a Secretaria da Habitação fornece recursos da Casa Paulista a famílias com renda de até três salários-mínimos para a compra de unidades habitacionais em empreendimentos previamente aprovados pela pasta.

10.3. GOVERNO FEDERAL – MINHA CASA MINHA VIDA

Conforme dados fornecidos pelo Ministério das Cidades, que considera as unidades habitacionais cuja contratação ocorreu com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), desde o começo do Programa Minha Casa, Minha Vida, foram entregues em Cajamar 311 unidades habitacionais, conforme quadro a seguir.

Quadro 14: PMCMV - Cajamar

Data referência	31/12/2024
Município	Cajamar
UF	SP
Assinatura	28/09/2012
Operação	36772954
Empreendimento	NOVO LAR CIMIGA I
Situação do empreendimento	Concluído
Endereço	Avenida Independência - Bairro Cimiga - Cajamar - SP
UH entregues	311
Valor desembolsado (R\$)	19.441.348,82
Construtora	ENPLAN ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA

Fonte: Ministério das Cidades. Disponível em <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/bases-de-dados-do-programa-minha-casa-minha-vida> Acesso em 10/03/2025

As figuras a seguir ilustram as residências do empreendimento, algumas ainda com características construtivas próximas ao original entregue e a grande maioria já bastante modificada.

⁹² Disponível em <https://www.al.sp.gov.br/noticia/?id=425443> Acesso em 10/03/2025



Figura 38: Residência com características construtivas próximas ao original entregue
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 39: Residência com características construtivas distintas ao original entregue, inclusive com construção de mais pavimentos
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

11. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE NÚCLEOS COM APOIO TÉCNICO DO PROGRAMA CIDADE LEGAL

Esta ação visa a apoiar a promoção da regularização fundiária urbana de núcleos habitacionais integrantes de municípios conveniados ao Programa Cidade Legal, implantados pelo poder público ou por particulares, através de: análise preliminar; elaboração de plano e cronograma das ações; execução do Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC); estudo das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais; arrolamento e selagem; elaboração de plantas de sobreposição; elaboração de estudo técnico ambiental; expedição de notificações; obtenção de anuências junto aos órgãos; elaboração da planta urbanística e dos memoriais; mobilização da população para esclarecimentos sobre a regularização e cadastro; cadastro social; elaboração da lista de beneficiários; aprovação municipal; prenotação no oficial de registro de imóveis e conferência das matrículas.

11.1. PROGRAMA CIDADE LEGAL EM CAJAMAR

No Programa Casa Legal são utilizadas medidas jurídicas, urbanísticas, sociais e ambientais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Conforme já apresentado no item “2.5.2 - PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR” página 39, o Plano Diretor do Município foi recentemente revisado, por meio da LEI COMPLEMENTAR Nº 234, DE 6 DE MARÇO DE 2024 , que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Cajamar, aprovado pela Lei Complementar nº 179/2019 (revogada).

O Plano Diretor aborda a questão da habitação município, em especial a Habitação de Interesse Social e a regularização do território, bem como define e localiza na PLANTA DO MACROZONEAMENTO as ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) municipais.

Salienta-se que conforme a LC nº 234/2024, Art. 103: As ZEIS – Zona Especial de Interesse Social - são áreas urbanas passíveis de regularização, ocupadas ou não por população de baixa renda, sujeitas a normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, com vistas a permitir a regularização urbanística e fundiária, a melhoria das condições de moradia, do saneamento básico e da recuperação e preservação do meio ambiente.

O Art. 105 do Plano Diretor define a criação e nomeia as ZEIS (01 a 48), na PLANTA DO MACROZONEAMENTO do Plano Diretor pode-se verificar a localização delas, bem como na Figura 20, página 104, que ilustra essa localização.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Em janeiro de 2025, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária – Departamento de Habitação e Regularização Fundiária informou o andamento do Programa Casa Legal em Cajamar, bem como apresentou o cronograma para o 1º e o 2º semestres de 2025, conforme pode ser verificado a seguir.

Quadro 15: REURB Cajamar – geral

Local	Análise prévia para verificação quanto à necessidade de remoção	Decisão Instauradora de REURB	Busca Fundiária	Estudo Preliminar de Desconformidades - Urbanística e Jurídica	Estudo Ambiental	Análise de Risco	Projeto Urbanístico	Memorial descritivo	Notificações (AR)	Notificação Edital	Selagem e Cadastramento	Saneamento	CRF	Protocolo RI/Previsão	Registro
Vila Coral															Vila Coral
Cimiga I															Cimiga I
Vila das Américas															Vila das Américas
Vila Mariotti															Vila Mariotti
Pq. São Roberto II															Pq. São Roberto II
Jd. Primavera															Jd. Primavera
Vila Nova															Vila Nova
CDHU - Cajamar B (Jd. Maria															CDHU - Cajamar B (Jd. Maria
CDHU - Cajamar B Lote 08 (Jd. Maria														Em verificação	
DER Jordanésia															DER Jordanésia
Vila Progresso															Vila Progresso
Olaria														out/24	
Jd. Santa Clara (parte I)															
Jd. Santa Clara (parte II)														abr/24	
Pq. Residencial Cajamar															Pq. Residencial Cajamar
Chácara Penteado (parte I)															Chácara Penteado (parte I)
Jd. Adelaide															Jd. Adelaide
Pq. Paraíso (Parte I)															Pq. Paraíso (Parte I)
Santa Terezinha															Santa Terezinha
Vila Vitória														Em verificação	
Panorama I (parte I)														mar/26	
Panorama I (parte II)														jul/26	
Panorama II														ago/26	
Linha do trem														Em verificação	
DER Gato Preto														set/25	
Gato Preto														Em verificação	
Florim														Em verificação	
Vila União														dez/25	
Nova Paraná														Em verificação	
Cimiga II														Em verificação	
São Benedito												em verificação		Em verificação	
Jardim Mariana														jun/25	

Local	Análise prévia para verificação quanto à necessidade de remoção	Decisão Instauradora de REURB	Busca Fundiária	Estudo Preliminar de Desconformidades - Urbanística e Jurídica	Estudo Ambiental	Análise de Risco	Projeto Urbanístico	Memorial descritivo	Notificações (AR)	Notificação Edital	Selagem e Cadastramento	Saneamento	CRF	Protocolo RI/Previsão	Registro
Vila Abrão															Vila Abrão
Jardim Jurupari														out/25	
Bosque do Sol														nov/25	
Raymond Camile														em verificação	
Chácaras Del Rey														dez/25	
Pq. Maria Aparecida														dez/25	
Vila Planalto															Vila Planalto
Vila Tavares														ago/25	
Jardim Carolina														jun/25	

	Fase concluída
	Andamento atual
	Previsão de Protocolo
	Etapas Pendentes

Fonte: Departamento de Habitação e Regularização Fundiária – jan./2025

Quadro 16: REURB Cajamar – 1º semestre de 2025

1.º SEMESTRE DE 2025						
Local	Instauração REURB	Projeto	Selagem	Cadastro	Protocolo Cartório	Registro
Água Fria	Concluído	Concluído	Concluído	Concluído	Concluído	Fevereiro
Olaria	Concluído	Concluído	Concluído	Concluído	Concluído	Março
Vila Tavares	Janeiro	Fevereiro	Fevereiro/Março	Março/Abril	Junho	Julho/Agosto
Jd. Mariana	Janeiro	Fevereiro	Fevereiro/Março	Março/Abril	Junho	Julho/Agosto
Jd. Carolina	Janeiro	Fevereiro	Fevereiro/Março	Março/Abril	Junho	Julho/Agosto
Vila União	Janeiro	Fevereiro/Março	Março/Abril	Maio	Junho/Julho	Agosto

Fonte: Departamento de Habitação e Regularização Fundiária – jan./2025

Quadro 17: REURB Cajamar – 2º semestre de 2025

2.º SEMESTRE DE 2025						
	Instauração REURB	Projeto	Selagem	Cadastro	Protocolo Cartório	Registro
DER Gato Preto	Agosto	Agosto	Setembro/Outubro	Outubro/Novembro	Novembro/Dezembro	Dezembro/Janeiro
Cimiga II	Agosto	Agosto	Outubro/Novembro	Novembro/Dezembro	Dezembro/Janeiro	Janeiro
Panorama I (1.ª fase)	Agosto	Agosto	Outubro/Novembro	Novembro/Dezembro	Dezembro/Janeiro	Janeiro

Fonte: Departamento de Habitação e Regularização Fundiária – jan./2025

Até março de 2025, 4.957 títulos já haviam sido regularizados, nos núcleos apresentados no Quadro 18. Os núcleos apresentados no Quadro 19 estão em execução de regularização (março/2025). Além disso, está prevista a regularização de mais 1.592 títulos (Quadro 20).

Quadro 18: Cidade Legal – Cajamar – regularizados, março/2025

NÚCLEOS REGULARIZADOS	
Núcleo	Títulos registrados
ADELAIDE	233
ÁGUA FRIA	250
CAJAMAR B (MARIA LUIZA)	986
DER JORDANÉSIA	235
JARDIM SANTA TEREZINHA	253
PARAISO	53
PARQUE SÃO ROBERTO II	742
PRIMAVERA	504
RES. CAJAMAR	347
VILA ABRÃO	209
VILA DAS AMÉRICAS	146
VILA MARIOTTI	258
VILA NOVA	243
VILA PLANALTO	218
VILA PROGRESSO	280
TOTAL	4957

Fonte: Prefeitura Municipal de Cajamar, março/2025

Quadro 19: Cidade Legal – Cajamar – em execução, março/2025

NÚCLEOS EM EXECUÇÃO
SÃO BENEDITO
DER GATO PRETO
VILA TAVARES
VILA MARIANA
JARDIM CAROLINA
VILA UNIÃO

Fonte: Prefeitura Municipal de Cajamar, março/2025

Quadro 20: Cidade Legal – Cajamar – previsão

Reurbs

Núcleos em andamento

Núcleo	Previsão de títulos
JARDIM MARIANA	121
JARDIM CAROLINA	113
VILA TAVARES	157
OLARIA	543
SÃO BENEDITO	658
Total (Previsto)	1592

Fonte: Prefeitura Municipal de Cajamar, abril/2026

12. GOVERNO MUNICIPAL – PROGRAMAÇÃO MUNICIPAL – HIS

A política de habitação do Município de Cajamar é desenvolvida a partir de estrutura institucional da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - Departamento de Habitação e Regularização Fundiária - Divisão de Regularização Fundiária. Em conjunto, a Secretaria também é responsável pela interface com outras esferas de governo na busca de parcerias e convênios que possam ser implementados em Cajamar. Além disso, a Secretaria coordenada os programas de regularização fundiária do município.

Para o ano de 2025, a Lei nº 2.070⁹³, de 1º de julho de 2024, que dispõe sobre as Diretrizes Orçamentárias para elaboração do orçamento para o exercício financeiro de 2025, estabelece que o orçamento previsto para habitação será de R\$ 44.820.000,00, o que corresponde a 4,05% das despesas totais (valor corrente) previstas para o ano de 2025, conforme pode ser verificado no Quadro 21 e no Quadro 22.

⁹³ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/2070-2024> Acesso em 05/02/2025

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 21: Planejamento Orçamentário – Cajamar, 2025



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR

Praça José Rodrigues do Nascimento nº 30
CNPJ nº 46.523.023/0001-81

Data: 01/07/2024 08:46:06
Usuário: / 128 ***-**-55
(Página: 22 / 28)
Sistema: CECAM

ANEXO V - PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO - LDO
DESCRIÇÃO DOS PROGRAMAS GOVERNAMENTAIS/METAS/CUSTOS

INICIAL (X) ALTERAÇÃO () INCLUSÃO () EXCLUSÃO ()

MUNICÍPIO DE CAJAMAR

EXERCÍCIO: 2025

PROGRAMA: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CÓDIGO DO PROGRAMA: 0088

UNIDADE RESPONSÁVEL PELO PROGRAMA: SECRETARIA MUN. DE MOBILIDADE E DESENVOLV. URBANO

CÓDIGO DA UNIDADE RESPONSÁVEL: 02.25.00

OBJETIVO:

ATENDER A DEMANDA POR MORADIA PARA A DIMINUIÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL, PROMOVER A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E A PROTEÇÃO SOCIAL

JUSTIFICATIVA:

A OFERTA E A LEGALIZAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS É UM INSTRUMENTO DE SUMA IMPORTÂNCIA PARA A INCLUSÃO SOCIAL E DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

METAS			
INDICADORES	UNIDADE DE MEDIDA	ÍNDICE RECENTE	ÍNDICE FUTURO
Áreas de Intervenções	unidade	2,00	2,00
Conjunto habitacional Construído	percentual	100,00	100,00
Famílias atendidas	unidade	300,00	300,00

CUSTO TOTAL ESTIMADO PARA O PROGRAMA: R\$ 22.410.000,00

Continua na próxima página

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR

Praça José Rodrigues do Nascimento nº 30
CNPJ nº 46.523.023/0001-81

Data 01/07/2024 08:47:53

Usuário / 128 ***-55

(Página 59 / 113)

Sistema CECAM

ANEXO VI - PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO - LDO

UNIDADES EXECUTORAS E AÇÕES VOLTADAS AO DESENVOLVIMENTO DO PROGRAMA GOVERNAMENTAL

INICIAL (X) ALTERAÇÃO () INCLUSÃO () EXCLUSÃO ()

MUNICÍPIO DE CAJAMAR

EXERCÍCIO: 2025

UNIDADE EXECUTORA: FDO MUNIC DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FMHIS

CÓDIGO DA UNIDADE: 02.25.02

FUNÇÃO: HABITAÇÃO

CÓDIGO DA FUNÇÃO: 16

SUBFUNÇÃO: HABITAÇÃO URBANA

CÓDIGO DA SUBFUNÇÃO: 482

PROGRAMA: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CÓDIGO DO PROGRAMA: 0088

TIPOS DE AÇÕES GOVERNAMENTAIS

PROJETOS: Auxílio Aluguel

CÓDIGO DE PROJETOS: 1176

META FÍSICA: FAMÍLIAS ATENDIDAS

UNIDADE DE MEDIDA: UNIDADE

QUANTIDADE TOTAL: 20,00

CUSTO FINANCEIRO PARA O EXERCÍCIO: R\$345.000,00

Continua na próxima página

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR

Praça José Rodrigues do Nascimento nº 30
CNPJ nº 46.523.023/0001-81

Data 01/07/2024 08:47:53
Usuario / 128 ***-**-55
(Página 60 / 113)
Sistema CECAM

ANEXO VI - PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO - LDO

UNIDADES EXECUTORAS E AÇÕES VOLTADAS AO DESENVOLVIMENTO DO PROGRAMA GOVERNAMENTAL

INICIAL (X) ALTERAÇÃO () INCLUSÃO () EXCLUSÃO ()

MUNICÍPIO DE CAJAMAR

EXERCÍCIO: 2025

UNIDADE EXECUTORA: FDO MUNIC DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FMHIS

CÓDIGO DA UNIDADE: 02.25.02

FUNÇÃO: HABITAÇÃO

CÓDIGO DA FUNÇÃO: 16

SUBFUNÇÃO: HABITAÇÃO URBANA

CÓDIGO DA SUBFUNÇÃO: 482

PROGRAMA: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CÓDIGO DO PROGRAMA: 0088

TIPOS DE AÇÕES GOVERNAMENTAIS

PROJETOS: Aluguel Social

CÓDIGO DE PROJETOS: 1177

META FÍSICA: FAMÍLIAS ATENDIDAS

UNIDADE DE MEDIDA: UNIDADE

QUANTIDADE TOTAL: 300,00

CUSTO FINANCEIRO PARA O EXERCÍCIO: R\$1.904.000,00

Continua na próxima página

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR

Praça José Rodrigues do Nascimento nº 30

CNPJ nº 46.523 023/0001-81

Data 01/07/2024 08 47 53

Usuario / 128 ***-**-55

(Página 61 / 113)

Sistema CECAM

ANEXO VI - PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO - LDO

UNIDADES EXECUTORAS E AÇÕES VOLTADAS AO DESENVOLVIMENTO DO PROGRAMA GOVERNAMENTAL

INICIAL (X) ALTERAÇÃO () INCLUSÃO () EXCLUSÃO ()

MUNICÍPIO DE CAJAMAR

EXERCÍCIO: 2025

UNIDADE EXECUTORA: FDO MUNIC DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FMHIS

CÓDIGO DA UNIDADE: 02 25 02

FUNÇÃO: HABITAÇÃO

CÓDIGO DA FUNÇÃO: 16

SUBFUNÇÃO: HABITAÇÃO URBANA

CÓDIGO DA SUBFUNÇÃO: 482

PROGRAMA: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CÓDIGO DO PROGRAMA: 0088

TIPOS DE AÇÕES GOVERNAMENTAIS

PROJETOS: Desenvolvimento Habitacional

CÓDIGO DE PROJETOS: 1182

META FÍSICA: CONJUNTO HABITACIONAL CONSTRUÍDO

UNIDADE DE MEDIDA: PERCENTUAL

QUANTIDADE TOTAL: 5,00

CUSTO FINANCEIRO PARA O EXERCÍCIO: R\$20.148 000,00

Continua na próxima página

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAJAMAR

Praça José Rodrigues do Nascimento nº 30
CNPJ nº 46.523.023/0001-81

Data 01/07/2024 08:47:53

Usuário / 128 ***-**-55

(Página 62 / 113)

Sistema CECAM

ANEXO VI - PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO - LDO

UNIDADES EXECUTORAS E AÇÕES VOLTADAS AO DESENVOLVIMENTO DO PROGRAMA GOVERNAMENTAL

INICIAL (X) ALTERAÇÃO () INCLUSÃO () EXCLUSÃO ()

MUNICÍPIO DE CAJAMAR

EXERCÍCIO: 2025

UNIDADE EXECUTORA: FDO MUNIC DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - FMHIS

CÓDIGO DA UNIDADE: 02.25.02

FUNÇÃO: HABITAÇÃO

CÓDIGO DA FUNÇÃO: 16

SUBFUNÇÃO: HABITAÇÃO URBANA

CÓDIGO DA SUBFUNÇÃO: 482

PROGRAMA: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

CÓDIGO DO PROGRAMA: 0088

TIPOS DE AÇÕES GOVERNAMENTAIS

PROJETOS: Casa Legal

CÓDIGO DE PROJETOS: 1183

META FÍSICA: ÁREAS DE INTERVENÇÕES

UNIDADE DE MEDIDA: UNIDADE

QUANTIDADE TOTAL: 2,00

CUSTO FINANCEIRO PARA O EXERCÍCIO: R\$13.000,00

Fonte: Lei nº 2.070/2024 – Anexo V. Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/2070-2024/pdf/2> Acesso em 05/02/2025

Quadro 22: Receitas e despesas – Cajamar, 2025

AMF - Demonstrativo 1 (LRF art. 4º § 1º)

ESPECIFICAÇÃO	2025	
	Valor Corrente (a)	Valor Constante
Receita Total (EXCETO FONTES RPPS)	1 085 592.605 00	1 046 757 887 38
Receitas Primárias (EXCETO FONTES RPPS) (I)	1 021 905 605 00	985 349 151 48
Receitas Primárias Correntes	1 021 156 605 00	984 626 945 33
Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria	354 520 505,00	341 838 303 92
Transferências Correntes	623 977 400 00	601 655 963 75
Demais Receitas Primárias Correntes	42 658 700 00	41 132 677 66
Receitas Primárias de Capital	749 000 00	722 206 15
Despesa Total (EXCETO FONTES RPPS)	1 106.813 347 19	1 067 219 503.61
Despesas Primárias (EXCETO FONTES RPPS) (II)	1 046 988 694 64	1 009 534 948 06
Despesas Primárias Correntes	974 433.220 14	939 574 988,08
Pessoal e Encargos Sociais	323 042.235 65	311 486 101 29
Outras Despesas Correntes	651 390 984 49	628 088,886 79
Despesas Primárias de Capital	72 555 474,50	69 959 959 98
Pagamento de Restos a Pagar de Despesas Primárias	-	-
Receita Total (COM FONTES RPPS)	1 165 570 605,00	1 123.874 848 13
Receitas Primárias (COM FONTES RPPS) (III)	1 056 413 605,00	1 018.622 702 73
Despesa Total (COM FONTES RPPS)	1 171 897 347 19	1 129 975 264 86
Despesas Primárias (COM FONTES RPPS) (IV)	1 112 072 694,64	1 072 290 709 32
Resultado Primário (SEM RPPS) - Acima da Linha (V) = (I – II)	- 25 083 089,64	- 24 185 796,58
Resultado Primário (COM RPPS) - Acima da Linha (VI) = (V) + (III – IV)	- 55 659 089,64	- 53 668 006 59
Juros Encargos e Variações Monetárias Ativos (Exceto RPPS)	32 102 713,55	30,954 308 70
Juros Encargos e Variações Monetárias Passivos (Exceto RPPS)	32 102 713 55	30 954 308 70
Dívida Pública Consolidada (DC)	-357 804 019,05	- 345,004 357 39
Dívida Consolidada Líquida (DCL)	331 336 885,58	319 484 028 14
Resultado Nominal (SEM RPPS) - Abaixo da linha	-142 684 380 46	- 137 580 156 65

FONTE: Sistema Cecam - Secretaria Municipal de Fazenda e Gestão Estratégica - 27/04/2024

Fonte: Lei nº 2.070/2024 – Anexo de Metas físicas. Disponível em

<https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/2070-2024/pdf/2> Acesso em 05/02/2025

12.1. AUXÍLIO-ALUGUEL

A LEI Nº 1.424, DE 27 DE JANEIRO DE 2011⁹⁴ (e alterações) dispõe sobre Auxílio-Aluguel às famílias que estejam desabrigadas ou desalojadas, em situação de vulnerabilidade temporária. O “Auxílio-Aluguel” previsto em Lei consiste no pagamento mensal do valor de até R\$ 900,00 (novecentos reais), destinado exclusivamente para a locação de moradia para a família beneficiada.

Considerando a data de 24/03/2025, o pagamento do Auxílio Aluguel estava sendo feito a 299 famílias; já o Aluguel Social contemplava 21 famílias, totalizando 320 famílias.

⁹⁴ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1424-2011/m3> Acesso em 05/02/2025

13. PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DO ATUAL SISTEMA DE HABITAÇÃO

Com a aprovação da Constituição Federal de 1988 e a adoção de um modelo descentralizador de políticas públicas, atribuiu-se aos Estados e Municípios a gestão de programas sociais, dentre eles os de habitação. Estados e Municípios passaram a dividir com a União a responsabilidade pela promoção de programas de construção de moradias e pela melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, seja por iniciativa própria, seja por adesão a algum programa proposto por outro nível de governo.

Bonduki (1997) ressalta esse aspecto ao pontuar dentro do modelo de gestão municipal iniciativas como: prioridade para garantir o direito à habitação e à cidade, parceria entre poder público e organizações não governamentais para o desenvolvimento de programas e projetos, busca de barateamento da produção habitacional e reconhecimento da cidade real. A gestão municipal teria, ainda, “a virtude de ser o nível de governo que permitiria uma maior integração entre as políticas de provisão de moradias e as políticas fundiárias e de controle do uso e ocupação do solo, o que ampliaria mais suas possibilidades de eficácia/eficiência” (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004).

Cajamar possui a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, identificada pela sigla SMHRF, o Departamento de Habitação e Regularização Fundiária e a Divisão de Regularização Fundiária que tratam especificamente da questão habitacional. A existência de órgão específico para a questão habitacional revela que a política habitacional tem espaço institucional similar ao de outras políticas sociais na agenda municipal, como, por exemplo, saúde, educação etc. Desta forma, a questão habitacional pode ser mais bem planejada, com decisões tomadas por técnicos especializados, facilitando, inclusive, a participação da população.

Para avaliar os pontos positivos e negativos do sistema municipal de habitação utilizou-se a metodologia de Cardoso e Valle (2012), que consiste em avaliar 05 pontos da gestão municipal:

- (P1) “Participação ampliada abrangente” – experiências de orçamentos participativos e/ou processos de conferências municipais:
 - Não foi verificada a participação ampliada abrangente na gestão habitacional de Cajamar;
- (P2) “Participação ampliada específica” – conselhos ou fóruns dedicados à questão habitacional, nos quais a população, através de seus representantes, pode exercer determinado nível de influência nos rumos da política;

- O município possui Conselho de Habitação, no entanto, ele não é ativo. Desta forma, o Conselho de Habitação, até o presente momento (26/03/2025), não exerce influência nos rumos da política habitacional em Cajamar;
- (P3) “Participação global não específica” – conselhos municipais não específicos em relação ao tema da habitação – de desenvolvimento urbano, de ação social, de urbanismo e meio ambiente etc. Conforme legislação municipal, verifica-se em Cajamar os seguintes Conselhos:
 - Conselho Municipal de Proteção e Defesa Civil - Lei Ordinária nº 1.961/2023⁹⁵;
 - Conselho Municipal dos Direitos da Pessoa com Deficiência – CMDPD - Lei Ordinária nº 1.933/2022⁹⁶;
 - Conselho Municipal de Turismo – COMTUR - Lei Ordinária nº 1.925/2022⁹⁷;
 - Conselho Municipal de Política Cultural - Lei Ordinária nº 1.887/2021⁹⁸;
 - Conselho Municipal de Acompanhamento e Controle Social do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação – CACS -FUNDEB - Lei Ordinária nº 1.867/2021⁹⁹;
 - Conselho Municipal de Esportes - Lei Ordinária nº 1.773/2019¹⁰⁰;
 - Conselho e Fundo Municipal dos Direitos da Mulher - Lei Ordinária nº 1.431/2011¹⁰¹;
 - Conselho Municipal da Cidade - CMC - Lei Ordinária nº 1.394/2010¹⁰²;

⁹⁵ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1961-2023> Acesso em 07/10/2024

⁹⁶ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1933-2022> Acesso em 07/10/2024

⁹⁷ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1925-2022> Acesso em 07/10/2024

⁹⁸ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1887-2021> Acesso em 07/10/2024

⁹⁹ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1867-2021> Acesso em 07/10/2024

¹⁰⁰ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1773-2019> Acesso em 07/10/2024

¹⁰¹ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1431-2011> Acesso em 07/10/2024

¹⁰² Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1394-2010> Acesso em 07/10/2027

- Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas - Lei Ordinária nº 1.368/2009¹⁰³;
 - **Conselho Municipal de Habitação – CMH** - Lei Ordinária nº 1.317/2008¹⁰⁴;
 - Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) - Lei Ordinária nº 1.283/2008¹⁰⁵;
 - Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural - Lei Ordinária nº 1.196/2006¹⁰⁶;
 - Conselho Municipal do Idoso - Lei Ordinária nº 1.191/2005¹⁰⁷;
 - Conselho de Alimentação Escolar - Lei complementar nº 25/2000¹⁰⁸;
 - Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente - Lei Ordinária nº 1.325/2009¹⁰⁹;
 - Conselho Tutelar - Lei Ordinária nº 1.506/2012¹¹⁰;
 - Conselho Municipal de Educação - Lei Ordinária nº 944/1997¹¹¹;
 - Conselho Municipal de Alimentação Escolar - Lei Ordinária nº 935/1997¹¹².
- (P4) Práticas participativas restritas, mas com maior grau de institucionalização, em que a participação pode ser exercida na elaboração e/ou monitoramento de programas/projetos em nível de bairros ou regiões da cidade;
 - Não verificado em Cajamar;

¹⁰³ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1368-2009> Acesso em 07/10/2024

¹⁰⁴ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1317-2008> Acesso em 07/10/2024

¹⁰⁵ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1283-2008> Acesso em 07/10/2024

¹⁰⁶ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1196-2006> Acesso em 07/10/2024

¹⁰⁷ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1191-2005> Acesso em 07/10/2024

¹⁰⁸ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisComplementares/25-2000> Acesso em 07/10/2024

¹⁰⁹ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1325-2009> Acesso em 07/10/2024

¹¹⁰ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/1506-2012> Acesso em 07/10/2024

¹¹¹ Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/944-1997> Acesso em 07/10/2024

¹¹² Disponível em <https://legislacaodigital.com.br/Cajamar-SP/LeisOrdinarias/935-1997> Acesso em 07/10/2024

- (P5) Formatos participativos através de consultas em assembleias locais ou reuniões eventuais com associações de moradores ou grupos representativos das comunidades locais:
 - A Prefeitura Municipal se reúne com associações de moradores ou grupos representativos das comunidades locais para ouvir demandas e propor soluções.

Merece destaque o Plano Diretor do Município recentemente revisado, por meio da LEI COMPLEMENTAR Nº 234, DE 6 DE MARÇO DE 2024, incluindo a identificação e definição das 48 ZEIS - Zona Especial de Interesse Social na PLANTA DO MACROZONEAMENTO:

Art. 103. As ZEIS – Zona Especial de Interesse Social - são áreas urbanas passíveis de regularização, ocupadas ou não por população de baixa renda, sujeitas a normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, com vistas a permitir a regularização urbanística e fundiária, a melhoria das condições de moradia, do saneamento básico e da recuperação e preservação do meio ambiente.

Art. 104. As ZEIS incluem:

- I. loteamentos irregulares nos quais se faz necessária a regularização urbanística, ambiental e jurídica com a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários e a recuperação ambiental;
- II. terrenos não edificados, subutilizados e não utilizados, necessários para a implantação de programas habitacionais de interesse social, de programas para relocação da população remanescente de intervenções urbanísticas e de equipamentos públicos;
- III. terrenos públicos ou particulares ocupados informalmente e moradias precárias nos quais sejam necessárias a reurbanização, a recuperação edilícia e a consolidação da posse ou domínio da terra.

Além disso, merece destaque positivo:

Art. 161. O Poder Público Municipal para eliminar ou minimizar impactos negativos a ser gerado pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para a aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários tais como:

[...]

VII. Percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

Também merece destaque positivo o Programa SOS Chuvas criado para monitorar áreas de risco e atuar de forma rápida e eficiente, ajudando pessoas e comunidades afetadas por deslizamentos e alagamentos. Com um trabalho contínuo de monitoramento preventivo, a equipe da Defesa Civil acompanha os pontos críticos do município, adotando

medidas de segurança para minimizar os impactos dos eventos climáticos. Além disso, em casos de emergência, o município oferece assistência imediata às famílias atingidas, garantindo apoio social e atendimento humanitário. A Lei nº 1.424, de 27 de janeiro de 2011, modificada pelas leis nº 1.792/19 e nº 1.949/23, dispõe sobre Auxílio-Aluguel às famílias que estejam desabrigadas ou desalojadas, em situação de vulnerabilidade temporária, no valor mensal de até R\$ 900,00.

A Prefeitura de Cajamar deu início em 2024 à construção de 400 novas moradias destinadas a famílias que perderam suas casas devido às intensas chuvas e residiam em áreas de alto risco, sendo Gato Preto I - 120 unidades, Gato Preto II - 80 unidades, Guaturinho - 100 unidades e Polvilho - 100 unidades. Cada apartamento será composto por 2 dormitórios, incluindo sacada, e contará com áreas comuns como churrasqueira/área de festas, *playground* e quadra poliesportiva.

Para identificar as famílias beneficiárias, as residências afetadas pelas chuvas foram visitadas por equipes da Prefeitura, para avaliar os danos e perdas. As famílias já receberam o ressarcimento pelos danos sofridos e as que vivem em áreas de risco elevado estão recebendo um auxílio-aluguel no valor de 900 reais mensais. Este suporte financeiro será mantido até a conclusão das 400 unidades habitacionais, desde que mantidos os critérios contidos na Lei nº 1.424, de 27 de janeiro de 2011, modificada pelas leis nº 1.792/19 e nº 1.949/23, que dispõe sobre Auxílio-Aluguel.

Como principal ponto negativo do atual sistema de habitação, além dos já apresentados neste Relatório, tem-se a inexistência prévia de um banco de terras público. A existência de banco de terras público poderia minimizar os efeitos locacionais que aprofundam a desigualdade socioespacial no município.

14. BASES DE INFORMAÇÕES EXISTENTES QUE SUBSIDIAM A ELABORAÇÃO DE UM SISTEMA DE INFORMAÇÕES RELATIVOS À QUESTÃO HABITACIONAL

As principais bases de informações existentes na estrutura municipal que subsidiam a elaboração de um sistema de informações relativos à questão habitacional são:

- A Prefeitura do Município de Cajamar, por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária realizou os seguintes cadastramentos:
 - **Levantamento de construções na Ocupação dos Queixadas**, em 17 de agosto de 2023: foram cadastradas 100 construções, sendo 75 habitadas, 02 construções de equipamentos coletivos, 09 construções encontram-se vazias/sem habitabilidade e 15 construções não tiveram seus moradores identificados, visto que os mesmos só as utilizam finais de semana, conforme relatado pelos líderes da comunidade que também não sabem informar quem são os possíveis moradores.
 - **Relatório Fotográfico Vila Nova Paraná** - casas seladas - Relatório fotográfico de vistoria nas vias: Rua Pacheco Bezerra, Travessa 1 Pacheco Bezerra, Travessa 2 Pacheco Bezerra, Rua Alegria, Travessa 1 Alegria, Travessa 2 Alegria, Rua Vitória, Rua Esperança, Rua Barnabé, Rua Jose Araujo, Rua “Nova” - Data da vistoria: 25/09/2023 a 28/09/2023: levantamento fotográfico e selagem de 143 construções.
 - Levantamento - perfil social e condições de moradia da **localidade entre o km 40 e 43**, entre os dias 04 e 27 de dezembro de 2023: O levantamento identificou a existência de 549 imóveis. Considerando o número de respondentes (549) e de membros familiares (640) constatou-se que a localidade é composta por cerca de 1.189 pessoas. É importante sinalizar que se trata de uma estimativa da população habitante na localidade, uma vez que há respondentes que possuem mais de um imóvel.
 - **Levantamento de imóveis da Linha do Trem**: total de 87 cadastros realizados nos dias 19 e 20 de fevereiro, e 17 de março de 2025.
 - Existe um trabalho conjunto com a Defesa Civil que identifica as casas em áreas de risco e interditadas, no qual é necessário remover as famílias. Com isso, há um cadastro de famílias que necessitam, e/ou recebem, auxílio-aluguel e aguardam a construção de novas moradias.

- Além disso, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária gere e coordena o programa “Casa Legal”, que visa a ampliação do acesso à regularização fundiária e loteamentos irregulares no Município.

- **Plano Diretor Municipal:** O Plano Diretor do Município de Cajamar foi revisado recentemente e aprovado pela Lei Complementar nº 234, de 6 de março de 2024. A revisão na Lei revisou também o macrozoneamento do município, estabelecido no Art. 82., inciso “VI - Anexo 6 - Planta do Macrozoneamento”. O macrozoneamento atua, assim como outros instrumentos do Plano Diretor, como um orientador para as ações do Poder Público relacionadas ao desenvolvimento urbano e rural e deve estabelecer um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo na cidade em concordância com as estratégias de política urbana. Desta forma, dada a recente revisão do Plano Diretor e de seu macrozoneamento, com a delimitação e definição das ZEIS- Zonas Especiais de Interesse Social no território, ele se torna uma das principais bases de informações existente na estrutura municipal para subsidiar a elaboração de um sistema de informações relativos à questão habitacional.

- **Programa Cidade Legal:** O Programa Cidade Legal visa apoiar a promoção da regularização fundiária urbana de núcleos habitacionais através de: análise preliminar; elaboração de plano e cronograma das ações; execução do Levantamento Planialtimétrico Cadastral (LEPAC); estudo das desconformidades jurídicas, urbanísticas e ambientais; arrolamento e selagem; elaboração de plantas de sobreposição; elaboração de estudo técnico ambiental; expedição de notificações; obtenção de anuências junto aos órgãos; elaboração da planta urbanística e dos memoriais; mobilização da população para esclarecimentos sobre a regularização e cadastro; cadastro social; elaboração da lista de beneficiários; aprovação municipal; prenotação no oficial de registro de imóveis e conferência das matrículas.
 - Para maiores informações verificar o item “11.1 PROGRAMA CIDADE LEGAL EM CAJAMAR”, página 129.

- **Programa SOS Chuvas:** O Programa SOS Chuvas foi criado para monitorar áreas de risco e atuar de forma rápida e eficiente, ajudando pessoas e comunidades afetadas por deslizamentos e alagamentos. Com um trabalho contínuo de monitoramento preventivo, a equipe da Defesa Civil acompanha os pontos críticos do município, adotando medidas de segurança para minimizar os impactos dos eventos climáticos. Além disso, em casos de emergência, o município oferece assistência imediata às famílias atingidas, garantindo apoio social e atendimento humanitário.
 - Para maiores informações verificar o item “15.1.2 - DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS EM ÁREAS DE RISCO”, página 153.
- **CadÚnico:** O Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (Cadastro Único) é o principal instrumento de identificação e caracterização da situação socioeconômica das famílias de baixa renda que residem em território nacional. Neste cenário, os dados do CadÚnico são importantes para formar um sistema de informações relativos à questão habitacional. Em Cajamar são cadastradas (janeiro/2025) 15.423 famílias, com 44% delas vivendo em situação de pobreza¹¹³.
- **Concessionária - COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP:** Por meio do CONTRATO DE CONCESSÃO Nº: 01/2024¹¹⁴ a SABESP fica responsável pela prestação dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário de Cajamar. Desta forma, a concessionária deve informar à Prefeitura sobre áreas e domicílios que não são atendidos pelos serviços, uma vez que domicílios carentes em infraestrutura contabilizam parte do déficit habitacional qualitativo.
- **Censo demográfico – IBGE:** O censo demográfico constitui a principal fonte de referência para o conhecimento das condições de vida da população

¹¹³ ¹¹³ Disponível em <https://www.gov.br/mds/pt-br/noticias-e-conteudos/desenvolvimento-social/noticias-desenvolvimento-social/pobreza-e-extrema-pobreza-atingem-menores-niveis-da-historia-em-2023>

¹¹⁴ Disponível em <https://www.sabesp.com.br/a-sabesp/meu-municipio/cajamar> Acesso em 07/03/2025

em todos os municípios do País e em seus recortes territoriais internos, tendo como unidade de coleta a pessoa residente, na data de referência, em domicílio do Território Nacional. O Questionário Básico da pesquisa conta com 26 questões e investiga as principais características do domicílio e dos moradores. Além disso, uma parcela dos domicílios é selecionada para responder ao questionário da Amostra, que conta com 77 questões. A investigação nos domicílios selecionados, efetuada por meio do Questionário da Amostra, inclui, além dos quesitos presentes no Questionário Básico, outros mais detalhados, bem como quesitos sobre temas específicos: características dos domicílios, identificação étnico-racial, nupcialidade, núcleo familiar, fecundidade, religião ou culto, deficiência, migração interna ou internacional, educação, deslocamento para estudo, trabalho e rendimento, deslocamento para trabalho, mortalidade e autismo¹¹⁵.

¹¹⁵ Disponível em <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html?=&t=o-que-e> Acesso em 07/03/2025

15. QUANTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

A identificação das necessidades habitacionais corresponde ao déficit habitacional quantitativo, qualitativo e à demanda futura.

O déficit habitacional quantitativo corresponde à quantidade de moradias que necessitam ser produzidas para atender às demandas acumuladas; este déficit pode ser por reposição do estoque ou por incremento de estoque.

A reposição de estoque engloba os domicílios sem condição de habitabilidade e os domicílios rústicos. O incremento de estoque engloba os domicílios improvisados, a coabitação familiar, o ônus excessivo com aluguel (que comprometem mais de 30% de sua renda com o valor do aluguel) e os domicílios em áreas de risco.

O déficit qualitativo, por sua vez, refere-se aos domicílios com carências de infraestrutura, com adensamento excessivo de moradores e com problemas de natureza fundiária¹¹⁶, com alto grau de depreciação ou sem unidade sanitária domiciliar exclusiva.

Os domicílios carentes de infraestrutura são aqueles que não dispõem de ao menos um dos serviços básicos, tais como: energia elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de resíduos. O adensamento excessivo tem como indicador a densidade de moradores por dormitório, num limite máximo de 3 moradores por dormitório.

Por fim, a demanda habitacional consiste na projeção das moradias a serem acrescentadas ao estoque habitacional para atender ao crescimento populacional projetados para os próximos 20 anos (2026 – 2046), em atendimento ao PLHIS.

15.1. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO

O DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO refere-se às moradias que devem ser construídas para substituir os domicílios existentes que não apresentam as condições de habitabilidade ou apresentam risco à habitabilidade (REPOSIÇÃO DE ESTOQUE) ou para garantir habitação adequada às famílias que não têm um domicílio de uso privativo (INCREMENTO DE ESTOQUE).

¹¹⁶ A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urba-nísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos ir-regulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

15.1.1. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS LOCALIZADOS EM FAVELAS OU COMUNIDADES URBANAS

O IBGE passou a usar a denominação favelas e comunidades urbanas nos censos em substituição à expressão aglomerados subnormais. O termo favela era usado historicamente pelo órgão desde 1950. Segundo o IBGE, a pesquisa censitária daquele ano mostrou diversos desafios referentes à identificação, ao mapeamento e à classificação das favelas, começando pela construção do conceito do termo, original do Rio de Janeiro, que era pouco conhecido em outras regiões brasileiras.

Segundo o IBGE 2022, favelas e comunidades urbanas são locais com predominância de domicílios com graus diferenciados de insegurança jurídica da posse e, pelo menos, um dos demais critérios: ausência ou oferta incompleta de serviços públicos; predomínio de edificações, arruamento e infraestrutura que usualmente são autoproduzidos ou se orientam por parâmetros urbanísticos e construtivos distintos dos definidos pelos órgãos públicos; localização em áreas com restrição à ocupação definidas pela legislação ambiental ou urbanística¹¹⁷.

A figura a seguir apresenta a população (11.081 habitantes) de Cajamar que vive em favelas ou comunidades urbanas. Considerando a média de moradores de 2,84 hab./domicílio (Quadro 8, página 65), **estima-se, para este PLHIS, 3.902 domicílios localizados em favelas ou comunidades urbanas (11,96% do total de domicílios).**

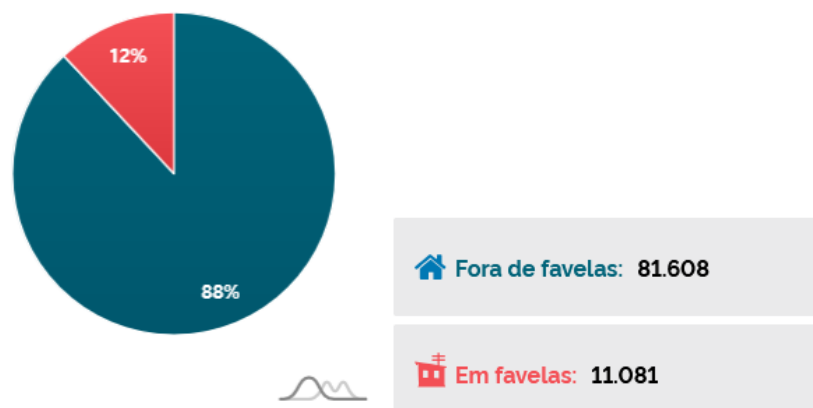


Figura 41: População residente em favelas

Fonte: Censo demográfico – IBGE 2022. Disponível em <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>
Acesso em 05/03/2025

¹¹⁷ Disponível em <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-01/ibge-volta-usar-o-termo-favela-em-censos-e-pesquisas> Acesso em 05/03/2025

15.1.2. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS EM ÁREAS DE RISCO

Considera-se área de risco aquela que apresenta risco geológico ou de insalubridade, tais como, erosão, solapamento, queda e rolamento de blocos de rocha, eventos de inundação, taludes, barrancos, áreas declivosas, encostas sujeitas a desmoronamento e lixões, áreas contaminadas ou poluídas, bem como, outras assim definidas pela Defesa Civil.

Os domicílios localizados em favelas ou comunidades urbanas já englobam os domicílios localizados em áreas de risco.

Segundo o SINISA - SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÕES EM SANEAMENTO BÁSICO (2024)¹¹⁸, Cajamar possui 0,73% dos domicílios sujeitos a risco de inundação. O censo demográfico IBGE – 2022 informou que o município possui 32.631 domicílios ocupados. Desta forma, **estariam em risco de inundação 239 moradias**.

A Prefeitura Municipal de Cajamar, por meio da Divisão Técnica – COMPDEC Cajamar, definiu o mapa de áreas de risco do município, estando este apresentado na página eletrônica da Prefeitura¹¹⁹. O mapa conta com projeção para área de inundação em 2021, inclusão das áreas de risco do IPT – Relatório nº 90.918-205 de 2006 e atualização de áreas de risco pela Divisão Técnica da defesa Civil.

Foram elencadas 15 (quinze) áreas de risco, cujos mapas podem ser verificados nas figuras a seguir.

¹¹⁸ Disponível em <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/saneamento/sinisa/resultados-sinisa> Acesso em 13/03/2025

¹¹⁹ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025



Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025

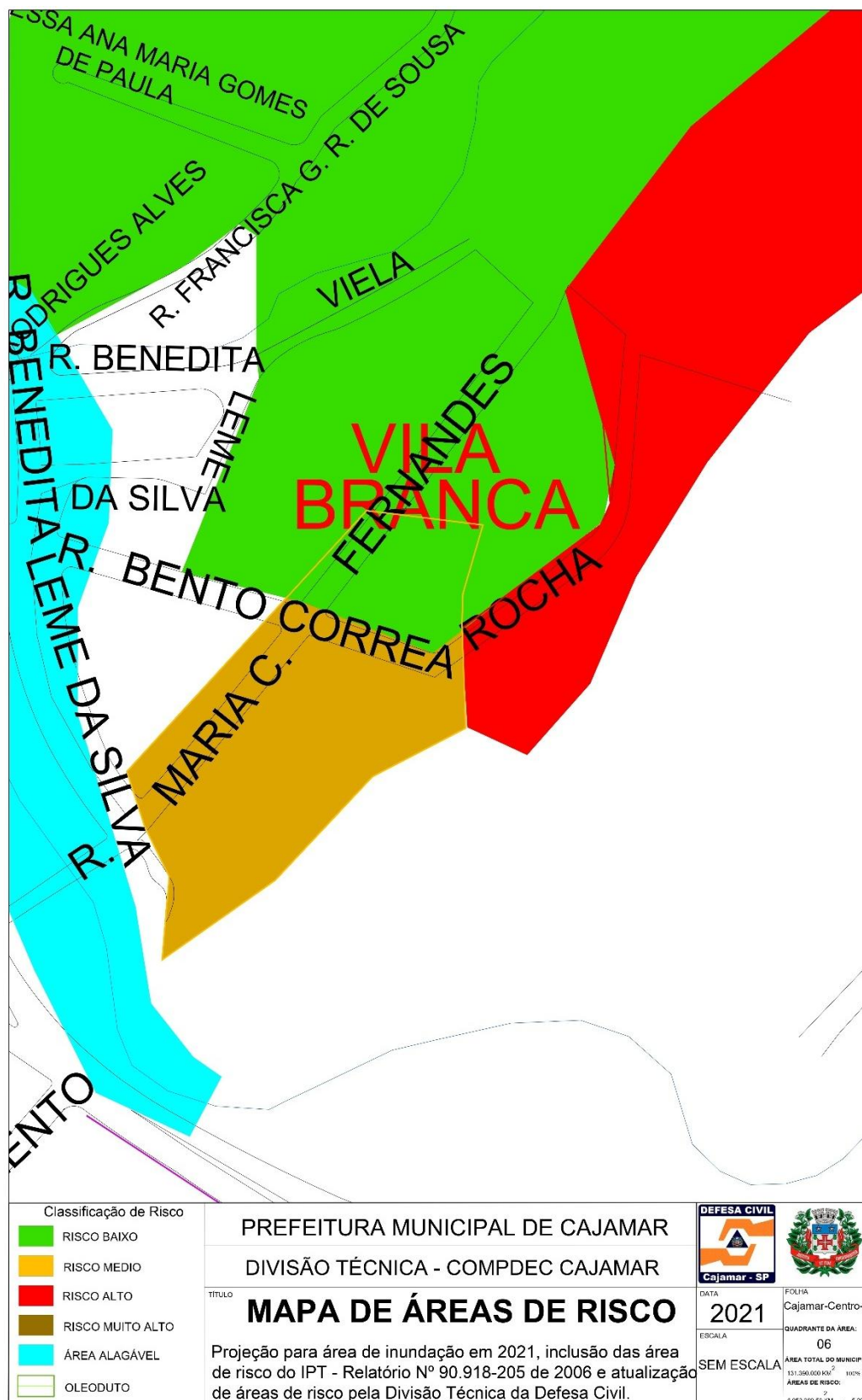


Figura 43: Mapa de risco – CAJAMAR-CENTRO-II-QUAD-06

Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025

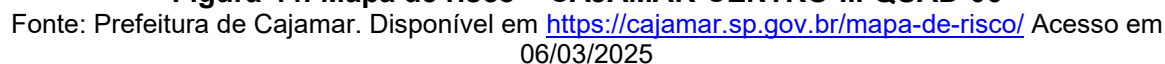




Figura 45: Mapa de risco – CAPITAL-VILLE-QUAD-05

Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025

VERSÃO FINAL



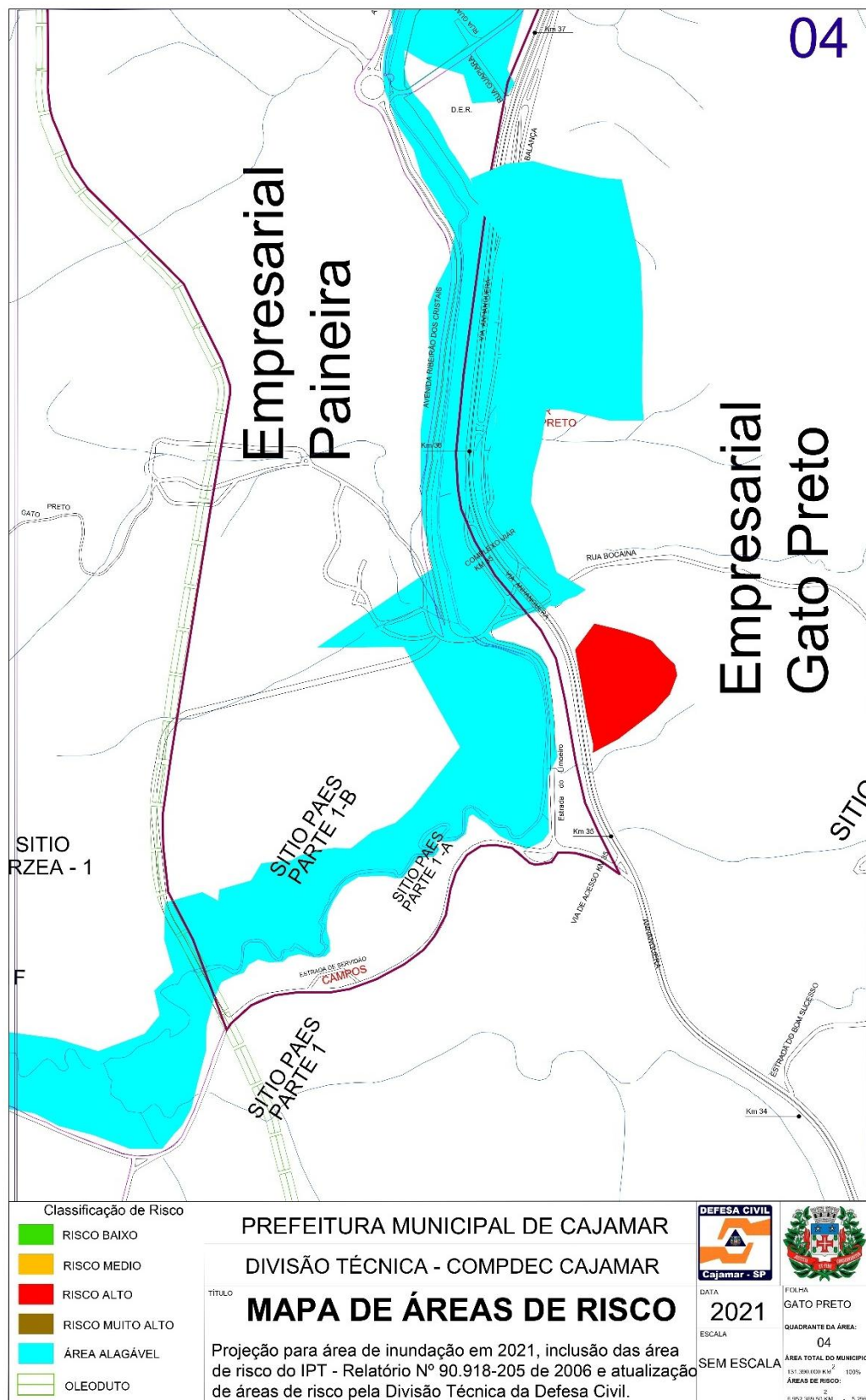


Figura 47: Mapa de risco – GATO-PRETO-QUAD-04

Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025

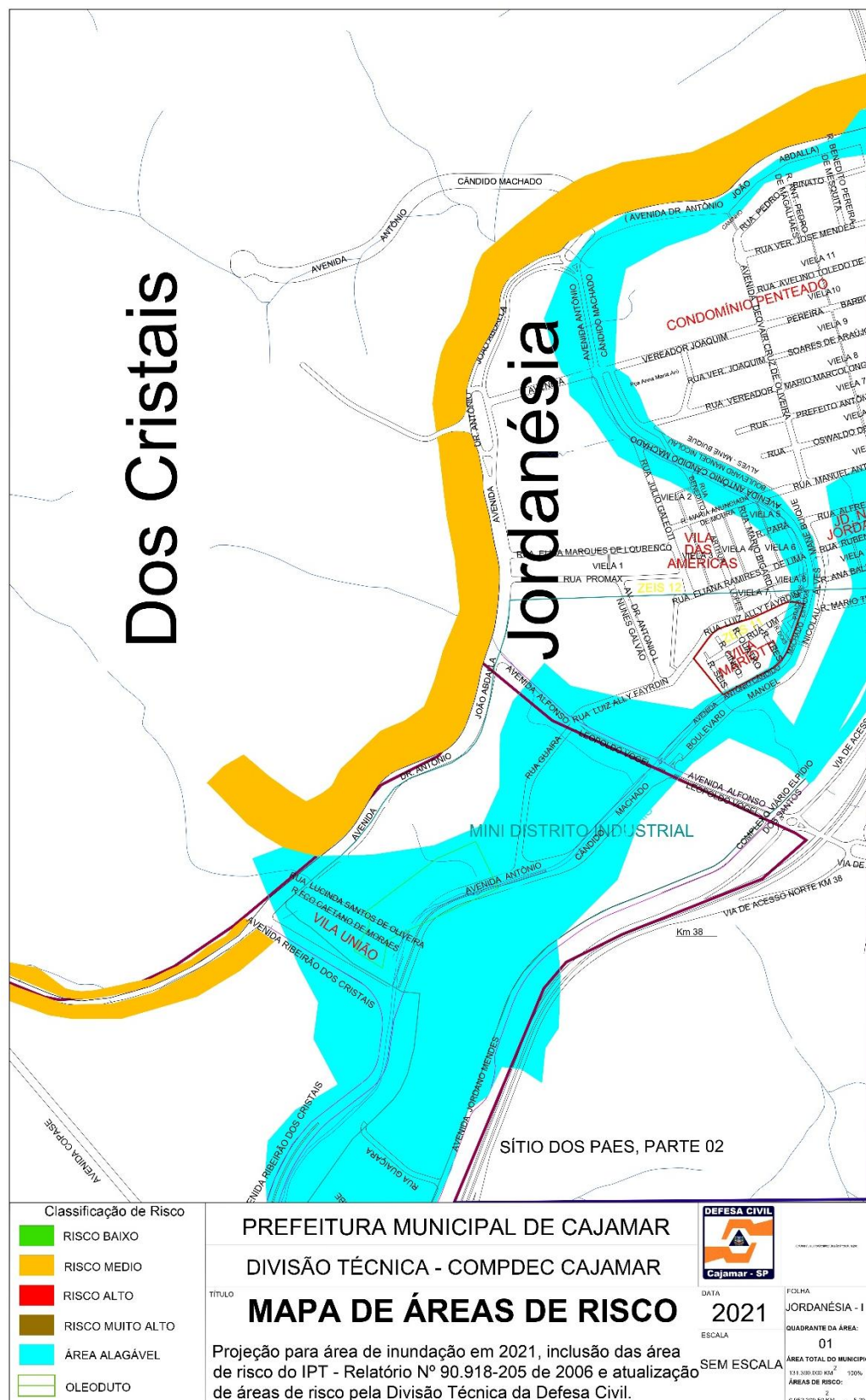
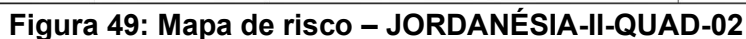


Figura 48: Mapa de risco – JORDANÉSIA-I-QUAD-01

Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025



161

VERSÃO FINAL



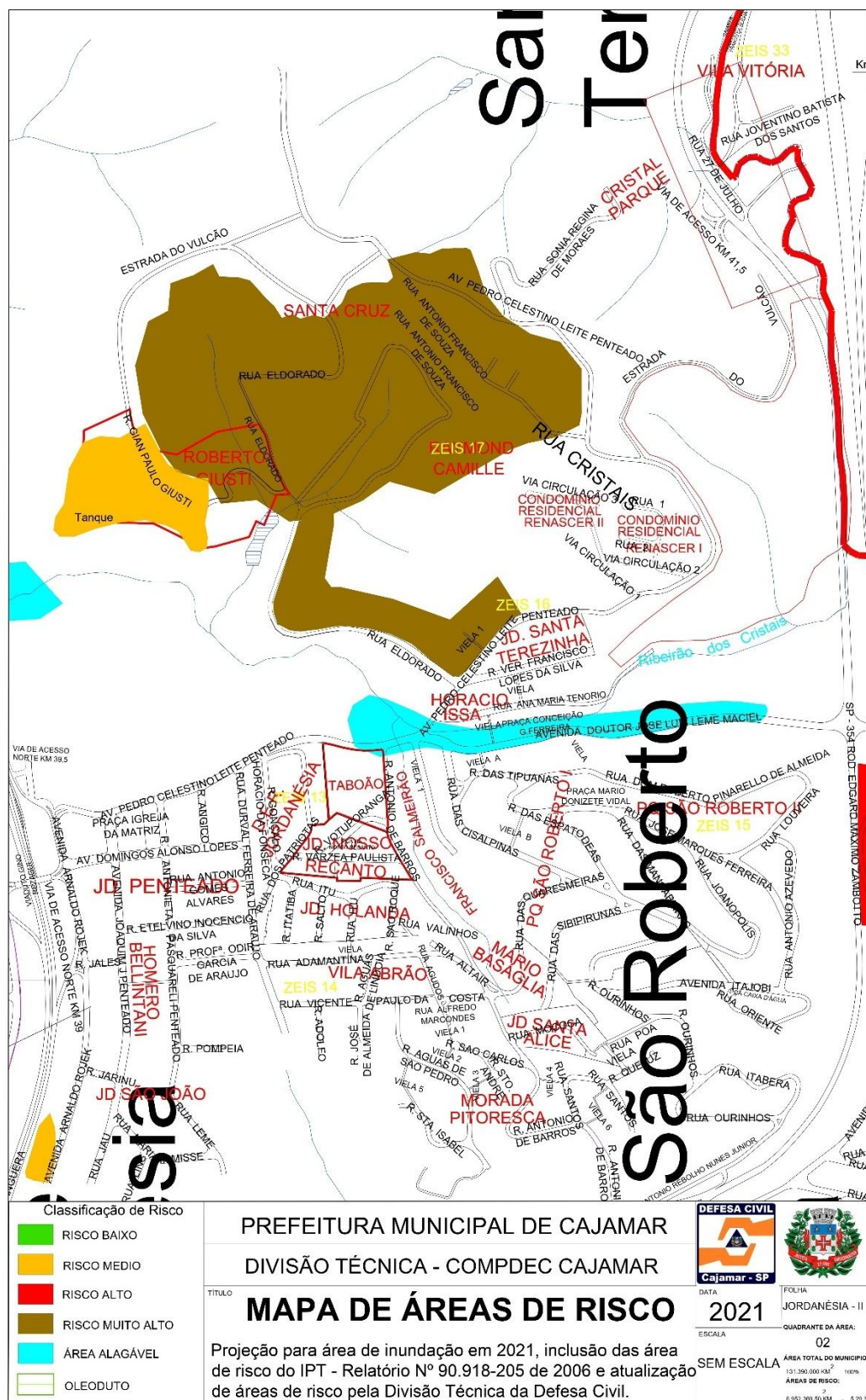


Figura 51: Mapa de risco – JORDANÉSIA-IV-QUAD-02

Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025

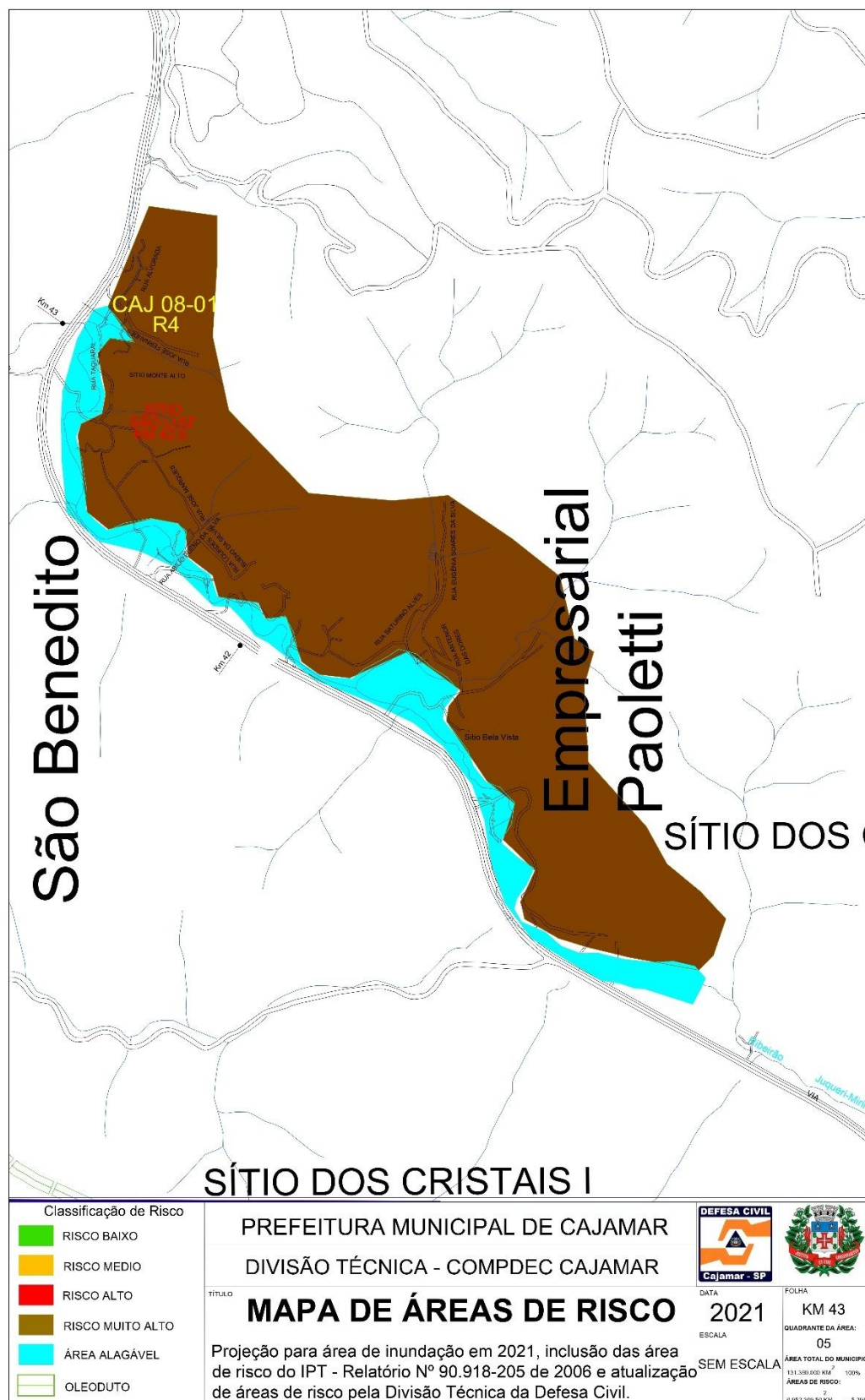


Figura 52: Mapa de risco – KM-43-QUAD-05

Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025

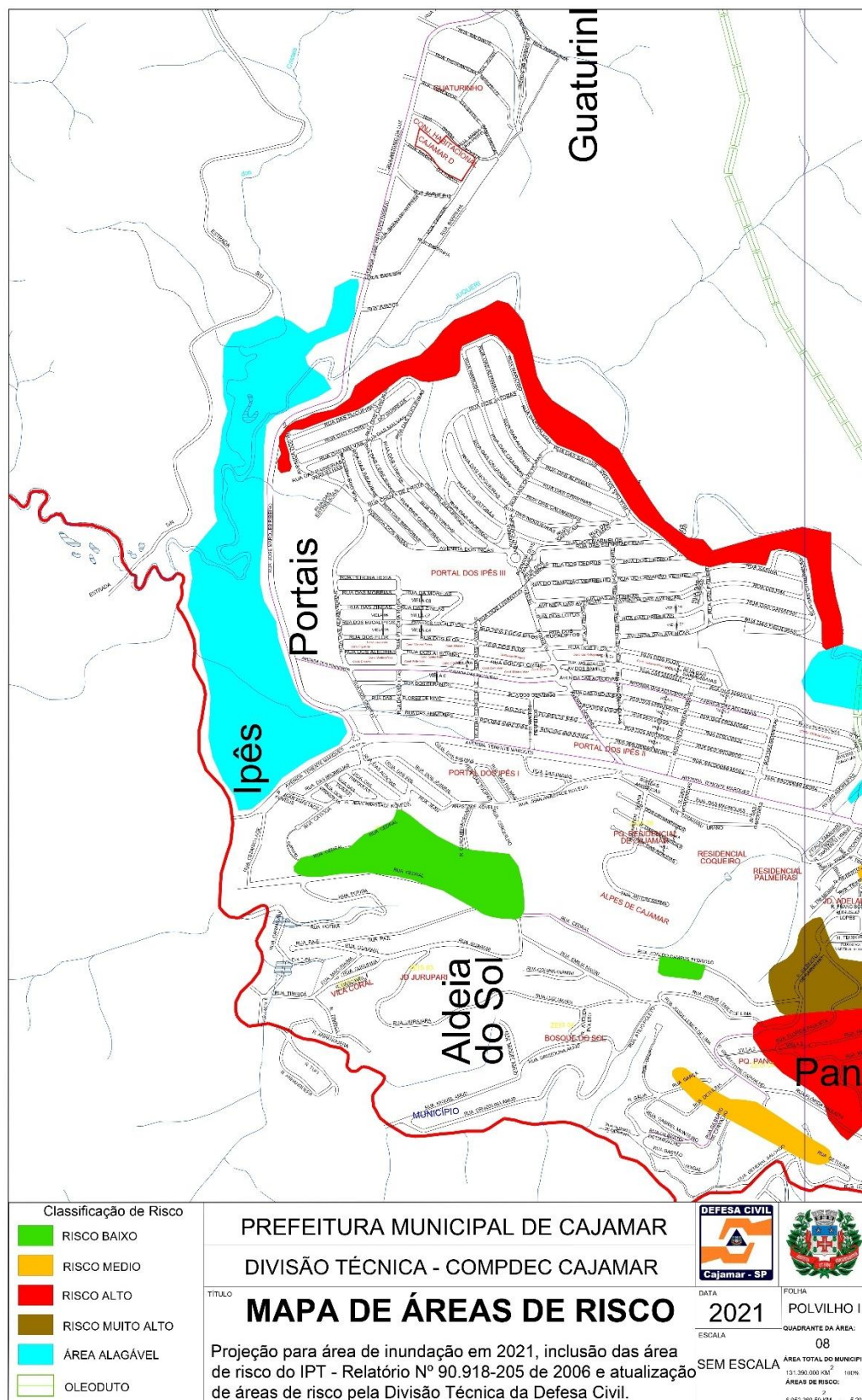


Figura 53: Mapa de risco – POLVILHO-I-QUAD-08

Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025

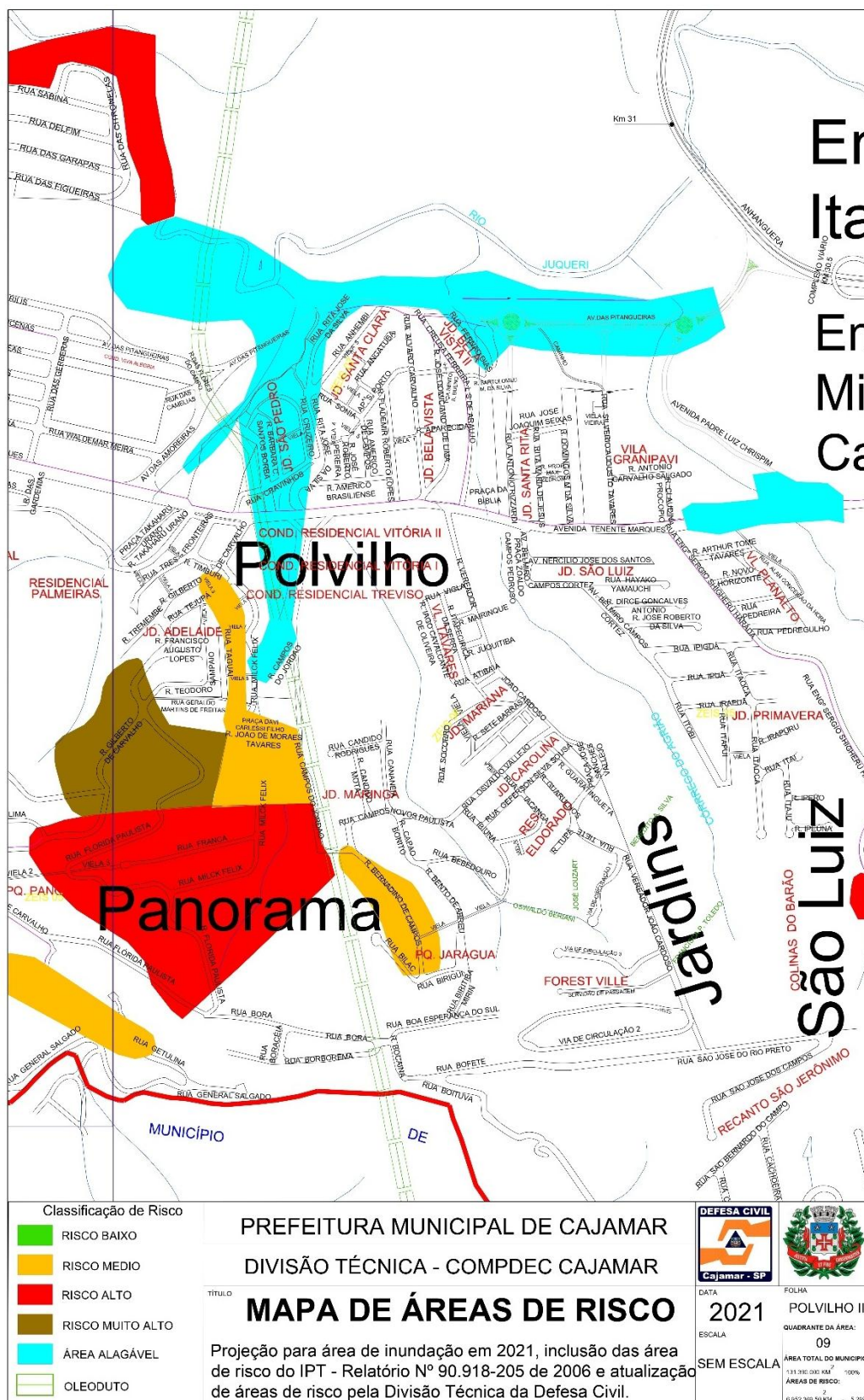


Figura 54: Mapa de risco – POLVILHO-II-QUAD-09

Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025

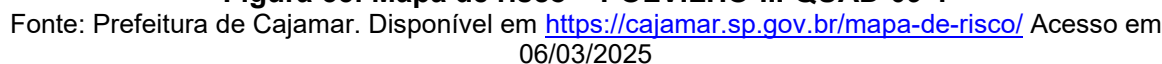




Figura 56: Mapa de risco – VAU-NOVO-QUAD-07

Fonte: Prefeitura de Cajamar. Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/mapa-de-risco/> Acesso em 06/03/2025

As figuras a seguir ilustram alguns locais determinados como área de risco pela Defesa Civil e em que houve remoção de famílias, conforme verificado em visita técnica realizada no município de Cajamar em 21/03/2025:



Figura 57: Remoção de 04 famílias, que atualmente são beneficiadas pelo Auxílio Aluguel - área de risco - Viela José Antônio do Nascimento - Centro

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 58: Moradias construídas na crista do talude – área de risco (deslizamento) – Rua Maria Gomes de Paula – Cimiga

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 59: Vista aérea – remoção e demolição – moradias às margens do córrego – risco de inundação – Av. Antônio Cândido Machado – Jordânia

Fonte: Modificado de Google Earth



Figura 60: Remoção e demolição – moradias às margens do córrego – risco de inundação – Av. Antônio Cândido Machado – Jordânia

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

MORADIAS ENTRE O KM 40 E KM 43 - RODOVIA ANHANGUERA (SP-330)

(Figura 52: Mapa de risco – KM-43-QUAD-05, página 164) – Bairro Empresarial Paoletti: Conforme já apresentado, de acordo com o relatório datado de 23 de janeiro de 2024, da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária - Departamento de Habitação e Regularização Fundiária, cujo objetivo foi investigar as condições de moradia e o perfil social das famílias residentes entre o km 40 e km 43 da Rodovia Anhanguera, **há 549 imóveis na localidade**, totalizando 1.189 habitantes.

Segundo informações durante visita técnica, em 21/03/2025:

- A localidade entre o km 40 e km 43 da Rodovia Anhanguera (SP-330) era sítio (Sítio São Luiz e Sítio Bela Vista); foram dividindo em “lotes” e vendendo, com construções irregulares e de forma desordenada;
- Houve deslizamentos e o local é considerado área de alto risco pela Defesa Civil;
- Não há sistema de alerta, como, por exemplo, sirenes, para saída das famílias residentes. Atualmente, com apoio de drones, a Defesa Civil consegue verificar a movimentação dos taludes e emitir alerta;
- Os serviços públicos de saúde, educação e áreas sociais são pontuais e devido ao acesso é ruim, em que é necessário se dirigir até a alça de acesso no município de Jundiaí, os moradores ficam “isolados”;
- Há problemas de fiscalização para impedir novas construções e reocupação de moradias interditadas;
- Há dificuldade de remover as famílias, que insistem em residir no local, muitas vezes por laços familiares e de amizade, mesmo com as péssimas condições e riscos apresentados;
- Famílias removidas recebem Auxílio Aluguel;
- Há incidência de doenças de veiculação hídrica (contaminação da água por esgoto);
- Há ocupação e corte de taludes, com construções não planejadas, o que pode vir a causar desmoronamentos;
- Dada a necessidade de conter a erosão em cursos d’água e inundações, a Prefeitura constrói muros de gabião:
 - Muro de gabião é uma estrutura de contenção formada por caixas metálicas preenchidas com pedras. É uma técnica de construção versátil, econômica e sustentável. Características:

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

- Flexível, permitindo que o muro se deforme sem perder estabilidade;
- Permeável, permitindo que a água escoe pelo muro;
- Baixo impacto ambiental, pois a matéria-prima é natural;
- Fácil de executar, sem necessidade de mão-de-obra especializada;
- Durabilidade, pois resiste à corrosão e à abrasão.

As figuras a seguir ilustram o apresentado.

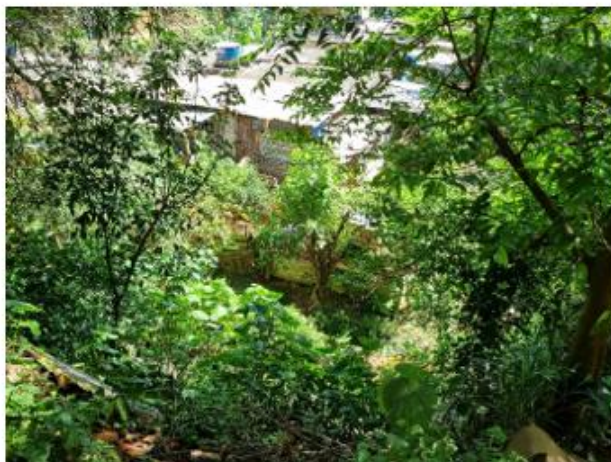


Figura 61: Moradias em área de risco (deslizamento) - Sítio Bela Vista

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 62: Moradia ocupada, apesar dos riscos (deslizamento e desmoronamento) apresentados- Sítio Bela Vista

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 63: Moradias em área de alto risco - Rua Eugênia Soares da Silva

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 64: Moradias em área de alto risco - Rua Saturnino Alves

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 65: Moradia em área de alto risco – Rua Eugênia Soares da Silva
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 66: Moradia em área de alto risco – Rua Eugênia Soares da Silva
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 67: Moradia em área de alto risco – favelização – Rua Brasilândia

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 68: Moradia em área de alto risco – favelização e contenção com muro de gabião – Rua Brasilândia

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 69: Moradias em área de alto risco – remoção de famílias – deslizamento de terra – necessidade de demolição das moradias que restaram, para não voltar a ter ocupação – Rua José Fernandes
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 70: Moradias em área de alto risco – remoção de famílias – deslizamento de terra – área interditada – Rua Taquaral
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025



Figura 71: Moradias em área de alto risco – favelização – Rua Alvorada
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

As figuras a seguir ilustram o risco de desmoronamento na viela da Rua Cruzeiro, no Jardim São Pedro, bem como a necessidade de contenção do córrego por meio da construção de muro de gabião.



Figura 72: Risco de desmoronamento na viela da Rua Cruzeiro e necessidade de contenção do córrego por meio da construção de muro de gabião
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

Área de risco, inclusive com indicação em placa, na Rua Birigui, bairro Panorama. Nota-se na figura a seguir, que apesar da alta declividade do local há construções, inclusive novas construções.

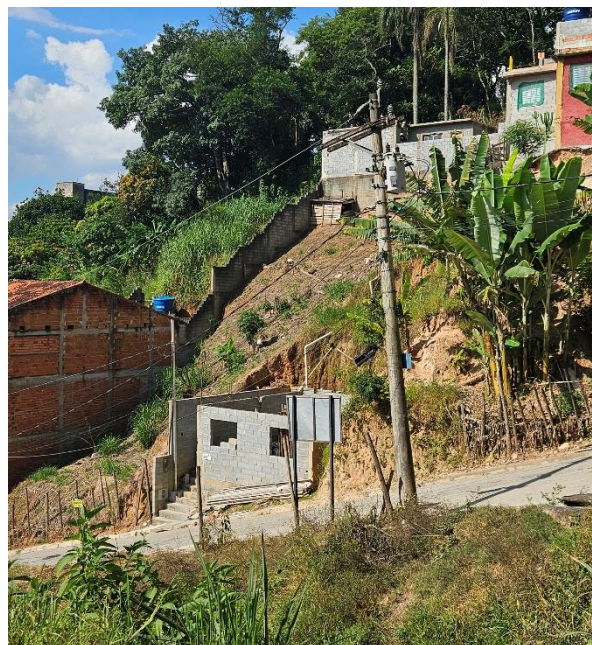


Figura 73: Área de risco - Rua Birigui, bairro Panorama

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

A Figura 74 apresenta a Rua Flórida Paulista, no bairro Panorama, com a construção de muro de gabião visando conter deslizamento de terra e desmoronamento de moradias.

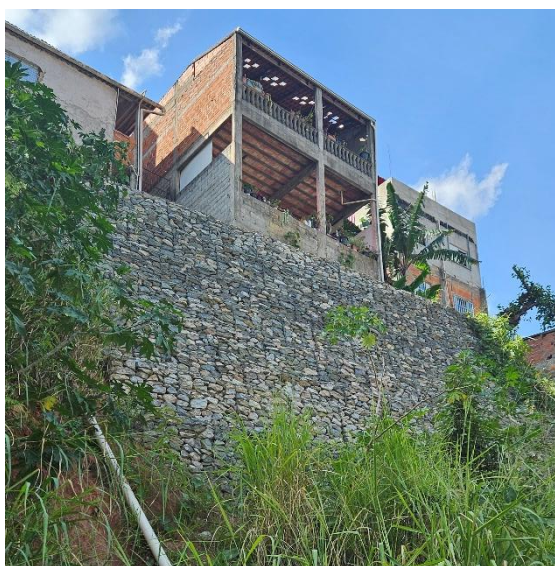


Figura 74: Rua Florida Paulista, bairro Panorama – construção de muro de gabião visando conter deslizamento e desmoronamento de moradias

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

A Figura 75 ilustra a área de risco indicada na Avenida Ângelo Muriano, no Jardim Muriano.



Figura 75: Av. Ângelo Muriano – área de risco
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

A Figura 76 ilustra moradias parcialmente demolidas na Rua Taubaté – Jardim Muriano. As famílias removidas recebem Auxílio Aluguel.

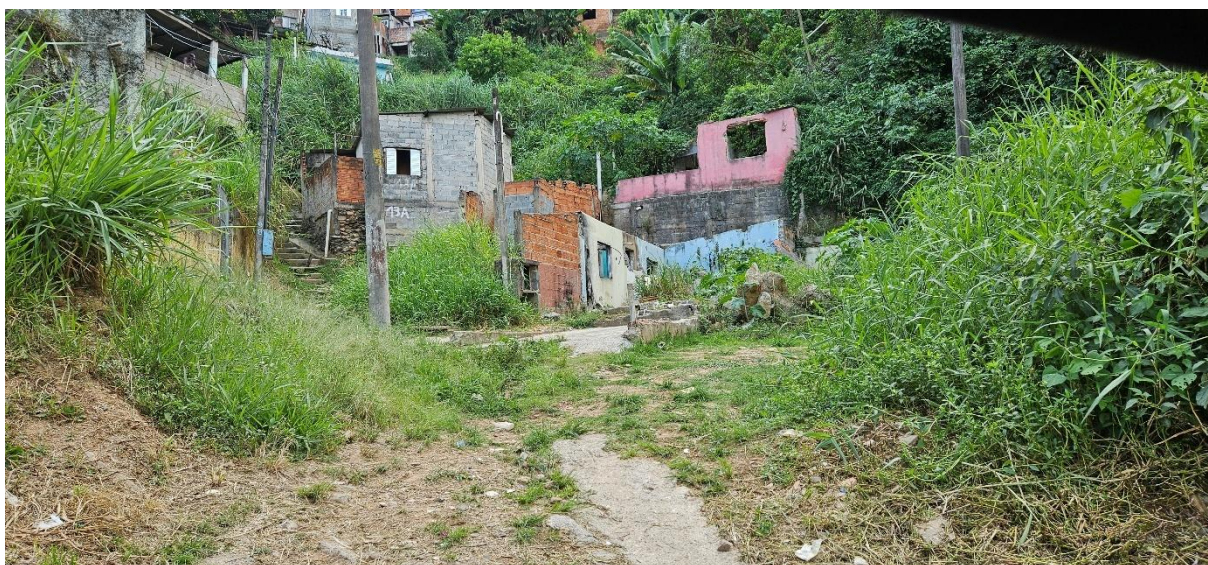


Figura 76: Rua Taubaté – famílias removidas com benefício de Auxílio Aluguel
Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

A Figura 77 apresenta uma vista da Rua Penteado – Chácara Penteado. Nota-se a indicação de área de risco. A Chácara Penteado está no cronograma para regularização, no entanto, as áreas delimitadas pela Defesa Civil como áreas de risco não podem ser regularizadas, caso o risco não seja sanado.



Figura 77: Área de risco – vista da Rua Antônio Francisco de Souza – Chácara Penteado

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

O Programa SOS Chuvas foi criado para monitorar áreas de risco e atuar de forma rápida e eficiente, ajudando pessoas e comunidades afetadas por deslizamentos e alagamentos. Com um trabalho contínuo de monitoramento preventivo, a equipe da Defesa Civil acompanha os pontos críticos do município, adotando medidas de segurança para minimizar os impactos dos eventos climáticos. Além disso, em casos de emergência, o município oferece assistência imediata às famílias atingidas, garantindo apoio social e atendimento humanitário¹²⁰.

Para acionar o Programa SOS Chuvas deve-se¹²¹:

- Entre em contato com a Defesa Civil pelo número 199 ou pelo telefone (11) 4446-0199. Esse é o primeiro passo para iniciar o processo de atendimento.
- Após o contato inicial, a equipe da Defesa Civil irá até o local realizar uma vistoria para averiguar a situação e registrar as ocorrências.
- Depois desta análise, a Defesa Civil notificará as equipes da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, que darão continuidade ao atendimento necessário para garantir o suporte às famílias afetadas.

Como parte do Programa SOS Chuvas está a construção de 400 moradias no município. Além das 200 unidades no Gato Preto (Gato Preto I - 120 unidades; Gato Preto

¹²⁰ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/noticias/2025/02/05/sos-chuvas-cajamar-preparada-para-agir-em-situacoes-de-emergencia/> Acesso em 06/03/2025

¹²¹ Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/noticias/2024/12/30/prefeitura-de-cajamar-orienta-populacao-sobre-como-acionar-o-programa-sos-chuvas/> Acesso em 06/03/2025

II - 80 unidades), o programa também contempla a construção de 100 unidades no Polvilho e 100 no Guaturinho. Todas as famílias contempladas já foram previamente cadastradas pela equipe da Prefeitura, que realizou visitas às residências afetadas pelas chuvas para avaliar os danos e perdas¹²².

Além do reassentamento, as famílias receberam ressarcimento pelos danos sofridos e, enquanto aguardam a conclusão das novas moradias, continuam recebendo um auxílio-aluguel no valor de R\$ 900 mensais. Esse suporte financeiro será mantido até a entrega das unidades habitacionais¹²³.

Considerando a data de 24/03/2025, o pagamento do Auxílio Aluguel estava sendo feito a 299 famílias; já o Aluguel Social contemplava 21 famílias, totalizando 320 famílias recebendo auxílio (0,98% do total de domicílios).

Com as fortes chuvas do início do mês de fevereiro de 2025, a Defesa Civil estimou que 100 residências foram afetadas por alagamentos em Cajamar¹²⁴. Entre os pontos mais afetados estão a avenida Tenente Marques, no distrito do Polvilho, e a rua Braúna, no bairro Colinas, que ficaram alagadas. Na rodovia Anhanguera, um ponto de alagamento foi registrado no km 36, sentido interior, interditando uma faixa e o acostamento. A situação mais grave ocorreu na rua Corumbataí (Figura 78), no Parque Paraíso, onde 04 casas foram interditadas devido ao risco de desmoronamento¹²⁵.

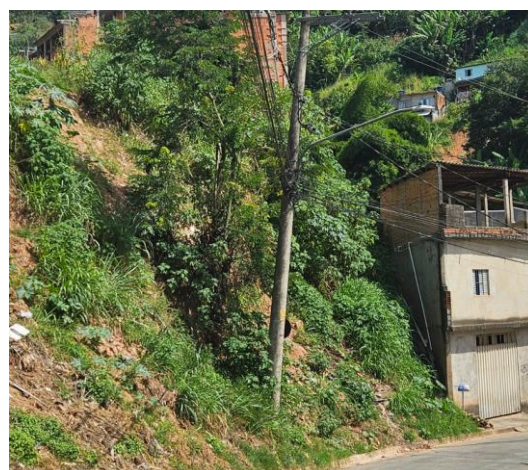


Figura 78: Rua Corumbataí – deslizamento de terra – 04 moradias interditadas por risco de desmoronamento

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

¹²² Disponível em <https://cajamar.sp.gov.br/noticias/2025/02/25/obras-do-conjunto-habitacional-gato-preto-seguem-em-ritmo-acelerado/> Acesso em 06/03/2025

¹²³ Idem ao anterior

¹²⁴ Disponível em <https://jr.jor.br/2025/02/02/defesa-civil-estima-em-100-residencias-afetadas-por-alagamentos-em-cajamar/> Acesso em 11/03/2025

¹²⁵ Disponível em <https://noticias.r7.com/sao-paulo/chuvas-em-cajamar-causam-alagamentos-deslizamentos-e-interdicoes-de-casas-03022025/> Acesso em 11/03/2025

Visando a contenção de deslizamentos, a Prefeitura constrói em pontos estratégicos da cidade, como na Rua Tatuí (Figura 79), muros de gabião.

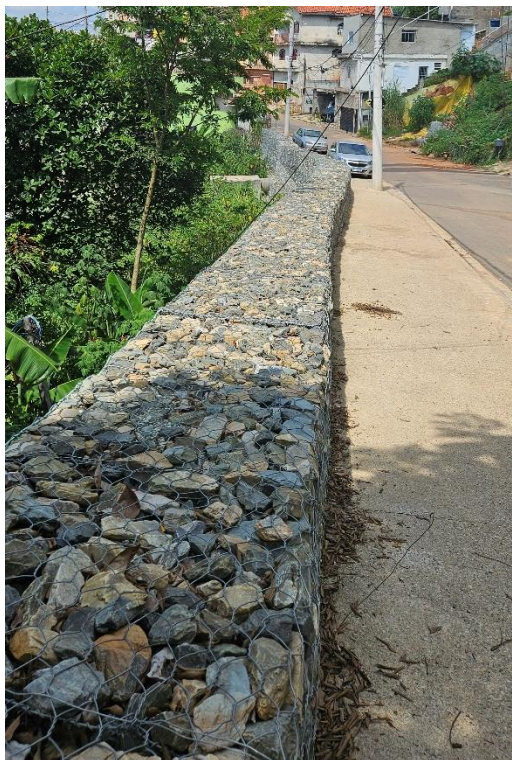


Figura 79: Rua Tatuí – construção de muro de gabião visando contenção de deslizamento

Fotografia: Felco Faleiros, mar./2025

Os domicílios em área de risco serão quantificados como 1.108 domicílios (3,40% dos domicílios totais ocupados), ou seja, a soma dos domicílios cadastrados pela Prefeitura no KM 40 a 43 da Rodovia Anhanguera, os domicílios beneficiados por Auxílio Aluguel e os domicílios em risco de inundação, conforme apresentado pelo SINISA, 2024.

Salienta-se, conforme já apresentado, que os domicílios localizados em aglomerados subnormais (3.902 domicílios), conforme definição do IBGE, já englobam os domicílios localizados em áreas de risco. Desta forma, não há prejuízo neste PLHIS referente à subestimação de domicílios em áreas de risco, uma vez que eles já foram contabilizados anteriormente.

15.1.3. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS SEM CONDIÇÃO DE HABITABILIDADE

Como “DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS SEM CONDIÇÃO DE HABITABILIDADE” foram consideradas as

habitações em casa de cômodos ou cortiço, as estruturas residenciais permanente degradadas, as dentro de estabelecimento em funcionamento e as não definidas pelo IBGE (outro), totalizando **141 unidades habitacionais sem condição de habitabilidade (0,43% do total de domicílios)**.

O quadro a seguir apresenta o “DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS SEM CONDIÇÃO DE HABITABILIDADE” adotado neste PLHIS.

Quadro 23: Déficit habitacional quantitativo - reposição de estoque - domicílios sem condição de habitabilidade

Tipo	Unidades	Porcentagem (%)
Casa	24.051	73,71%
Casa de vila ou em condomínio	885	2,71%
Apartamento	7.554	23,15%
Habitação em casa de cômodos ou cortiço	79	0,24%
Estrutura residencial permanente degradada	6	0,02%
Dentro de estabelecimento em funcionamento	3	0,01%
Outro	53	0,16%
Total	32.631	100,00%

Fonte: Censo Demográfico – IBGE, 2022

Salienta-se, conforme já apresentado, que os domicílios localizados em favelas ou comunidades urbanas (3.902 domicílios) já englobam os domicílios sem condições de habitabilidade.

15.1.4. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS RÚSTICOS

Domicílios rústicos são os domicílios permanentes cuja construção é feita, predominantemente, por material improvisado, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade, e que correspondem à parcela da necessidade de reposição que pode ser definida como os domicílios a serem restaurados, substituídos ou repostos.

Como “DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS RÚSTICOS” foram consideradas as habitações constituídas de taipa sem revestimento, madeira aproveitada de tapume, embalagens, andaimes e outro material, totalizando **376 unidades habitacionais rústicas (1,15% do total de domicílios)**.

O quadro a seguir apresenta o “DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - REPOSIÇÃO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS RÚSTICOS” adotado neste PLHIS.

Quadro 24: Déficit habitacional quantitativo - reposição de estoque - domicílios rústicos

Tipo de material das paredes externas	Unidades	Porcentagem (%)
Alvenaria ou taipa com revestimento	29.710	91,05%
Alvenaria sem revestimento	2.422	7,42%
Madeira para construção	123	0,38%
Outro material	264	0,81%
Taipa sem revestimento	66	0,20%
Madeira aproveitada de tapume, embalagens, andaimes	46	0,14%
Total	32.631	100,00%

Fonte: Censo Demográfico – IBGE, 2022

Salienta-se, conforme já apresentado, que os domicílios localizados em favelas ou comunidades urbanas (3.902 domicílios) já englobam os domicílios rústicos.

15.1.5. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - INCREMENTO DE ESTOQUE - DOMICÍLIOS IMPROVISADOS

Domicílio improvisado é o domicílio localizado em unidade não-residencial (loja, fábrica etc.) ou com dependências não destinadas exclusivamente à moradia, mas que estava ocupado por morador (exemplos: prédios em construção, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc.).

Segundo o censo demográfico IBGE – 2022, há **03 domicílios particulares improvisados ocupados em Cajamar (0,01% do total de domicílios)**.

15.1.6. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - INCREMENTO DE ESTOQUE - COABITAÇÃO FAMILIAR

Em levantamento para o Ministério das Cidades, a Fundação João Pinheiro concluiu que a coabitação familiar é responsável por grande parte do déficit habitacional apurado e agrupa as famílias classificadas pelo IBGE como secundárias, ou seja, famílias que residem num mesmo domicílio com outra família, denominada principal. Sua inclusão como componente do déficit habitacional deve-se “à expectativa, em todos os setores da sociedade, de que não é apenas desejável, mas possível e esperado que toda família nuclear possa ter acesso a um lar exclusivo” (GENEVOIS; COSTA, 2001).

São vários os fatores que contribuem para a coabitação familiar. O principal motivo que leva duas ou mais famílias a dividirem um domicílio, muitas vezes precário, é a falta de recursos financeiros tanto para a aquisição de moradia própria quanto para o pagamento de aluguel, excetuando-se os casos de espontaneidade.

Considerando, conforme apresentado no item “5 - LEVANTAMENTO SOCIOECONÔMICO E CULTURAL DA POPULAÇÃO ALVO”, página 94, que o público preferencial do PLHIS (renda familiar até 3 s.m.) representa 52,37% da população

cajamarense, tem-se que o **DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - INCREMENTO DE ESTOQUE - COABITAÇÃO FAMILIAR** será de 3.875 unidades (11,88% do total de domicílios).

Ressalta-se que nem sempre os casos em que existem mais de uma família em mesmo domicílio, ou seja, coabitação familiar, devem ser adicionadas ao déficit, pois a escolha de convivência em mesmo espaço de mais de uma família, pode envolver fatores sociais ou mesmo cultural, assim o aumento na oferta habitacional, não resultaria no fim da existência das famílias conviventes.

Desta forma, considerar a totalidade das famílias conviventes no déficit habitacional pode contribuir para que ele seja superestimado. No entanto, não se pode simplesmente excluir estas famílias do déficit habitacional.

O Quadro 25 apresenta a composição familiar dos domicílios de Cajamar.

Quadro 25: Déficit habitacional quantitativo - incremento de estoque - coabitação familiar

Composição familiar	Unidades	Porcentagem (%)
Domicílio com responsável, cônjuge e sem filhos	6.396	19,60%
Domicílio com responsável e cônjuge com filho de ambos somente	11.565	35,44%
Domicílio com responsável e cônjuge com pelo menos um filho somente do responsável ou somente do cônjuge	2.470	7,57%
Domicílio com responsável sem cônjuge com filho(s) e/ou enteado(s)	4.801	14,71%
Domicílio com outros tipos de composição	7.399	22,67%
Total	32.631	100,00%

Fonte: Censo Demográfico – IBGE, 2022

15.1.7. DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - INCREMENTO DE ESTOQUE - ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL

Conforme apresentado pelo censo demográfico IBGE – 2022, 7.763 dos domicílios de Cajamar são alugados (23,79% do total de domicílios). No entanto, o órgão não divulgou dados (05/03/2025) com relação aos valores de aluguéis. Desta forma, serão utilizados os dados do censo demográfico IBGE – 2010 para estimar os domicílios cujas famílias possuem ônus excessivo com aluguel, ou seja, que comprometem mais de 30% da renda com pagamento de aluguel.

Segundo o censo demográfico IBGE – 2010, 10,98% dos domicílios eram alugados por valores acima de 1 salário-mínimo, ou seja, comprometem mais de 30% da renda familiar, que para este PLHIS é de até 3 salários-mínimos. Assim, utilizando-se dados de 2010 para estimar a realidade atual, foi considerado que o **DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO - INCREMENTO DE ESTOQUE - ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL** é de 853 domicílios (2,61% do total de domicílios).

15.2. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO

O DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO é representado pelas famílias que, embora tenham uma residência, esta apresenta alguma forma de inadequação domiciliar, como carência de infraestrutura, adensamento excessivo ou irregularidade fundiária.

15.2.1. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA

Os domicílios carentes de infraestrutura são aqueles que não dispõem de pelo menos um dos serviços básicos compostos de rede de energia elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de resíduos.

15.2.1.1. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM REDE DE ENERGIA ELÉTRICA

Segundo dados do IBGE – 2010, atualizado em 2019, **49 domicílios (0,15% do total de domicílios)** não possuíam energia elétrica.

15.2.1.2. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM ABASTECIMENTO DE ÁGUA

O quadro a seguir apresenta os domicílios de Cajamar por tipo de abastecimento de água. Para este PLHIS considerou-se como “DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM ABASTECIMENTO DE ÁGUA” os domicílios que utilizam poço raso, freático ou cacimba, fonte, nascente ou mina, carro-pipa e outras formas de abastecimento, totalizando **1.748 unidades habitacionais (5,36% do total dos domicílios)**.

Quadro 26: Déficit habitacional qualitativo - domicílios com carência de infraestrutura - carência em abastecimento de água

Tipo de abastecimento de água	Unidades	Porcentagem (%)
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Utiliza rede geral de distribuição	30.247	92,69%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Utiliza poço profundo ou artesiano	636	1,95%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Utiliza poço raso, freático ou cacimba	1.280	3,92%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Utiliza fonte, nascente ou mina	155	0,48%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Utiliza carro-pipa	198	0,61%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Utiliza outra forma de abastecimento de água	115	0,35%
Total	32.631	100,00%

Fonte: Censo Demográfico – IBGE, 2022

15.2.1.3. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM EXISTÊNCIA DE BANHEIRO DE USO EXCLUSIVO DO DOMICÍLIO

O quadro a seguir apresenta os domicílios de Cajamar e a quantidade de banheiros de uso exclusivo destes domicílios. Nota-se que **3 domicílios (0,01% do total de domicílios) possuem apenas sanitário ou buraco para dejeções, inclusive os localizados no terreno** e foram considerados como “DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM EXISTÊNCIA DE BANHEIRO DE USO EXCLUSIVO DO DOMICÍLIO”.

Quadro 27: Déficit habitacional qualitativo - domicílios com carência de infraestrutura - carência em existência de banheiro de uso exclusivo do domicílio

Domicílios – banheiro de uso exclusivo	Unidades	Porcentagem (%)
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, 1 banheiro de uso exclusivo com chuveiro e vaso sanitário existentes no domicílio	23.836	73,05%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, 2 banheiros de uso exclusivo com chuveiro e vaso sanitário existentes no domicílio	6.757	20,71%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, 3 banheiros de uso exclusivo com chuveiro e vaso sanitário existentes no domicílio	1.449	4,44%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, 4 ou mais banheiros de uso exclusivo com chuveiro e vaso sanitário existentes no domicílio	586	1,80%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Apenas sanitário ou buraco para dejeções, inclusive os localizados no terreno	3	0,01%
Total	32.631	100,00%

Fonte: Censo Demográfico – IBGE, 2022

15.2.1.4. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA DE REDE GERAL DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO, FOSSA SÉPTICA OU FOSSA FILTRO

O quadro a seguir apresenta os domicílios de Cajamar pelo tipo de esgotamento sanitário. Considerou-se “DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA DE REDE GERAL DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO, FOSSA SÉPTICA OU FOSSA FILTRO” os domicílios cuja **destinação do esgoto seja: fossa rudimentar ou buraco, vala, rio, lago, córrego ou mar ou outra forma, totalizando 4.706 unidades habitacionais (14,42% do total de domicílios)**.

Quadro 28: Déficit habitacional qualitativo - domicílios com carência de infraestrutura - carência de rede geral de esgotamento sanitário, fossa séptica ou fossa filtro

Tipo de esgotamento sanitário	Unidades	Porcentagem (%)
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Destinação do esgoto do banheiro ou sanitário ou buraco para dejeções é rede geral ou pluvial	25.662	78,64%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Destinação do esgoto do banheiro ou sanitário ou buraco para dejeções é fossa séptica ou fossa filtro ligada à rede	580	1,78%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Destinação do esgoto do banheiro ou sanitário ou buraco para dejeções é fossa séptica ou fossa filtro não ligada à rede	1.683	5,16%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Destinação do esgoto do banheiro ou sanitário ou buraco para dejeções é fossa rudimentar ou buraco	2.437	7,47%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Destinação do esgoto do banheiro ou sanitário ou buraco para dejeções é vala	183	0,56%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Destinação do esgoto do banheiro ou sanitário ou buraco para dejeções é rio, lago, córrego ou mar	2.042	6,26%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Destinação do esgoto do banheiro ou sanitário ou buraco para dejeções é outra forma	44	0,13%
Total	32.631	100,00%

Fonte: Censo Demográfico – IBGE, 2022

15.2.1.5. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM COLETA DE RESÍDUOS

O quadro a seguir apresenta os domicílios de Cajamar pelo manejo dos resíduos sólidos. Foi considerado “DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA - CARÊNCIA EM COLETA DE RESÍDUOS” os **domicílios cujos moradores queimam os resíduos na propriedade, descartam em terreno baldio, encosta ou área pública ou dão outra destinação aos resíduos, totalizando 107 unidades habitacionais (0,33% do total de domicílios).**

Quadro 29: Déficit habitacional qualitativo - domicílios com carência de infraestrutura - carência em coleta de resíduos

Manejo dos resíduos sólidos	Unidades	Porcentagem (%)
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Lixo coletado no domicílio por serviço de limpeza	27.278	83,60%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Lixo depositado em caçamba de serviço de limpeza	5.246	16,08%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Lixo queimado na propriedade	61	0,19%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Lixo jogado em terreno baldio, encosta ou área pública	14	0,04%
Domicílios Particulares Permanentes Ocupados, Outro destino do lixo	32	0,10%
Total	32.631	100,00%

Fonte: Censo Demográfico – IBGE, 2022

15.2.1.6. PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO BÁSICO E DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO – CARÊNCIA DE INFRAESTRUTURA

O principal objetivo a ser alcançado com o Marco Legal do Saneamento é a universalização dos serviços de saneamento básico. Em 2033, 99% dos brasileiros deverão contar com água tratada em suas torneiras, enquanto 90% deles deverão ter acesso à coleta e ao tratamento de esgotamento sanitário¹²⁶.

Neste cenário, a resolução do déficit habitacional qualitativo, dada a carência de infraestrutura – abastecimento de água; existência de banheiro de uso exclusivo do domicílio; rede geral de esgotamento sanitário, fossa séptica ou fossa filtro; e coleta de resíduos sólidos – deve ser objeto central do Plano Municipal de Saneamento de Cajamar.

15.2.1.7. COMPANHIA DE ENERGIA ENEL E CARÊNCIA EM REDE DE ENERGIA ELÉTRICA

A Enel Distribuição São Paulo é uma empresa privada de distribuição e comercialização de energia elétrica, que realiza a distribuição de energia na Grande São Paulo, inclusive em Cajamar.

O déficit habitacional qualitativo – domicílios com carência de infraestrutura - carência em rede de energia elétrica – deve ser tratado entre a Prefeitura e a empresa, sempre dentro dos princípios de possibilidade de fornecimento e de regularidade.

15.2.2. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - ADENSAMENTO EXCESSIVO DE MORADORES

Considera-se adensamento excessivo de moradores os domicílios que possuem número médio de moradores por dormitório acima de 3. Em Cajamar o “DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - ADENSAMENTO EXCESSIVO DE MORADORES” é de **1.398 unidades habitacionais (4,28% do total de domicílios)** (Quadro 30).

Quadro 30: Déficit habitacional qualitativo - adensamento excessivo de moradores

Número de morados por dormitório	Unidades	Porcentagem (%)
1 morador	10.185	31,21%
Mais de 1 morador até 2 moradores	17.573	53,85%
Mais de 2 moradores até 3 moradores	3.475	10,65%
Mais de 3 moradores	1.398	4,28%
Total	32.631	100,00%

Fonte: Censo Demográfico – IBGE, 2022

¹²⁶ Disponível em <https://www.ana.gov.br/saneamento/onde-queremos-chegar> Acesso em 31/03/2025

15.2.3. DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO - DOMICÍLIOS COM PROBLEMAS DE NATUREZA FUNDIÁRIA

Para maiores informações verificar o item “11.1 PROGRAMA CIDADE LEGAL EM CAJAMAR”, página 129.

15.3. DEMANDA HABITACIONAL FUTURA

A demanda habitacional futura é obtida pela diferença entre o estoque de domicílios projetado a cada período, ou seja, quantos domicílios se espera que sejam formados segundo a dinâmica demográfica estimada, assumindo-se que as hipóteses adotadas nas projeções se realizem.

A figura a seguir apresenta um esquema simplificado do cálculo da demanda habitacional futura.

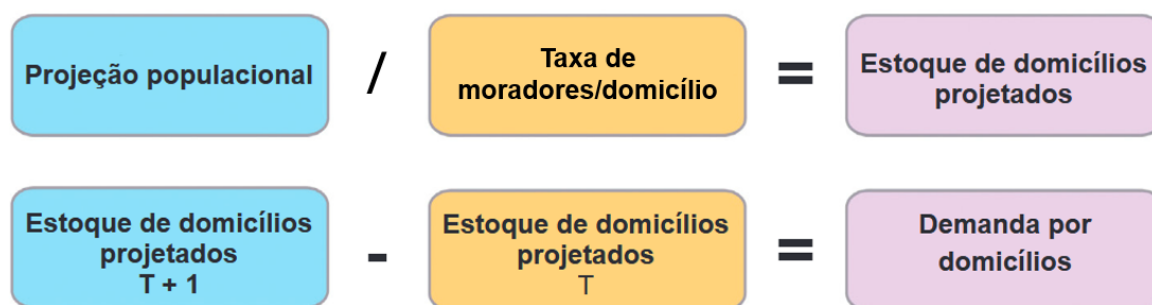


Figura 80: Esquema simplificado do cálculo da demanda habitacional futura

Elaborado por Felco Faleiros, 2025

Para cálculo da projeção populacional e da demanda habitacional futura de Cajamar foram utilizados:

- Dados históricos de população (censo demográfico) de 1991 a 2022;
- Taxa de urbanização constante de 98,86%, conforme dados da Fundação SEADE para o ano de 2021;
- Média de 2,84 moradores/domicílio, conforme dados do censo demográfico IBGE – 2022;
- Público preferencial do PLHIS (renda familiar até 3 s.m.) representando 52,37% da população.

A projeção populacional foi realizada utilizando-se as seguintes funções matemáticas: exponencial, linear, logarítmica, polinomial e potência; sendo que a que melhor se ajustou aos dados históricos e com maior R² foi a função logarítmica.

O R^2 é uma medida estatística de quão próximos os dados estão da linha de regressão ajustada. Ele também é conhecido como o coeficiente de determinação ou o coeficiente de determinação múltipla para a regressão múltipla. O R^2 está sempre entre 0 e 1, sendo que 0 indica que o modelo não explica a variabilidade dos dados de resposta ao redor de sua média e 1 indica que o modelo explica toda a variabilidade dos dados de resposta ao redor de sua média.

O R^2 ajustado à população histórica, conforme modelo matemático apresentado na Figura 81, é de 0,9275, ou seja, está bem ajustado aos dados históricos de Cajamar, sendo uma projeção populacional bem ajustada.

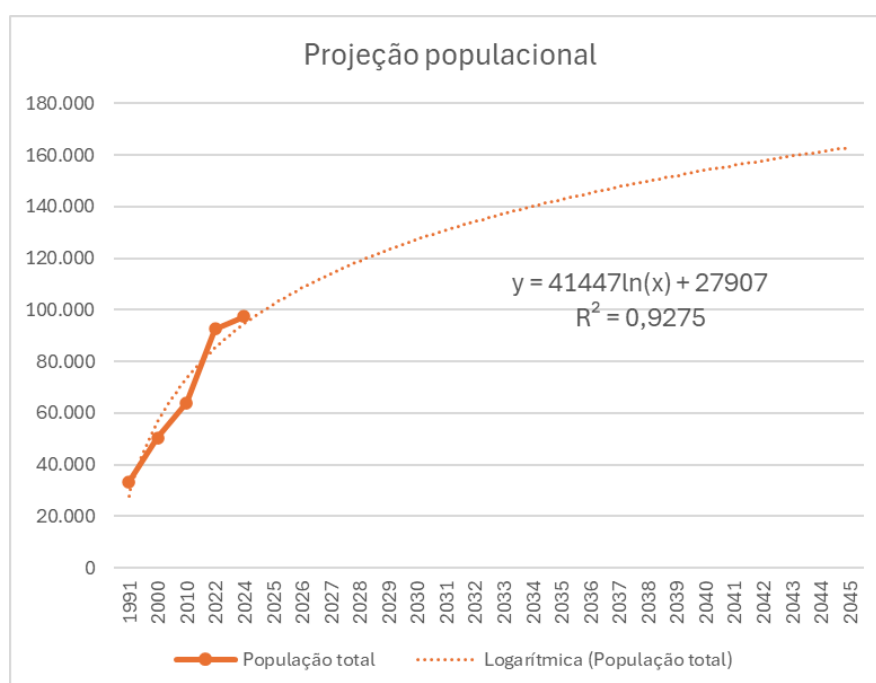


Figura 81: Projeção populacional adotada no PLHIS

Fonte: Extrapolado de IBGE – censos demográficos

A demanda habitacional futura de Cajamar está apresentada no Quadro 31, totalizando, até o ano de 2046, uma demanda de 11.367 unidades habitacionais, o que representa 34,83% dos domicílios ocupados atualmente.

Quadro 31: Demanda habitacional futura

Anos	População total	População urbana (taxa de urbanização de 98,86%)	Estoque de domicílios projetados (2,84 moradores/domicílio)	Demanda habitacional - todas as faixas de renda	Demanda habitacional - faixa de renda até 3 s.m. (52,37%)
2026	108.559	107.322	37.789	2.224	1.165
2027	114.094	112.793	39.716	1.926	1.009
2028	118.975	117.619	41.415	1.699	890
2029	123.342	121.936	42.935	1.520	796
2030	127.293	125.841	44.310	1.375	720

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Anos	População total	População urbana (taxa de urbanização de 98,86%)	Estoque de domicílios projetados (2,84 moradores/domicílio)	Demanda habitacional - todas as faixas de renda	Demanda habitacional - faixa de renda até 3 s.m. (52,37%)
2031	130.899	129.407	45.566	1.256	658
2032	134.216	132.686	46.720	1.155	605
2033	137.288	135.723	47.790	1.069	560
2034	140.148	138.550	48.785	995	521
2035	142.822	141.194	49.716	931	488
2036	145.335	143.678	50.591	875	458
2037	147.704	146.020	51.415	825	432
2038	149.945	148.236	52.196	780	409
2039	152.071	150.338	52.936	740	388
2040	154.093	152.337	53.640	704	369
2041	156.021	154.243	54.311	671	351
2042	157.864	156.064	54.952	641	336
2043	159.628	157.808	55.566	614	322
2044	161.320	159.481	56.155	589	309
2045	162.945	161.088	56.721	566	296
2046	164.510	162.634	57.265	544	285

15.4. QUADRO RESUMO

O Quadro 32 apresenta um resumo do déficit habitacional e demanda futura de Cajamar estimados neste PLHIS. Salienta-se que um domicílio pode apresentar mais de uma carência e, desta forma, haver duplicidade. No entanto, para elaboração do PLHIS é necessária a identificação das deficiências/carência por tipo, para melhor planejamento do setor habitacional municipal e aproveitamento de programas governamentais.

Conforme apresentado neste PLHIS, a grande maioria dos dados utilizados para cálculo do déficit habitacional de Cajamar foi obtida por meio do censo demográfico IBGE – 2022. Desta forma, dados que de alguma forma possam ser considerados inesperados se devem a problemas de coleta e/ou publicização do dado censitário.

O DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO de Cajamar é de 8.633 unidades habitacionais¹²⁷, o que representa 26,46% do total de domicílios ocupados atualmente. Desta forma, mesmo elegendo prioridades – a ser realizado no RELATÓRIO 3 DO PLHIS – ESTRATÉGIAS DE AÇÃO – o montante de necessidades habitacionais é bastante elevado.

¹²⁷ Referente à soma de: 3.902 unidades em FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS; 03 unidades improvisadas; 3.875 unidades em COABITAÇÃO FAMILIAR; e 853 unidades com ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL.

Quadro 32: Quadro resumo – déficit habitacional – Cajamar

Déficit	Tipo	Explicação	Déficit - unidades habitacionais	Déficit considerando os domicílios totais ocupados atualmente (%)	Em relação ao déficit quantitativo total (%)
DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO: corresponde à quantidade de moradias que necessitam ser produzidas para atender às demandas acumuladas; este déficit pode ser por reposição do estoque ou por incremento de estoque.	A REPOSIÇÃO DE ESTOQUE engloba os domicílios sem condição de habitabilidade e os domicílios rústicos	DOMICÍLIOS SEM CONDIÇÃO DE HABITABILIDADE: foram consideradas as habitações em casa de cômodos ou cortiço, as estruturas residenciais permanente degradadas, as dentro de estabelecimento em funcionamento e as não definidas pelo IBGE (outro)	141	0,43%	Contabilizado em FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS
		DOMICÍLIOS RÚSTICOS: domicílios permanentes cuja construção é feita, predominantemente, por material improvisado, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade	376	1,15%	Contabilizado em FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS
		DOMICÍLIOS EM ÁREAS DE RISCO: Considera-se área de risco aquela que apresenta risco geológico ou de insalubridade, tais como, erosão, solapamento, queda e rolamento de blocos de rocha, eventos de inundação, taludes, barrancos, áreas declivosas, encostas sujeitas a desmoronamento e lixões, áreas contaminadas ou poluídas, bem como, outras assim definidas pela Defesa Civil. Considerou-se: cadastro km 40 a 43 - Rodovia Anhanguera (549 unidades); Beneficiários Auxílio Aluguel (320 unidades; cadastro de 24/03/2025); e domicílios localizados em risco de inundação (239 unidades; SINISA, 2024)	1.108	3,40%	Contabilizado em FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS
		FAVELAS E COMUNIDADES URBANAS: segundo o IBGE 2022, favelas e comunidades urbanas são locais com predominância de domicílios com graus diferenciados de insegurança jurídica da posse e, pelo menos, um dos demais critérios: ausência ou oferta incompleta de serviços públicos; predomínio de edificações, arruamento e infraestrutura que usualmente são autoproduzidos ou se orientam por parâmetros urbanísticos e construtivos distintos dos definidos pelos órgãos públicos; localização em áreas com restrição à ocupação definidas pela legislação ambiental ou urbanística	3.902	11,96%	45,20%
	O INCREMENTO DE ESTOQUE engloba os domicílios improvisados, a coabitação familiar, o ônus excessivo com aluguel (que comprometem mais de 30% de sua renda com o valor do aluguel) e os domicílios em áreas de risco	DOMICÍLIOS IMPROVISADOS: é o domicílio localizado em unidade não-residencial (loja, fábrica etc.) ou com dependências não destinadas exclusivamente à moradia, mas que estava ocupado por morador (exemplos: prédios em construção, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc.).	3	0,01%	0,03%
		COABITAÇÃO FAMILIAR: agrupa as famílias classificadas pelo IBGE como secundárias, ou seja, famílias que residem num mesmo domicílio com outra família, denominada principal	3.875	11,88%	44,89%
		ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL: os domicílios cujas famílias possuem ônus excessivo com aluguel, ou seja, que comprometem mais de 30% da renda com pagamento de aluguel	853	2,61%	9,88%
		Total - DÉFICIT HABITACIONAL QUANTITATIVO	8.633	26,46%	100%
DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO: refere-se aos domicílios com carências de infraestrutura, com adensamento excessivo de moradores e com problemas de natureza fundiária, com alto grau de depreciação ou sem unidade sanitária domiciliar exclusiva.	Os DOMICÍLIOS CARENTES DE INFRAESTRUTURA são aqueles que não dispõem de ao menos um dos serviços básicos, tais como: energia elétrica, rede geral de abastecimento de água com canalização interna, rede geral de esgotamento sanitário ou fossa séptica e coleta de resíduos.	CARÊNCIA EM REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	49	0,15%	
		CARÊNCIA EM ABASTECIMENTO DE ÁGUA: domicílios que utilizam poço raso, freático ou cacimba, fonte, nascente ou mina, carro-pipa e outras formas de abastecimento	1.748	5,36%	
		CARÊNCIA EM EXISTÊNCIA DE BANHEIRO DE USO EXCLUSIVO DO DOMICÍLIO	3	0,01%	
		CARÊNCIA DE REDE GERAL DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO, FOSSA SÉPTICA OU FOSSA FILTRO: domicílios cuja destinação do esgoto seja: fossa rudimentar ou buraco, vala, rio, lago, córrego ou mar ou outra forma	4.706	14,42%	
		CARÊNCIA EM COLETA DE RESÍDUOS: os domicílios cujos moradores queimam os resíduos na propriedade, descartam em terreno baldio, encosta ou área pública ou dão outra destinação aos resíduos	107	0,33%	
	ADENSAMENTO EXCESSIVO	O adensamento excessivo tem como indicador a densidade de moradores por dormitório, num limite máximo de 3 moradores por dormitório.	1.398	4,28%	
	DOMICÍLIOS COM PROBLEMAS DE NATUREZA FUNDIÁRIA	Até março de 2025, 4.957 títulos já haviam sido regularizados e a Prefeitura conta com cronograma para mais regularizações no ano de 2025. O déficit oficial em regularização fundiária só poderá ser fixado após a selagem completa das unidades no município.	4.957	15,19%	
	Total - DÉFICIT HABITACIONAL QUALITATIVO		12.968	39,74%	
DEMANDA FUTURA		A demanda habitacional futura consiste na projeção das moradias a serem acrescentadas ao estoque habitacional para atender ao crescimento populacional projetados para os próximos 20 anos, em atendimento ao PLHIS	11.367	34,83%	

15.5. DOMICÍLIOS VAGOS

Segundo apresentado no Quadro 33, há **6.253 domicílios vagos em Cajamar**, que representam 72,43% do déficit habitacional quantitativo estimado. Conforme o “Quadro 32: Quadro resumo – déficit habitacional – Cajamar”, página 193, o déficit habitacional quantitativo do município foi estimado em 8.633 unidades habitacionais, o que representa 26,46% dos domicílios particulares ocupados atualmente.

Assim, trata-se de uma situação relevante, cabendo investigar esta realidade de forma mais detalhada, uma vez que é possível que a manutenção de um parque habitacional significativo na condição de vago tende a impactar sobremaneira a oferta de imóveis de aluguel e mesmo para compra.

Quadro 33: Dados sobre domicílios

Localidade	Município	Sede	Jordanésia	Polvilho
Total de Domicílios Particulares	38.884	7.133	11.119	20.632
Total de Domicílios Particulares Ocupados	32.631	5.974	9.348	17.309
Porcentagem de DP ocupados (%)	83,92%	83,75%	84,07%	83,89%
Total de Domicílios Particulares Vagos	6.253	1.159	1.771	3.323
Porcentagem de DP vagos (%)	16,08%	16,25%	15,93%	16,11%

Fonte: Adaptado de IBGE, 2022

16. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO

16.1. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO - ÁREAS PASSÍVEIS DE URBANIZAÇÃO

As áreas passíveis de urbanização correspondem a setores consolidados de ocupação urbana que, embora apresentem deficiências de infraestrutura, saneamento e mobilidade, possuem condições favoráveis à permanência da população. Esses núcleos configuram parte significativa do déficit habitacional qualitativo, no qual o problema central não é a ausência de moradia, mas a precariedade das condições urbanas e ambientais existentes.

Nos municípios integrados à dinâmica metropolitana de São Paulo, como Cajamar, o processo de expansão urbana ocorreu de forma rápida e desigual, impulsionado pela pressão demográfica, pela valorização do solo central e pela proximidade de eixos rodoviários estratégicos. Essa combinação resultou na formação de localidades de origem informal, que, ao longo do tempo, se consolidaram física e socialmente, passando a demandar ações estruturadas de urbanização integrada, e não remoções generalizadas.

A identificação das áreas passíveis de urbanização considerou três critérios principais:

- Física e ambiental – áreas com relevo favorável, baixa suscetibilidade a inundações e estabilidade de taludes, fora de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e de risco geotécnico alto ou muito alto;
- Urbanística e infraestrutural – presença de vias de acesso, serviços públicos e redes parciais de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, indicando viabilidade técnica de urbanização progressiva;
- Jurídica e fundiária – ocupações consolidadas e passíveis de regularização conforme a Lei Federal nº 13.465/2017 (Reurb) e inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) definidas pelo Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 234/2024).

Esses critérios devem ser aplicados pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), com base em levantamentos de campo, cadastros socioeconômicos e análises cartográficas integradas ao Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB) para a identificação das áreas passíveis de urbanização.

A urbanização dessas áreas deve seguir as diretrizes integradas da política habitacional, ambiental e de saneamento básico, priorizando a sustentabilidade e a permanência segura das famílias. As ações prioritárias incluem:

- Implantação e complementação da infraestrutura urbana essencial: redes de água e esgoto, drenagem pluvial, pavimentação e iluminação pública;
- Estabilização ambiental e controle de erosão e drenagem, com obras de contenção, requalificação de fundos de vale e eliminação de pontos críticos de alagamento;
- Melhoria habitacional e acessibilidade, incluindo reformas sanitárias e adequação de vias internas;
- Requalificação de espaços públicos, implantação de áreas verdes e equipamentos de uso coletivo;
- Acompanhamento social e técnico contínuo, garantindo a participação comunitária e a inclusão das famílias em programas de regularização fundiária e de apoio técnico habitacional (ATHIS).

A urbanização das áreas identificadas permitirá:

- Reduzir a precariedade habitacional e os riscos sanitários e ambientais;
- Promover a integração territorial e social das comunidades ao tecido urbano formal;
- Elevar o padrão de salubridade e segurança urbana, com impactos diretos na saúde e na qualidade de vida;
- Fortalecer a função social da propriedade e a permanência segura das famílias, prevenindo novos ciclos de ocupação irregular.

A consolidação das ações de urbanização representa uma oportunidade concreta de promover requalificação urbana com inclusão social, convertendo assentamentos precários em bairros plenamente integrados à cidade. Ao priorizar intervenções estruturantes, sustentáveis e participativas, o município avança na efetivação do direito à moradia digna e no fortalecimento de uma gestão territorial orientada pela equidade, prevenção de riscos e uso racional do solo urbano.

16.2. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO - ÁREAS PASSÍVEIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

As áreas passíveis de regularização fundiária compreendem os núcleos urbanos consolidados formados de maneira informal, mas que reúnem condições jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que permitem a permanência e a titulação das famílias residentes. Esses núcleos configuram parte substancial do estoque habitacional existente em Cajamar e são fundamentais para a consolidação da política de habitação de interesse social, uma vez que representam soluções habitacionais de fato já integradas ao território municipal.

A regularização dessas áreas é um dos instrumentos centrais de política habitacional previstos no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), por combinar segurança jurídica, inclusão urbana e sustentabilidade social, reduzindo o déficit qualitativo e fortalecendo a função social da propriedade.

O levantamento realizado no Diagnóstico Habitacional indica que Cajamar possui núcleos consolidados em situação de irregularidade fundiária, formados ao longo das últimas décadas. Apesar disso, a maioria desses assentamentos já dispõe de infraestrutura básica instalada e boa integração com a malha urbana.

Até março de 2025, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) havia emitido 4.957 títulos de propriedade e possuía diversos núcleos em tramitação no Programa Estadual Cidade Legal. Essas áreas estão em diferentes estágios de regularização, com avanços significativos na etapa de cadastro socioeconômico, levantamento planialtimétrico e instrução jurídica dos processos.

Foram consideradas passíveis de regularização as áreas que atendem aos seguintes critérios:

- Consolidação urbana comprovada, com ocupação anterior a 22 de dezembro de 2016 (marco legal da Lei nº 13.465/2017);
- Ausência de risco geotécnico ou hidrológico elevado, conforme mapeamento da Defesa Civil Municipal (2025);
- Inexistência de impedimentos ambientais absolutos, permitindo enquadramento em Reurb-S;
- Compatibilidade urbanística com o Plano Diretor Municipal;
- Adesão social e disponibilidade documental das famílias ocupantes, com cadastro atualizado.

Esses parâmetros asseguram que o processo de regularização não apenas formalize a posse, mas também integre o território informal à cidade legal, garantindo padrão mínimo de infraestrutura e salubridade.

A regularização fundiária deverá ser conduzida de forma integrada, participativa e sustentável, contemplando as seguintes etapas e diretrizes:

- Diagnóstico técnico e jurídico preliminar de cada núcleo, identificando titularidade, infraestrutura, restrições ambientais e situação cadastral;
- Elaboração dos projetos de regularização (planta, memorial e projeto urbanístico) em conformidade com a legislação vigente;
- Execução de obras complementares de infraestrutura, priorizando saneamento, drenagem e acessibilidade;
- Emissão de Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e registro coletivo das unidades habitacionais no Cartório de Registro de Imóveis;
- Acompanhamento social e educação patrimonial, garantindo que as famílias compreendam seus direitos e deveres decorrentes da titulação.

A consolidação da política de regularização fundiária proporcionará a Cajamar:

- Ampliação da segurança jurídica da posse e valorização do patrimônio das famílias;
- Integração plena dos assentamentos informais à malha urbana regular;
- Melhoria das condições de infraestrutura e do ambiente urbano;
- Fortalecimento da gestão territorial municipal, com atualização cadastral e tributária;
- Redução significativa do déficit habitacional qualitativo, sem necessidade de remoções.

A consolidação da regularização fundiária em Cajamar representa um avanço concreto na promoção da justiça social e na efetivação do direito à cidade. Ao integrar definitivamente os assentamentos consolidados à malha urbana formal, o município fortalece sua base territorial e cadastral, amplia a segurança jurídica das famílias e estabelece um modelo de gestão fundiária contínuo, transparente e sustentável, capaz de orientar o crescimento urbano com inclusão e estabilidade social.

16.3. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO – ÁREAS SUJEITAS A RELOCAÇÃO

As áreas sujeitas à relocação compreendem os setores do território municipal onde há risco geotécnico, hidrológico ou ambiental elevado, tornando inviável a permanência das moradias e exigindo o reassentamento das famílias para locais seguros. Essas áreas foram identificadas a partir de levantamentos da Defesa Civil Municipal e de vistorias técnicas realizadas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), integrando o diagnóstico territorial de vulnerabilidades.

As situações de risco concentram-se, em geral, em encostas íngremes, faixas de drenagem natural, margens de córregos e fundos de vale, locais que historicamente receberam ocupações informais em decorrência do déficit de moradias acessíveis e da expansão urbana não planejada. A intervenção nesses espaços deve priorizar a preservação da vida humana, o reordenamento do território e a recuperação ambiental das áreas desocupadas.

A categorização das áreas sujeitas à realocação considerou quatro dimensões complementares:

- Risco geotécnico e hidrológico – presença de instabilidade de encostas, erosão, escorregamentos, inundações e alagamentos recorrentes, conforme mapeamentos da Defesa Civil e vistorias de campo;
- Impedimento ambiental – ocupações localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APPs), faixas de proteção de mananciais ou áreas sujeitas a restrições legais de uso;
- Inviabilidade técnica de urbanização – impossibilidade de implantação de infraestrutura básica ou de estabilização do terreno sem comprometimento estrutural e financeiro;
- Risco à integridade física – existência de moradias em condições de colapso ou em áreas diretamente afetadas por processos erosivos ou alagadiços.

A análise cruzada desses critérios permite distinguir as áreas que requerem reassentamento integral e definitivo daquelas que comportam intervenções parciais de mitigação e estabilização, sempre observando o princípio da não remoção desnecessária, conforme preconiza a Política Nacional de Habitação (PlanHab).

A política municipal para áreas sujeitas à relocação deve ser pautada por princípios de prevenção, proteção social e sustentabilidade ambiental, articulando as ações de habitação, saneamento, meio ambiente e defesa civil.

As diretrizes principais incluem:

- Planejamento prévio do reassentamento, com definição de áreas receptoras previamente urbanizadas e dotadas de infraestrutura e serviços públicos;
- Atendimento habitacional definitivo, por meio de unidades produzidas em programas de Provisão de Moradia (promoção pública direta, autogestão ou locação social);
- Acompanhamento técnico e social das famílias, desde a remoção até a adaptação na nova moradia, assegurando compensações e apoio à reconstrução do vínculo comunitário;
- Recuperação ambiental das áreas desocupadas, com reflorestamento, drenagem e criação de áreas verdes e de lazer, evitando reocupações;
- Integração dos dados ao SIMHAB permitindo o monitoramento contínuo das áreas de vulnerabilidade.

Essas ações devem ser conduzidas de forma gradual e planejada, evitando deslocamentos forçados e garantindo que o reassentamento ocorra com dignidade e em diálogo com a população afetada.

A implementação das ações de relocação permitirá:

- Eliminação gradual das situações de risco alto e muito alto no território municipal;
- Proteção da vida e do patrimônio das famílias afetadas;
- Reintegração urbana e social dos reassentados, em condições seguras e salubres;
- Recuperação ambiental e valorização das áreas desocupadas;
- Fortalecimento da prevenção de desastres e da gestão municipal de riscos.

A gestão das áreas sujeitas à relocação deve ser tratada como política pública permanente, orientada pela preservação da vida, pela justiça social e pela sustentabilidade ambiental. Ao transformar situações de risco em oportunidades de requalificação urbana, Cajamar reafirma seu compromisso com o planejamento responsável e a construção de uma cidade mais segura, inclusiva e resiliente.

16.4. ÁREAS FÍSICAS POTENCIAIS DE INTERVENÇÃO - ÁREAS APTAS À PRODUÇÃO HABITACIONAL

As áreas aptas à produção habitacional correspondem a glebas e terrenos públicos ou privados disponíveis, subutilizados ou passíveis de reestruturação urbana, que apresentam condições favoráveis à implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS). A identificação dessas áreas é estratégica para o planejamento do crescimento urbano ordenado e inclusivo, permitindo que o município amplie sua oferta de moradias de forma planejada, sustentável e integrada à infraestrutura existente.

Esses espaços representam o potencial físico de expansão da política habitacional, devendo ser priorizados para empreendimentos públicos, parcerias público-privadas (PPPs) ou iniciativas de autogestão habitacional, conforme diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e da Política Municipal de Habitação.

A delimitação das áreas aptas à produção habitacional considerou critérios técnicos, urbanísticos e legais, devem ser definidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), em articulação com os setores de Planejamento Urbano, Obras e Meio Ambiente. Foram priorizadas as áreas que atendem simultaneamente aos seguintes requisitos:

- Disponibilidade física e jurídica – terrenos públicos ou privados regularizados, sem restrições legais impeditivas;
- Infraestrutura existente – áreas com redes de água, energia, drenagem e esgoto, ou com viabilidade técnica de expansão;
- Acessibilidade e integração territorial – proximidade a eixos viários, equipamentos urbanos, transporte coletivo e oportunidades de emprego;
- Adequação ambiental – ausência de restrições ecológicas e inserção em zonas de expansão urbana definidas pelo Plano Diretor Municipal;
- Compatibilidade com a política habitacional – inserção em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou áreas designadas como prioritárias para HIS.

Esses critérios asseguram que a produção habitacional ocorra de modo planejado e compatível com o ordenamento territorial, evitando a ocupação de áreas inadequadas e o surgimento de novos assentamentos informais.

A produção habitacional nessas áreas aptas deve ser guiada por princípios de uso social do solo, sustentabilidade ambiental, adensamento equilibrado e diversidade tipológica, considerando as diferentes faixas de renda e necessidades da população.

As principais diretrizes incluem:

- Aproveitamento de terrenos públicos disponíveis, priorizando áreas municipais e estaduais ociosas;
- Promoção pública direta e programas de autogestão habitacional, com apoio técnico e financeiro municipal;
- Parcerias público-privadas (PPPs) e concessões urbanísticas, ampliando a capacidade de investimento e gestão dos empreendimentos;
- Integração com transporte e equipamentos urbanos, garantindo acessibilidade, mobilidade e qualidade de vida;
- Incorporação de critérios de sustentabilidade e eficiência energética, promovendo conforto térmico e redução de custos operacionais;
- Fomento à locação social e produção subsidiada, ampliando o acesso de famílias de baixa renda à moradia digna.

Essas estratégias visam não apenas ampliar a oferta habitacional, mas também reorientar o crescimento urbano, reduzindo a pressão sobre áreas ambientalmente frágeis e promovendo a requalificação de espaços subutilizados.

A implantação de programas habitacionais em áreas aptas permitirá:

- Ampliar o estoque de moradias de interesse social e reduzir o déficit habitacional quantitativo;
- Favorecer a inclusão urbana e a diversificação de tipologias habitacionais, atendendo às famílias de baixa renda;
- Promover o adensamento sustentável e a ocupação racional do solo urbano;
- Fortalecer a política municipal de habitação e a articulação com o setor privado e cooperativas habitacionais;
- Reduzir a expansão irregular, consolidando um modelo de crescimento urbano planejado e equilibrado.

O aproveitamento planejado das áreas aptas à produção habitacional consolida a base territorial para o crescimento equilibrado do município. Ao direcionar novos empreendimentos para locais adequados e dotados de infraestrutura, Cajamar assegura a expansão urbana sustentável, garante o acesso à moradia digna e reforça sua capacidade de planejar o futuro urbano de forma inclusiva e responsável.

17. PRIORIDADES PARA INTERVENÇÃO E O INVESTIMENTO PÚBLICO EM ÁREAS DE RISCO, MEDIANTE HIERARQUIA DAS DEMANDAS E VULNERABILIDADE OCORRENTES

A priorização das intervenções e dos investimentos públicos em áreas de risco constitui eixo estratégico da política habitacional municipal, orientando a alocação racional de recursos, a definição de metas de curto e médio prazo e a integração entre os instrumentos de gestão territorial, ambiental e social. O enfoque adotado privilegia a prevenção e a mitigação de riscos, a preservação da vida humana e a promoção da segurança habitacional, em consonância com as diretrizes da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil e da Política Nacional de Habitação de Interesse Social.

A hierarquização das áreas de intervenção parte da análise de vulnerabilidade elaborada no diagnóstico habitacional, que articula aspectos físico-ambientais, socioeconômicos, infraestruturais e fundiários, permitindo compreender a complexidade das situações de risco presentes no território. O cruzamento dessas informações possibilita identificar os setores mais críticos, nos quais a intervenção pública deve ser priorizada conforme a urgência do risco e a viabilidade técnica, jurídica e ambiental das soluções.

A definição da ordem de prioridade das ações habitacionais e dos investimentos públicos decorre, portanto, de um processo técnico e sistemático, apoiado em critérios mensuráveis que asseguram a transparência e a racionalidade das decisões. Essa metodologia garante que a hierarquização das áreas vulneráveis considere não apenas a gravidade dos riscos identificados, mas também o impacto social das intervenções, o alcance das medidas preventivas e o potencial de execução das soluções propostas.

Dessa forma, a priorização das áreas de risco em Cajamar adotará uma lógica integrada de decisão, na qual o diagnóstico técnico e o planejamento estratégico convergem para orientar os investimentos públicos de forma eficiente e equitativa.

Os parâmetros de priorização deverão ser operacionalizados por meio de uma Matriz de Priorização de Intervenções (Quadro 34), instrumento que permitirá à gestão municipal estabelecer, anualmente, o plano de investimentos habitacionais em áreas de risco e monitorar o avanço das ações no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB).

Quadro 34: Matriz de Priorização de Intervenções – áreas de risco

Critério de Priorização	Descrição Técnica	Indicador de Referência	Peso (%)	Escala de Pontuação (1 a 5)	Critérios de Avaliação – Interpretação da Escala	Fontes de Dados (SIMHAB / Diagnóstico / Outros)
1. Nível de Risco Ambiental e Geotécnico	Mede o grau de exposição a escorregamentos, inundações, erosões, solapamentos ou contaminações do solo que coloquem em risco a integridade das famílias.	Classificação de risco conforme IPT/Defesa Civil	35	1 a 5	1 – Muito baixo: risco inexistente ou controlado 2 – Baixo: risco esporádico, sem registros recentes 3 – Médio: risco potencial com eventos pontuais 4 – Alto: risco recorrente, exigindo obras estruturais 5 – Muito alto: risco iminente à vida, com registro de ocorrências	Defesa Civil / IPT / CETESB / Mapas de Risco
2. Densidade Populacional e Nº de Famílias Afetadas	Avalia o impacto social das ocorrências de risco em função da concentração de domicílios e famílias expostas.	Nº de famílias/ha em áreas com nível de risco ambiental e geotécnico alto ou muito alto; % de domicílios expostos	20	1 a 5	1 – Muito baixo: até 10 famílias afetadas 2 – Baixo: entre 11 e 30 famílias 3 – Médio: entre 31 e 70 famílias 4 – Alto: entre 71 e 150 famílias 5 – Muito alto: mais de 150 famílias expostas	SIMHAB / IBGE / CadÚnico
3. Vulnerabilidade Social	Considera o perfil socioeconômico das famílias residentes, incluindo renda, escolaridade, inserção produtiva e grupos sensíveis.	Índice de Vulnerabilidade Social (IVS-SEADE); CadÚnico	20	1 a 5	1 – Muito baixo: renda média >3 SM, baixa dependência de benefícios sociais 2 – Baixo: renda entre 2–3 SM 3 – Médio: renda 1–2 SM, com algum acesso a serviços 4 – Alto: renda ≤1 SM, múltiplas carências sociais 5 – Muito alto: extrema pobreza, alta presença de crianças/idosos/PCD	SEADE / Assistência Social / SIMHAB

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Critério de Priorização	Descrição Técnica	Indicador de Referência	Peso (%)	Escala de Pontuação (1 a 5)	Critérios de Avaliação – Interpretação da Escala	Fontes de Dados (SIMHAB / Diagnóstico / Outros)
4. Condições de Acessibilidade e Integração Urbana	Mede a facilidade de acesso às áreas e a disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos, determinando a viabilidade e o custo da intervenção.	Distância até vias principais e cobertura de infraestrutura (água, esgoto, energia, drenagem)	10	1 a 5	1 – Muito baixo: área totalmente isolada, sem infraestrutura 2 – Baixo: acesso difícil e infraestrutura deficiente 3 – Médio: parcialmente atendida por redes e vias 4 – Alto: próxima à malha urbana e parcialmente integrada 5 – Muito alto: área bem servida e de fácil acesso (baixo custo operacional)	SNIS / PMSB / Plano Diretor / SIMHAB
5. Viabilidade de Intervenção	Avalia a possibilidade técnica, jurídica e ambiental de execução das soluções propostas (urbanização, REURB-S ou reassentamento).	Titularidade, licenciamento, custo por UH, aceitação comunitária	15	1 a 5	1 – Muito baixo: impedimentos legais ou ambientais 2 – Baixo: restrições moderadas e custos elevados 3 – Médio: viabilidade parcial com ajustes necessários 4 – Alto: viável técnica e socialmente 5 – Muito alto: plenamente viável e com custo compatível	SEHAB / Obras / Meio Ambiente / Cartórios

Cálculo da Pontuação Final:

$$\text{Pontuação Final} = \sum (\text{Peso} \times \text{Nota atribuída})$$

O quadro a seguir apresenta a prioridade na intervenção das áreas de risco.

Quadro 35: Pontuação - prioridades

Pontuação Total (de 1 a 5)	Categoria de Prioridade	Significado Operacional
≥ 3,50 pontos	Alta Prioridade	Intervenção imediata: urbanização, regularização ou reassentamento urgente
2,01 – 3,49 pontos	Média Prioridade	Planejamento de médio prazo e ações preventivas
≤ 2,00 pontos	Baixa Prioridade	Monitoramento e controle de ocupação

Aplicação e Integração com o SIMHAB

- Cada área ou núcleo recebe ID georreferenciado e as notas de 1 a 5 para cada critério.
- O SIMHAB consolida os dados, gera o índice de prioridade global e permite comparar áreas em diferentes ciclos de planejamento.
- A matriz é revisada anualmente pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com base em dados atualizados de risco, vulnerabilidade e execução física.
- Os resultados subsidiam a elaboração do Plano Anual de Investimentos Habitacionais e a integração com o PPA, LDO e LOA.

A partir da pontuação global atribuída na Matriz de Priorização (Quadro 34 e Quadro 35, o investimento público deverá ser organizado em três níveis hierárquicos de intervenção, alinhados ao grau de risco, ao impacto social e à viabilidade técnica das soluções. Essa hierarquia garante coerência entre diagnóstico, priorização e alocação orçamentária, assegurando que os recursos municipais sejam direcionados às situações de maior urgência e relevância social.

- Prioridade 1 – Alta Prioridade (Pontuação ≥ 3,50): compreende áreas nas quais a exposição das famílias representa ameaça imediata à vida, demandando resposta pública urgente. As ações concentram-se em: remoção e reassentamento em caráter emergencial; obras de contenção, estabilização e drenagem para eliminação de risco iminente; produção ou aquisição de unidades habitacionais definitivas; recuperação ambiental e impedimento de

reocupações. Essa categoria orienta intervenções imediatas, articulando Defesa Civil, Habitação e Meio Ambiente.

- Prioridade 2 – Média Prioridade (Pontuação entre 2,01 a 3,49): inclui áreas consolidadas que apresentam instabilidades controláveis, deficiência de infraestrutura e condições habitacionais inadequadas. As intervenções devem ser planejadas no curto e médio prazo, com foco em: urbanização integrada; ampliação de infraestrutura (água, esgoto, energia, drenagem); contenção de taludes e obras de engenharia para redução do risco residual; melhorias habitacionais e regularização fundiária quando aplicável. Essas ações buscam consolidar o tecido urbano e eliminar fatores recorrentes de vulnerabilidade.
- Prioridade 3 – Baixa Prioridade (Pontuação $\leq 2,00$): abrange áreas com risco potencial ou baixo risco ambiental, mas que apresentam carências urbanas e vulnerabilidade social significativa. As estratégias concentram-se em: ações preventivas e monitoramento contínuo; melhorias de habitabilidade; qualificação dos serviços públicos e fortalecimento comunitário; fiscalização e controle de ocupação para evitar agravamento do risco. Corresponde a intervenções de monitoramento e qualificação gradual, articuladas ao planejamento territorial de longo prazo.

A gestão das intervenções deverá ser articulada entre a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, a Defesa Civil e secretarias correspondentes a Obras, Planejamento Urbano, Meio Ambiente, Saneamento e Assistência Social, garantindo uma governança intersetorial e contínua. O financiamento poderá ser estruturado por meio de:

- Recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e dotações orçamentárias específicas;
- Convênios com programas estaduais e federais, especialmente voltados à urbanização de assentamentos precários e redução de riscos;
- Parcerias com instituições financeiras multilaterais e instrumentos de cooperação técnica;
- Adoção de contrapartidas urbanísticas e ambientais em novos empreendimentos.

A implementação das ações priorizadas permitirá:

- Redução progressiva das áreas classificadas como de risco alto e muito alto;
- Diminuição do número de famílias em situação de vulnerabilidade habitacional grave;
- Requalificação de áreas degradadas e incremento do valor socioambiental urbano;
- Melhoria dos indicadores de segurança, salubridade e qualidade de vida;
- Fortalecimento da capacidade institucional e da cultura de prevenção de desastres.

A hierarquização das prioridades de intervenção e o direcionamento do investimento público em áreas de risco refletem uma política habitacional orientada por critérios técnicos, sociais e ambientais. O enfoque integrado entre Habitação, Defesa Civil, Obras, Planejamento Urbano, Meio Ambiente, Saneamento e Assistência Social consolida a transição de uma política reativa, baseada em emergências, para uma gestão preventiva e sustentável do território, comprometida com a redução de vulnerabilidades e a promoção da moradia digna como direito fundamental.

18. PROGNÓSTICO

18.1. EVOLUÇÃO DAS DEMANDAS POR HABITAÇÃO PARA O HORIZONTE DO PLANO

O município de Cajamar apresenta dinâmica urbana marcada pela expansão territorial e pelo crescimento populacional contínuo, fatores que têm impactado diretamente a demanda habitacional local. Conforme demonstrado no DIAGNÓSTICO HABITACIONAL, o processo de urbanização de Cajamar foi intensificado nas últimas décadas, principalmente em razão de sua localização estratégica entre os eixos rodoviários Anhanguera e Bandeirantes, configurando um território de atração para atividades logísticas, industriais e residenciais.

Essa dinâmica tem promovido o adensamento urbano em áreas consolidadas, ao mesmo tempo em que impulsiona a formação de novos loteamentos, tanto regulares quanto irregulares, refletindo o crescimento acelerado da população e a consequente pressão por moradias de interesse social.

De acordo com o levantamento apresentado no DIAGNÓSTICO, Cajamar possui déficit habitacional estimado em 8.633 unidades habitacionais, o que representa 26,46% do total de domicílios ocupados atualmente. Essa demanda é composta majoritariamente por famílias de baixa renda, com renda familiar inferior a três salários-mínimos, que enfrentam, entre outros, ônus excessivo com aluguel e coabitação involuntária, além de residirem em imóveis inadequados do ponto de vista construtivo ou locacional.

Salienta-se que parte significativa das moradias em situação de inadequação encontra-se em assentamentos informais e áreas de risco, muitas delas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) definidas no macrozoneamento municipal, que concentram fragilidades urbanas e sociais.

O padrão de expansão territorial de Cajamar, conforme o DIAGNÓSTICO, indica que o crescimento populacional e habitacional tende a se concentrar nos distritos de Polvilho e Jordanésia, regiões que apresentam infraestrutura parcial e maior disponibilidade de áreas passíveis de ocupação. Ao mesmo tempo, há registro de ocupações em encostas, margens de cursos d'água e áreas ambientalmente sensíveis, o que reforça a necessidade de planejamento integrado entre habitação, saneamento e uso do solo.

O estudo evidencia que a demanda habitacional não se restringe à construção de novas moradias, mas também à requalificação do estoque existente e à regularização fundiária e urbanística de assentamentos precários.

Assim, a análise da evolução das demandas habitacionais de Cajamar revela um quadro de déficit expressivo e de crescimento contínuo, decorrente tanto da expansão populacional quanto da precarização das condições habitacionais existentes. O município requer, portanto, políticas estruturadas de produção habitacional, regularização fundiária e reabilitação de áreas urbanas consolidadas, a fim de promover o acesso à moradia digna, reduzir o déficit e orientar o desenvolvimento urbano de forma sustentável e inclusiva.

18.2. ESTIMATIVA DAS NECESSIDADES DE IMPLANTAÇÃO E/OU EXPANSÃO DA INFRAESTRUTURA DE HABITAÇÃO COM ESTIMATIVAS DE CUSTOS

A estimativa das necessidades habitacionais de Cajamar baseia-se nos resultados do Diagnóstico Habitacional, que identificou:

- Déficit quantitativo de 8.633 domicílios;
- Déficit qualitativo de 12.968 domicílios;
- Além da demanda futura, decorrente do crescimento urbano projetado até 2046, de 11.367 domicílios;
- Salienta-se que o município, segundo dados do censo demográfico IBGE – 2022, possui 6.253 domicílios particulares vagos

A análise dessas necessidades indica a exigência de investimentos estruturados tanto na produção de novas unidades habitacionais quanto na melhoria do estoque existente e na urbanização de áreas de ocupação consolidada.

Para a provisão de novas moradias, adota-se o custo de referência estabelecido no Anexo V da Portaria MCID nº 725/2023 (versão consolidada¹²⁸), considerando o enquadramento de Cajamar no grupo (B) Metrópoles e seus Arranjos Populacionais, com valor unitário máximo de R\$ 162.500,00 por unidade habitacional. Esse parâmetro orienta o cálculo do investimento necessário para superação do déficit quantitativo identificado.

Além disso, o diagnóstico habitacional mostra a necessidade de intervenções de melhoria habitacional, abrangendo obras de saneamento intradomiciliar, adequação de instalações, melhoria de salubridade e correções estruturais. Para esse conjunto, considerando boas práticas metropolitanas e parâmetros federais, estima-se custo médio de R\$ 8.000,00 por domicílio, aplicado às inadequações registradas no diagnóstico habitacional.

¹²⁸ Disponível em https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/arquivos-1/20250805_Portaria_MCID_725_Especificacoes_MCMV_FAReFDS_COMPILADA_rev.pdf Acesso em 17/11/2025

A urbanização de assentamentos precários envolve um conjunto integrado de intervenções, como implantação e ampliação de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, sistemas de drenagem urbana, pavimentação, estabilização de taludes, tratamento paisagístico e regularização fundiária, que exigem planejamento intersetorial e articulação com a infraestrutura existente e planejada no território. Contudo, é importante ressaltar que o PLHIS não é o instrumento responsável por definir, estimar, prever ou detalhar o orçamento dessas ações, uma vez que a formulação de custos, metas operacionais, critérios de priorização e cronogramas de execução cabe aos planos setoriais específicos, como o Plano Municipal de Saneamento Básico, o Plano Diretor, o Plano de Mobilidade Urbana, o Plano de Drenagem e outros instrumentos correlatos. Ao PLHIS compete identificar a necessidade das intervenções, estabelecer diretrizes gerais e assegurar coerência com esses planos, de forma a garantir integração institucional, evitar sobreposição de competências e orientar a atuação do poder público dentro dos marcos técnicos e legais de cada setor.

Para atualização dos valores de referência utilizados nas estimativas financeiras do PLHIS, adotou-se o Índice Nacional de Custo da Construção – Mercado (INCC-M) médio dos últimos cinco anos, excluído o ano de 2021, cujo aumento atípico de 14,03% decorreu dos efeitos extraordinários da pandemia de COVID-19, como ruptura das cadeias globais de suprimentos, elevação abrupta dos preços de insumos metálicos e petroquímicos e instabilidade logística. Entretanto, ainda que o INCC-M represente a variação geral dos custos da construção civil, sua aplicação integral não é adequada ao padrão de Habitação de Interesse Social (HIS), que utiliza soluções racionalizadas, menor intensidade de materiais de alto custo e maior economia de escala. Por essa razão, adota-se como parâmetro de atualização 50% do INCC-M médio ajustado, resultando em aproximadamente 3,06% ao ano, valor que reflete de forma mais realista a dinâmica de custos efetivamente incidente sobre obras de HIS. Essa metodologia confere maior precisão às projeções financeiras, evitando superestimações e garantindo aderência ao comportamento estrutural do setor no horizonte 2026–2046.

Com base nesse conjunto de parâmetros, é possível estimar de forma integrada o volume de investimentos necessário para a consolidação da política habitacional municipal ao longo do horizonte 2026–2046, conforme apresentado nos quadros a seguir.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 36: Demandas Habitacionais e Projeções Financeiras – déficit atual – valores atuais

Categoria	Quantidade	Custo Unitário (R\$)	Custo Total (R\$)
Déficit habitacional quantitativo (provisão de novas unidades)	8.633	162.500,00	1.402.862.500,00
Déficit qualitativo (melhoria habitacional)	12.968	8.000,00	103.744.000,00
Déficit qualitativo (melhoria habitacional em infraestrutura)	Necessidades apresentadas nos planos setoriais		
Regularização fundiária	O déficit oficial em regularização fundiária só poderá ser fixado após a selagem completa das unidades no município.		
TOTAL GERAL ESTIMADO	–	–	1.506.606.500,00

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 37: Demandas Habitacionais e Projeções Financeiras – demanda futura – valores projetados

Anos	População total	População urbana (taxa de urbanização de 98,86%)	Estoque de domicílios projetados (2,84 moradores/domicílio)	Demanda habitacional - todas as faixas de renda	Demanda habitacional - faixa de renda até 3 s.m. (52,37%)	Estimativa de custo de habitacional - unidade (R\$)	Estimativa de custo de habitacional - total - atendimento à demanda futura (R\$)
2026	108.559	107.322	37.789	2.224	1.165	167.472,50	195.105.462,50
2027	114.094	112.793	39.716	1.926	1.009	172.597,16	174.150.534,44
2028	118.975	117.619	41.415	1.699	890	177.878,63	158.311.980,70
2029	123.342	121.936	42.935	1.520	796	183.321,72	145.924.089,12
2030	127.293	125.841	44.310	1.375	720	188.931,36	136.030.579,20
2031	130.899	129.407	45.566	1.256	658	194.712,66	128.120.930,28
2032	134.216	132.686	46.720	1.155	605	200.670,87	121.405.876,35
2033	137.288	135.723	47.790	1.069	560	206.811,40	115.814.384,00
2034	140.148	138.550	48.785	995	521	213.139,83	111.045.851,43
2035	142.822	141.194	49.716	931	488	219.661,91	107.195.012,08
2036	145.335	143.678	50.591	875	458	226.383,56	103.683.670,48
2037	147.704	146.020	51.415	825	432	233.310,90	100.790.308,80
2038	149.945	148.236	52.196	780	409	240.450,21	98.344.135,89
2039	152.071	150.338	52.936	740	388	247.807,99	96.149.500,12
2040	154.093	152.337	53.640	704	369	255.390,91	94.239.245,79
2041	156.021	154.243	54.311	671	351	263.205,87	92.385.260,37
2042	157.864	156.064	54.952	641	336	271.259,97	91.143.349,92
2043	159.628	157.808	55.566	614	322	279.560,53	90.018.490,66
2044	161.320	159.481	56.155	589	309	288.115,08	89.027.559,72
2045	162.945	161.088	56.721	566	296	296.931,40	87.891.694,40
2046	164.510	162.634	57.265	544	285	306.017,50	87.214.987,50
Total (R\$)							2.423.992.903,75

A análise da capacidade fiscal do Município de Cajamar, quando confrontada com as necessidades habitacionais identificadas neste PLHIS, evidencia a elevada magnitude financeira do déficit habitacional atual e da demanda futura projetada. Para garantir consistência metodológica, as estimativas de receitas correntes municipais utilizadas na comparação foram projetadas com base em taxas de crescimento coerentes com a evolução demográfica e econômica do período, assegurando homogeneidade entre os indicadores financeiros analisados.

Importa destacar que os valores apresentados para o déficit habitacional atual e para a demanda futura não contemplam os imóveis atualmente vazios existentes no território municipal, os quais poderão vir a integrar estratégias específicas de provisão habitacional. A identificação, classificação e eventual incorporação desses imóveis não foram incluídas nas estimativas financeiras aqui apresentadas. Tal exclusão decorre do fato de que sua utilização dependerá de estudos complementares sobre localização, titularidade, condições estruturais e adequação urbanística, podendo representar importante redução de custos futuros caso venham a ser integrados a programas municipais. Assim, a quantificação financeira deste PLHIS refere-se exclusivamente às intervenções necessárias para atendimento da demanda habitacional identificada, não incorporando o potencial de reaproveitamento do estoque imobiliário vazio existente no município.

O custo total estimado para atendimento do déficit habitacional atual, incluindo provisão de novas unidades e melhorias habitacionais, totaliza R\$ 1.506.606.500,00. Quando esse montante é comparado à receita corrente municipal estimada para 2026 observa-se que o déficit atual corresponde a aproximadamente 111,07% da arrecadação anual prevista. Tal proporção evidencia que, mesmo que todo o orçamento municipal fosse destinado exclusivamente à habitação, o valor ainda seria insuficiente para eliminar o passivo consolidado, reforçando que sua superação depende de estratégias estruturadas de médio e longo prazo, diversificação de fontes de financiamento e articulação com políticas estaduais e federais.

Em relação à demanda futura habitacional, o custo total acumulado estimado para o período de 2026 a 2046 é de R\$ 2.423.992.903,75. A comparação entre a estimativa anual de recursos necessários e as receitas correntes projetadas mostra que, em 2026, o atendimento da demanda futura representa 14,38% da receita; em 2027, 12,46%; em 2028, 10,99%; e assim sucessivamente. Diferentemente do déficit atual, cuja magnitude supera a capacidade anual do município, a demanda futura apresenta tendência de redução percentual ao longo do tempo. Importante destacar que essa redução não decorre primordialmente do aumento das receitas municipais, mas sim da própria lógica de equacionamento progressivo

da demanda: à medida que as necessidades habitacionais são atendidas ano a ano, o volume residual diminui, reduzindo gradualmente o impacto financeiro anual necessário para sua continuidade. Trata-se, portanto, de uma curva descendente resultante do processo de atendimento acumulado das necessidades futuras, e não de uma simples expansão fiscal.

Esse comportamento decrescente permite inferir que o município possui maior aderência financeira para equacionar a demanda futura ao longo do período, desde que haja planejamento contínuo, escalonamento de ações, priorização adequada e integração intersetorial. Nesse sentido, a implementação do PLHIS deve estar articulada ao Plano Diretor, ao Plano Municipal de Saneamento Básico, ao Plano de Mobilidade Urbana e aos demais instrumentos setoriais, garantindo que intervenções em regularização fundiária, urbanização, infraestrutura e melhoria habitacional sejam programadas de forma coerente, evitando sobreposições de investimentos e assegurando racionalidade na alocação de recursos públicos.

Assim, a relação entre receitas municipais e necessidades habitacionais demonstra que, embora o déficit atual apresente magnitude superior à capacidade anual de financiamento do município, a demanda futura pode ser absorvida progressivamente mediante execução planejada, priorização de setores de maior vulnerabilidade e integração com políticas urbanas e sociais já existentes. Dessa forma, o PLHIS deve estruturar sua implementação em fases, combinando recursos municipais, estaduais e federais, mecanismos urbanísticos de financiamento e instrumentos de gestão habitacional permanentes, de modo a compatibilizar a capacidade fiscal com o atendimento das demandas habitacionais presentes e futuras.

18.3. AVALIAÇÃO DOS REFLEXOS DA EXPANSÃO HABITACIONAL NO SISTEMA VIÁRIO E NO SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO DO MUNICÍPIO PARA ATENDER ÀS FUTURAS DEMANDAS

A expansão habitacional prevista para Cajamar no horizonte 2026–2046 implicará transformações significativas na mobilidade urbana, exigindo adaptações no sistema viário e no transporte coletivo para acomodar o aumento da população residente, a consolidação de novas áreas urbanas e a intensificação dos fluxos cotidianos. A avaliação dos reflexos sobre a infraestrutura de mobilidade baseia-se nas projeções demográficas, nas características físico-territoriais identificadas no Diagnóstico e nas diretrizes estratégicas do Plano Diretor.

O município apresenta topografia acidentada, tecido urbano fragmentado e forte dependência de eixos viários estruturadores, o que reforça a necessidade de planejamento integrado entre os setores de Habitação, Mobilidade, Obras, Saneamento, Meio

Ambiente e Transportes para garantir que a expansão residencial ocorra de maneira ordenada e funcional.

18.3.1. REFLEXOS DA EXPANSÃO HABITACIONAL SOBRE O SISTEMA VIÁRIO

A produção de novas unidades habitacionais, a urbanização de áreas sujeitas à REURB e o adensamento de bairros já consolidados tendem a gerar impactos diretos na circulação viária, incluindo:

- Aumento do volume de tráfego urbano: A ampliação de núcleos habitacionais nos distritos de Polvilho, Jordanésia e Cajamar Centro incrementará a circulação de veículos leves e motocicletas, especialmente nos deslocamentos pendulares para trabalho, educação e serviços. Esse acréscimo tende a pressionar vias coletoras e de ligação interbairros, exigindo adequações para manutenção da fluidez e segurança viária.
- Pressão sobre vias estruturais e acessos principais: A dependência dos corredores de ligação municipal e metropolitana tende a se intensificar. Sem intervenções, haverá saturação de interseções e lentidão nos horários de pico, com maior risco de conflitos entre tráfego residencial e tráfego de carga associado às zonas logísticas do município.
- Necessidade de ampliação e qualificação da infraestrutura interna dos novos empreendimentos.
 - A expansão habitacional demanda: abertura e hierarquização de vias internas; implantação de calçadas acessíveis; soluções de drenagem; adequação geométrica para circulação de ônibus e veículos de emergência; padronização de sinalização viária.
 - Sem essas medidas, os novos loteamentos podem gerar “ilhas urbanas” desconectadas da malha principal.
- Incremento da demanda por conexões interbairros: Para evitar sobrecarga dos corredores principais, a expansão urbana deve promover ligações alternativas entre bairros, reduzindo a dependência exclusiva de poucas vias estruturadoras e diminuindo o percurso médio dos deslocamentos.
- Riscos de adensamento em áreas sensíveis.
 - Expansões habitacionais próximas a áreas de fragilidade ambiental, várzeas e fundos de vale exigem especial atenção quanto ao traçado viário, para evitar: comprometimento da drenagem natural; instabilidade de taludes; necessidade de obras corretivas de alto impacto.

A avaliação integrada desses fatores demonstra que a expansão habitacional, quando não acompanhada de planejamento viário e de investimentos proporcionais em infraestrutura urbana, tende a ampliar gargalos existentes e gerar novas áreas de conflito entre mobilidade, uso do solo e preservação ambiental. Assim, torna-se imprescindível que o crescimento urbano de Cajamar seja articulado a um modelo de circulação eficiente, capaz de distribuir fluxos, qualificar acessos e garantir conectividade entre bairros, evitando a formação de gargalos e assegurando a integração plena dos futuros empreendimentos à malha viária municipal. Esse alinhamento entre política habitacional, mobilidade e desenvolvimento urbano é condição fundamental para a sustentabilidade do território e para a melhoria da qualidade de vida da população no horizonte do PLHIS.

18.3.2. REFLEXOS DA EXPANSÃO HABITACIONAL SOBRE O SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO

A expansão habitacional prevista para os distritos de Polvilho, Jordanésia e Cajamar Centro exercerá impactos diretos sobre a oferta, a operação e a eficiência do sistema de transporte coletivo municipal e intermunicipal. O crescimento populacional concentrado em novos empreendimentos e em áreas objeto de REURB tende a ampliar de forma significativa a demanda por deslocamentos diários, sobretudo para polos de trabalho localizados nas zonas logísticas, no centro urbano de Cajamar e em municípios vizinhos da Região Metropolitana de São Paulo. Essa pressão adicional exige readequação da capacidade operacional, expansão da cobertura territorial e reavaliação dos padrões de conectividade entre bairros.

A atual estrutura de transporte coletivo apresenta limitações de integração entre linhas, baixa quantidade de ligações transversais entre os distritos e forte dependência de eixos viários saturados, o que compromete a regularidade dos horários e reduz a atratividade do serviço. Com a intensificação do adensamento habitacional, tais fragilidades tendem a se agravar, resultando em maiores tempos de viagem, redução da confiabilidade do sistema e necessidade de incremento da frota e de ajustes nos itinerários. Novos empreendimentos implantados em áreas perimetrais ou com pouca acessibilidade viária deverão demandar criação de linhas alimentadoras, reconfiguração de pontos estratégicos e integração com terminais existentes e planejados.

Além disso, a incorporação de famílias reassentadas provenientes de áreas de risco, muitas vezes deslocadas para regiões distintas de sua rede cotidiana de serviços e atividades, produzirá novos padrões de mobilidade que deverão ser incorporados às estratégias operacionais. A expansão da malha urbana também reforça a importância da implantação de corredores estruturados, faixas exclusivas e pontos de parada acessíveis,

permitindo maior fluidez ao transporte público e mitigando os efeitos da competição com o tráfego individual e de carga.

Portanto, a articulação entre produção habitacional, mobilidade e planejamento urbano deve orientar a reestruturação gradual do sistema de transporte coletivo, com ações voltadas à ampliação da oferta, integração física e tarifária, qualificação dos equipamentos e adoção de soluções que aumentem a previsibilidade e a eficiência operacional. O alinhamento entre as políticas setoriais é decisivo para garantir que o processo de expansão urbana ocorra de maneira sustentável, assegurando condições adequadas de deslocamento e promovendo o acesso equitativo aos serviços, oportunidades e centralidades urbanas de Cajamar.

18.3.3. IMPLICAÇÕES ESTRATÉGICAS PARA O PLANEJAMENTO URBANO E HABITACIONAL

Os reflexos identificados sobre o sistema viário e o transporte coletivo apontam que a expansão habitacional de Cajamar somente será sustentável se acompanhada de uma reorganização territorial que alinhe localização das moradias, acessibilidade e capacidade de infraestrutura. Nesse contexto, o planejamento urbano deve priorizar áreas cuja inserção na malha municipal permita reduzir tempos de deslocamento, otimizar o atendimento do transporte coletivo e evitar a criação de setores isolados ou dependentes exclusivamente de eixos já saturados.

A definição das áreas aptas à produção habitacional e das zonas prioritárias de intervenção precisa incorporar critérios de conectividade, proximidade a equipamentos urbanos e viabilidade de circulação interna, garantindo que novos empreendimentos sejam implantados em locais com condições reais de atendimento pelos sistemas de mobilidade. Da mesma forma, a escolha de áreas para reassentamento deve considerar o acesso a linhas de ônibus, rotas de pedestres e ciclovias, evitando a transferência de famílias para regiões sem oferta adequada de deslocamentos.

Do ponto de vista da gestão, torna-se estratégico integrar as políticas de habitação, mobilidade, meio ambiente e saneamento em um único processo de planejamento, capaz de orientar investimentos públicos e privados com base em indicadores territoriais e em projeções de demanda. Essa coordenação permitirá antecipar necessidades, racionalizar obras de infraestrutura e garantir que as intervenções habitacionais contribuam para um tecido urbano mais contínuo, eficiente e equilibrado. Em síntese, as implicações apontam para um modelo de expansão que não apenas adicione moradias, mas que reforce a coesão espacial, reduza custos operacionais e amplie a qualidade de vida da população no horizonte do PLHIS.

18.4. CENÁRIOS – TENDENCIAL, POSSÍVEL E DESEJADO

A construção de cenários prospectivos habitacionais permite visualizar as diferentes trajetórias de desenvolvimento urbano que Cajamar poderá seguir até 2046. A partir das análises do diagnóstico — que identificaram o déficit habitacional, as condições urbanas e infraestruturais, a dinâmica demográfica e o padrão de crescimento territorial — foram definidos três cenários de referência: o tendencial, o possível e o desejado.

Esses cenários não se configuram como previsões absolutas, mas como ferramentas de planejamento estratégico, úteis para subsidiar decisões futuras, orientar a aplicação dos instrumentos urbanísticos e definir prioridades de investimento no âmbito do PLHIS.

18.4.1. CENÁRIO TENDENCIAL

O entendimento do cenário tendencial parte do princípio de que as condições estruturais identificadas no diagnóstico permanecem inalteradas, tanto no aspecto institucional quanto nas dinâmicas territoriais, socioeconômicas e ambientais. Assim, o município continua reproduzindo o modelo urbano atual — marcado por crescimento acelerado, ocupação desordenada, carência de políticas habitacionais permanentes e desigualdade de acesso à infraestrutura urbana. Esse exercício de projeção permite compreender os riscos e os limites da trajetória inercial, evidenciando as consequências da ausência de uma política de habitação de interesse social articulada e de um planejamento territorial integrado às demandas populacionais projetadas até 2046.

18.4.1.1. DINÂMICA DEMOGRÁFICA E EXPANSÃO URBANA

Segundo as projeções apresentadas, a população de Cajamar deverá ultrapassar 160 mil habitantes até 2046, impulsionada pela expansão das atividades industriais e logísticas. No entanto, essa expansão tende a ocorrer de forma concentrada nos distritos de Polvilho e Jordanésia, sem adequada diversificação dos polos urbanos e sem articulação com os eixos de transporte coletivo e infraestrutura. Persistirá, portanto, a ocupação espontânea de áreas periféricas e ambientalmente frágeis — como fundos de vale e encostas com declividade acentuada — agravando processos de adensamento irregular e vulnerabilidade social.

O padrão de crescimento urbano continuará predominantemente horizontal, com fraca densidade populacional em relação à área urbanizada, o que encarece a provisão de infraestrutura e serviços públicos.

18.4.1.2. DÉFICIT HABITACIONAL E VULNERABILIDADE SOCIAL

O diagnóstico identificou um déficit habitacional quantitativo de 8.633 unidades, somado a 12.968 moradias com carências qualitativas. No cenário tendencial, essas condições tendem a se perpetuar, pois:

- O Poder Público não dispõe de política habitacional contínua e estruturada, dependendo de adesão a programas estaduais e federais eventuais;
- O ritmo de produção privada permanece voltado às faixas de renda média, não atendendo a demanda de famílias com renda até 3 salários-mínimos; e
- A ausência de programas de melhoria habitacional mantém a degradação do estoque existente.

18.4.1.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

A expansão desordenada dos assentamentos tende a sobrecarregar o sistema de saneamento básico, especialmente em Polvilho e Jordanésia, onde a rede coletora de esgoto e drenagem ainda não acompanha o crescimento populacional.

A cobertura de água potável e coleta de resíduos tende a se manter próxima aos índices atuais (acima de 90% em área urbana), mas o tratamento de esgoto e a capacidade de drenagem pluvial permanecerão deficitários.

No mesmo sentido, a ausência de planejamento coordenado pode ampliar os problemas de mobilidade urbana, uma vez que o sistema viário principal já opera próximo ao limite de saturação nos horários de pico.

Assim, a tendência é de aumento de deslocamentos pendulares para municípios vizinhos e agravamento dos custos de transporte para a população de menor renda.

18.4.1.4. ESTRUTURA INSTITUCIONAL E CAPACIDADE DE GESTÃO

Cajamar possui a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), estruturada e responsável pela condução da política habitacional, mas que ainda enfrenta desafios quanto à consolidação de mecanismos de gestão e à integração intersetorial. Apesar da existência formal da pasta, observa-se limitação de recursos humanos e financeiros, além da necessidade de fortalecer a articulação com as demais secretarias. Essa condição reflete a fase de amadurecimento institucional da política habitacional municipal, que avança na formulação de instrumentos e programas, mas ainda carece de estrutura técnico-operacional permanente para garantir o monitoramento sistemático das ações e a continuidade dos investimentos ao longo do tempo.

O município conta com o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), criado pela Lei nº 1.317/2008 e atualmente em operação, com unidade executora e dotações orçamentárias. A operacionalização do Fundo representa um marco importante para a autonomia financeira da política habitacional, permitindo previsibilidade na execução de programas.

O Conselho Municipal de Habitação (CMH), também instituído pela mesma lei, foi reativado em 2025 por meio do Decreto nº 7.562/2025, marcando o início de uma nova etapa de participação e controle social. Embora ainda esteja em fase inicial de funcionamento, sua recomposição fortalece a governança democrática e amplia o espaço de diálogo entre poder público e sociedade civil.

Mesmo com esses avanços institucionais, o município ainda enfrenta um déficit habitacional elevado e desafios significativos na integração das políticas urbanas e sociais. Persistem limitações na capacidade técnica e na disponibilidade de pessoal qualificado para execução continuada dos programas, o que impacta a eficiência da gestão e o alcance das metas do PLHIS.

No cenário tendencial, Cajamar apresenta condições institucionais mais estruturadas, mas ainda em processo de consolidação. O funcionamento do FMHIS e a reativação do CMH são passos relevantes, porém é necessário fortalecer a integração entre as bases técnicas, administrativas e financeiras, de modo a garantir maior continuidade, previsibilidade e impacto social nas ações habitacionais. Sem essa consolidação, há risco de que a política habitacional continue atuando de forma fragmentada e reativa, com foco em demandas emergenciais e menor alcance estruturante sobre o território e a redução do déficit habitacional.

18.4.1.5. EFEITOS ESPERADOS ATÉ 2046

No cenário tendencial, mesmo com os avanços institucionais, como a operacionalização do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e a reativação do Conselho Municipal de Habitação (CMH), a manutenção do atual modelo de crescimento urbano e das limitações de gestão tende a produzir efeitos cumulativos e persistentes sobre a estrutura urbana, o território e as condições de moradia da população.

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) vem fortalecendo e ampliando sua atuação, com resultados expressivos em regularização fundiária, o que demonstra o avanço na consolidação de política pública. Ainda assim, o município enfrenta restrições de recursos humanos e financeiros e precisa aperfeiçoar a integração intersetorial e o uso de instrumentos permanentes de planejamento,

monitoramento e avaliação, de modo a garantir maior eficiência na execução das ações e sustentabilidade dos resultados alcançados.

Embora o FMHIS garanta base financeira, sua plena efetividade depende da ampliação das fontes de receita, da execução sistemática de programas e da articulação com as políticas de desenvolvimento urbano, saneamento e mobilidade. Caso isso não ocorra, a política habitacional tende a permanecer reativa e fragmentada, com impacto limitado sobre o déficit e sobre a qualidade do ambiente urbano.

O déficit habitacional total deve continuar crescendo até 2046, impulsionado pelo aumento populacional, pela pressão por novas moradias e pela persistência de situações de coabitação, inadequação construtiva, falta de infraestrutura e irregularidade fundiária. A expansão urbana horizontal e periférica tende a se intensificar, ocupando áreas ambientalmente frágeis, encostas e fundos de vale, o que eleva os custos de urbanização e dificulta a oferta de infraestrutura básica e transporte coletivo. A carência de redes de drenagem e saneamento adequadas poderá agravar problemas de alagamento e erosão, com impactos sobre a segurança e a saúde das famílias.

No campo institucional, sem o fortalecimento permanente da capacidade técnica e dos mecanismos de monitoramento, o município continuará enfrentando dificuldades na atualização de cadastros, no acompanhamento de famílias reassentadas e no controle de novas ocupações irregulares. Essa limitação compromete o planejamento territorial integrado e reduz a eficiência do controle do uso e ocupação do solo.

Como consequência, o cenário até 2046 aponta para a ampliação das desigualdades territoriais e sociais, com concentração da população de baixa renda em áreas periféricas e aumento da pressão sobre os serviços públicos e a infraestrutura urbana. Sem a consolidação plena do sistema habitacional e de seus instrumentos de gestão, Cajamar corre o risco de perpetuar padrões de vulnerabilidade, segregação socioespacial e desequilíbrio entre oferta e demanda por moradias adequadas.

18.4.1.6. SÍNTESE INTERPRETATIVA

O cenário tendencial de Cajamar demonstra que, embora o município apresente avanços institucionais relevantes, como a operação do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e a reativação recente do Conselho Municipal de Habitação (CMH), as condições estruturais ainda impõem limitações significativas à política habitacional.

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) mantém papel central na execução de programas e na condução das ações de regularização

fundiária, que vêm contribuindo para a melhoria das condições urbanas e sociais. No entanto, a insuficiência de recursos humanos e financeiros, somada à necessidade de maior integração com outras áreas da administração municipal, limita a capacidade de planejamento e execução de longo prazo.

A manutenção do modelo atual de crescimento urbano, marcado por expansão periférica e ocupação de áreas ambientalmente frágeis, tende a agravar as desigualdades territoriais e ampliar o déficit habitacional existente. A carência de infraestrutura básica e de sistemas de drenagem adequados continuará a pressionar o território e aumentar a vulnerabilidade de parte da população, especialmente a de baixa renda.

No campo institucional, persiste a necessidade de fortalecer a capacidade técnica, aprimorar o uso de instrumentos de monitoramento e garantir a integração entre as políticas de habitação, saneamento, mobilidade e desenvolvimento urbano. Sem esse alinhamento, o município corre o risco de manter uma política habitacional fragmentada, com alcance limitado diante da magnitude da demanda.

Assim, o cenário até 2046 projeta um município que avança na estruturação de seus instrumentos de gestão, mas que ainda enfrenta obstáculos para converter essa base institucional em resultados concretos no território. A consolidação efetiva do sistema habitacional dependerá da capacidade de planejar e executar ações integradas, com foco em reduzir o déficit, promover a inclusão social e conter a expansão desordenada, assegurando o direito à moradia adequada e o desenvolvimento urbano sustentável.

18.4.2. CENÁRIO POSSÍVEL

O cenário possível representa uma trajetória intermediária entre a manutenção das condições atuais e o cenário desejado de plena implementação da política habitacional. Nesse cenário, o município consolida gradualmente a estrutura institucional já existente, amplia a coordenação entre as secretarias setoriais e fortalece a política habitacional com base nos programas, diagnósticos e instrumentos já em andamento, principalmente nas frentes de regularização fundiária, melhorias habitacionais e produção de novas unidades. Trata-se, portanto, de um cenário de avanço gradual, sustentado pela continuidade das ações identificadas no diagnóstico e pela ampliação da capacidade técnica e financeira da gestão local até 2046.

18.4.2.1. DINÂMICA DEMOGRÁFICA E EXPANSÃO URBANA

Mantém-se a tendência de crescimento populacional expressivo e urbanização intensa observada no diagnóstico, porém, no cenário possível, esse processo passa a ocorrer de maneira mais controlada e planejada. Cajamar consolida a aplicação dos instrumentos do

Plano Diretor Municipal (LC nº 234/2024), direcionando a expansão para áreas regularizadas, dotadas de infraestrutura e acesso a equipamentos urbanos.

A administração municipal passa a atuar de forma mais integrada entre as secretarias municipais, o que permite maior coerência entre o crescimento urbano, a oferta de serviços públicos e a preservação ambiental. A ocupação de vazios urbanos e o adensamento de áreas com infraestrutura urbana tornam-se prioridade, reduzindo a dispersão territorial e a pressão sobre as zonas de restrição ambiental.

Ao incorporar critérios técnicos e sociais na aprovação de novos empreendimentos, o município passa a exigir melhor compatibilização entre uso do solo, mobilidade e infraestrutura, assegurando que os novos conjuntos habitacionais se desenvolvam em áreas adequadas e conectadas à malha urbana existente. Essa reorientação tende a consolidar um modelo de crescimento urbano mais compacto, sustentável e socialmente inclusivo, no qual a expansão territorial deixa de ser um vetor de desequilíbrio e passa a refletir a capacidade real de atendimento urbano e ambiental do município.

18.4.2.2. DÉFICIT HABITACIONAL E VULNERABILIDADE SOCIAL

No cenário possível, Cajamar avança de forma progressiva na redução do déficit habitacional e da vulnerabilidade social, combinando regularização fundiária, requalificação urbana e produção de novas moradias.

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária mantém a execução de programas de regularização fundiária, o que permite que um número crescente de famílias permaneça em áreas regularizadas, com acesso à infraestrutura, saneamento e equipamentos públicos.

O déficit habitacional tende a diminuir gradualmente até 2046, em razão da conversão de domicílios precários em moradias adequadas e da execução de novos empreendimentos habitacionais de interesse social, voltados principalmente às famílias com renda de até três salários-mínimos. Essas construções, implantadas em áreas previamente urbanizadas e com infraestrutura consolidada, garantem melhor aproveitamento do território e reduzem o custo público com expansão de redes.

A produção habitacional direta, ainda que limitada, é complementada por parcerias com os governos federal e estadual e com a iniciativa privada, viabilizando empreendimento integrados a programas habitacionais e outros modelos de locação social e subsídio cruzado. Em paralelo, a ampliação de programas de melhoria habitacional e reassentamento planejado contribui para reduzir o déficit qualitativo, sobretudo em áreas de risco geotécnico ou com precariedade construtiva.

No cenário possível, a política habitacional passa a atuar também de forma preventiva, com identificação e contenção de novas ocupações irregulares, articulando ações das secretarias municipais. O resultado é uma redução expressiva do déficit total e da vulnerabilidade urbana, associada à ampliação gradual da oferta de moradias regulares, seguras e integradas à malha urbana existente.

18.4.2.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

No cenário possível, Cajamar mantém e gradualmente amplia os investimentos em saneamento, drenagem, mobilidade e gestão de resíduos sólidos, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor Municipal (LC nº 234/2024) e do Plano Municipal de Saneamento Básico. Os projetos de requalificação urbana e ampliação das redes básicas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de resíduos avançam sobre as áreas regularizadas e em consolidação, garantindo melhor cobertura e eficiência dos serviços públicos.

A articulação entre as políticas de Habitação, Obras, Meio Ambiente e Planejamento Urbano fortalece a integração entre os investimentos e eleva o padrão de urbanização das áreas periféricas, que passam a contar com pavimentação, drenagem, iluminação e áreas de lazer. Com isso, o município consegue corrigir déficits históricos de infraestrutura em bairros de origem informal, promovendo melhoria das condições de salubridade, mobilidade e acessibilidade.

Nas áreas de risco geotécnico e ambiental identificadas no diagnóstico, são implantadas obras de drenagem, contenção de encostas e estabilização de taludes, reduzindo a exposição das famílias a deslizamentos e inundações sazonais. Essas intervenções, associadas à expansão controlada da malha viária e à melhoria do transporte coletivo, resultam em redução progressiva de riscos e desigualdades territoriais, fortalecendo o equilíbrio urbano e ambiental.

A infraestrutura municipal passa, assim, de um modelo fragmentado para uma rede integrada e planejada, em que os investimentos são definidos segundo critérios técnicos e territoriais, garantindo maior eficiência na aplicação de recursos públicos e consolidando Cajamar como um município urbanamente estruturado e ambientalmente resiliente até 2046.

18.4.2.4. ESTRUTURA INSTITUCIONAL E CAPACIDADE DE GESTÃO

No cenário possível, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) mantém-se como órgão central da política habitacional de Cajamar, com avanços graduais na estrutura técnica e administrativa. A secretaria aprimora sua capacidade de planejamento e coordenação, ampliando a articulação com as demais secretarias, o que

favorece uma atuação mais integrada e coerente entre as políticas públicas voltadas ao território e à moradia.

O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), já operacional, passa a ter uso mais sistemático, contribuindo para a execução de programas e projetos habitacionais e para a ampliação da capacidade de investimento do município. No entanto, a consolidação de sua efetividade depende do fortalecimento das fontes de financiamento e da integração com programas estadual e federal.

O Conselho Municipal de Habitação (CMH), reativado em 2025, exerce papel crescente no acompanhamento e na deliberação das ações, reforçando o controle social e a transparência, ainda que sua atuação esteja em fase de amadurecimento institucional.

Nesse cenário, a gestão habitacional avança com o aperfeiçoamento de instrumentos técnicos, como o cadastro socioeconômico atualizado, o mapeamento das áreas de regularização fundiária e o uso de ferramentas georreferenciadas integradas ao Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB). Esses instrumentos permitem maior precisão na identificação das demandas e no monitoramento dos resultados.

Apesar dos progressos, persistem limitações operacionais e de pessoal técnico, que reduzem a capacidade de execução em maior escala e a continuidade plena das ações. A política habitacional passa, contudo, a operar de forma mais estruturada e coordenada, com melhor capacidade de planejamento e gestão dos recursos disponíveis. Como ocorre em grande parte dos municípios brasileiros, a execução das políticas de habitação de interesse social depende da articulação com fontes externas de financiamento, especialmente provenientes dos governos estadual e federal, bem como de parcerias institucionais. Nesse contexto, o desafio é fortalecer a capacidade local de captação e gestão eficiente desses recursos, assegurando a continuidade e a efetividade das ações habitacionais no território.

Em síntese, o cenário possível projeta uma gestão habitacional em consolidação, com instrumentos legais e administrativos ativos, avanços reais na integração intersetorial e maior capacidade de execução, mas que ainda demanda aperfeiçoamento técnico, estabilidade financeira e fortalecimento institucional para alcançar níveis mais elevados de eficiência e sustentabilidade até 2046.

18.4.2.5. EFEITOS ESPERADOS ATÉ 2046

No cenário possível, Cajamar apresenta melhorias graduais e verificáveis na condução da política habitacional, com avanços administrativos, técnicos e institucionais que refletem o fortalecimento da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

(SMHRF). O município passa a executar suas ações de forma mais organizada e planejada, ainda que dentro dos limites impostos por sua capacidade financeira e técnica.

A regularização fundiária avança de maneira significativa, alcançando parte relevante das áreas identificadas, especialmente aquelas com infraestrutura parcial ou passível de adequação. Essas ações permitem a formalização de núcleos urbanos e a ampliação do acesso a serviços públicos, embora ainda persistam bolsões de ocupações irregulares e carências de infraestrutura em áreas periféricas.

As ações preventivas em áreas de risco ganham espaço no planejamento municipal, priorizando obras de drenagem e estabilização de encostas, porém a remoção e reassentamento de famílias ainda ocorre de forma pontual, conforme disponibilidade orçamentária.

A redução do déficit habitacional é moderada, resultado da combinação entre a requalificação de moradias existentes e a produção de novas unidades habitacionais em áreas urbanizadas, voltadas prioritariamente às famílias de baixa renda. Apesar da continuidade das ações, o déficit tende a persistir, ainda que em proporções menores, diante do crescimento populacional e da limitação de recursos.

No campo institucional, o funcionamento efetivo do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e a reativação do Conselho Municipal de Habitação (CMH) contribuem para uma gestão mais transparente e articulada, fortalecendo o controle social e a previsibilidade orçamentária. A integração entre habitação, saneamento, mobilidade e meio ambiente melhora, mas ainda carece de consolidação plena, com dependência de apoio técnico e financeiro externo.

Até 2046, o município tende a alcançar um padrão de gestão mais consistente e coordenado, capaz de sustentar programas contínuos e ações articuladas, mas ainda distante de eliminar as desigualdades territoriais e habitacionais. O cenário possível projeta, portanto, um avanço realista e progressivo, em que a política habitacional se torna mais eficiente e estruturada, porém ainda condicionada por desafios financeiros, institucionais e sociais que limitam seu alcance transformador.

18.4.2.6. SÍNTESE INTERPRETATIVA

O cenário possível de Cajamar delineia um quadro de avanço gradual e realista da política habitacional, sustentado pela consolidação da estrutura institucional existente e pela coordenação mais efetiva entre as políticas setoriais. O município passa a adotar uma gestão mais planejada, com uso consistente dos instrumentos do Plano Diretor e

fortalecimento das ações de regularização fundiária, melhoria habitacional e urbanização de assentamentos precários.

Essas transformações resultam em ganhos perceptíveis na organização territorial e na qualidade urbana, com expansão mais controlada e investimentos direcionados a áreas regularizadas ou em processo de consolidação. A redução do déficit habitacional ocorre de forma moderada, impulsionada pela requalificação de moradias existentes, pela ampliação das regularizações e pela produção de novas unidades em áreas dotadas de infraestrutura, ainda que persistam carências relevantes nas franjas urbanas.

Institucionalmente, Cajamar avança na estruturação de mecanismos de governança, com o Fundo Municipal de Habitação operante e o Conselho Municipal de Habitação atuando de forma crescente, o que amplia a previsibilidade orçamentária e fortalece o controle social. O aperfeiçoamento técnico da SMHRF e a integração progressiva com as secretarias municipais promovem uma gestão mais articulada e eficiente, ainda que limitada por restrições de pessoal.

Até 2046, o município consolida uma base administrativa e operacional capaz de planejar e executar políticas habitacionais de forma contínua, priorizando áreas críticas e populações vulneráveis. Apesar dos avanços, o quadro urbano e social ainda revela desigualdades significativas e desafios estruturais, como a persistência de ocupações irregulares e a insuficiência de infraestrutura em determinados bairros.

Em síntese, o cenário possível projeta uma Cajamar mais organizada, com políticas habitacionais em consolidação e resultados mensuráveis, mas ainda em processo de amadurecimento institucional. O município avança rumo à sustentabilidade e à inclusão urbana, mas sem alcançar plenamente as condições do cenário ideal, que dependerá da consolidação definitiva da capacidade técnica, financeira e intersetorial da gestão pública.

18.4.3. CENÁRIO DESEJADO

O cenário desejado para o município de Cajamar representa o horizonte ideal de transformação urbana e social a ser alcançado até 2046, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 234/2024) e com os princípios do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Trata-se de um quadro prospectivo em que a cidade supera suas atuais carências habitacionais, bem como atende à demanda futura de habitações, e consolida um modelo de desenvolvimento territorial equilibrado, inclusivo e sustentável.

Nesse contexto, o planejamento urbano e habitacional é pautado por políticas públicas contínuas, com gestão participativa e integração intersetorial, visando garantir a

universalização do acesso à moradia digna, à infraestrutura completa e aos serviços urbanos essenciais. O cenário desejado projeta, portanto, não apenas a eliminação do déficit habitacional e o atendimento à demanda futura de habitações, mas a construção de uma cidade justa, resiliente e socialmente equilibrada, onde o direito à moradia se consolida como fundamento do direito à cidade.

18.4.3.1. DINÂMICA DEMOGRÁFICA E EXPANSÃO URBANA

No cenário desejado, Cajamar consolida um modelo de crescimento urbano equilibrado, sustentável e socialmente inclusivo, com pleno domínio do processo de ocupação do território. A expansão urbana passa a ocorrer de forma planejada e regulada, orientada por instrumentos de controle e incentivo previstos no Plano Diretor Municipal (LC nº 234/2024), garantindo a ocupação prioritária das áreas com infraestrutura urbana e a contenção do avanço sobre zonas ambientalmente frágeis e não edificáveis. Assim, o adensamento urbano é promovido de maneira qualificada, com incentivo à verticalização moderada, uso misto do solo e aproveitamento de eixos de transporte e centralidades locais.

As áreas de vazios urbanos e lotes ociosos são incorporadas à política habitacional mediante o uso de instrumentos como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), o IPTU progressivo no tempo e o direito de preempção, reduzindo o custo de provisão habitacional e evitando a especulação imobiliária.

Desta forma, Cajamar projeta uma urbanização compacta, eficiente e ambientalmente responsável, com distribuição equitativa de oportunidades e acesso universal à cidade.

18.4.3.2. DÉFICIT HABITACIONAL E VULNERABILIDADE SOCIAL

Neste cenário, o município alcança metas de universalização do acesso à moradia adequada, eliminando gradualmente tanto o déficit quantitativo quanto o qualitativo. A política habitacional torna-se contínua, integrada e preventiva, articulando programas de produção habitacional, locação social, reabilitação de imóveis ociosos, autogestão e mutirões assistidos.

O déficit habitacional é progressivamente absorvido por meio de uma estratégia integrada que combina novas construções, regularização fundiária, requalificação de assentamentos precários e aproveitamento do estoque edificado subutilizado. Ao mesmo tempo, o município passa a antecipar e planejar a demanda futura de habitação, decorrente do crescimento populacional e da dinâmica migratória, direcionando a produção habitacional para áreas com infraestrutura e compatíveis com o ordenamento territorial.

Dessa forma, Cajamar não apenas reduz o déficit existente, mas estabelece um fluxo contínuo de atendimento habitacional, prevenindo o surgimento de novas situações de precariedade e garantindo o equilíbrio entre oferta e demanda de moradias ao longo do horizonte de 2046.

A população em situação de vulnerabilidade passa a ser atendida por programas permanentes de assistência técnica e social, com foco na redução da coabitação, da moradia improvisada e da insegurança fundiária. As políticas de locação social e reabilitação do estoque existente passam a desempenhar papel central, garantindo oferta de moradias em áreas bem localizadas, próximas a serviços e equipamentos urbanos; com isso, Cajamar torna-se referência em inclusão habitacional e redução da desigualdade territorial.

18.4.3.3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS

O cenário desejado estabelece um quadro em que todos os habitantes têm acesso pleno à infraestrutura urbana e aos serviços essenciais, prestados com alto padrão técnico, regularidade operacional e compromisso com a sustentabilidade ambiental e social.

As metas do Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) são plenamente atingidas, assegurando 100% de cobertura dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário, além da gestão eficiente de resíduos sólidos e do controle de drenagem urbana.

O sistema de transporte coletivo é modernizado, integrado à Região Metropolitana e articulado com o planejamento habitacional, reduzindo deslocamentos pendulares e ampliando o acesso a oportunidades de trabalho.

As obras de requalificação urbana passam a abranger um conjunto articulado de ações estruturais e paisagísticas voltadas à melhoria da qualidade ambiental e funcional da cidade. São implantadas redes completas de pavimentação e drenagem sustentável, iluminação pública moderna e eficiente e programas permanentes de arborização e manejo de áreas verdes, priorizando o conforto térmico e a valorização dos espaços públicos.

A infraestrutura verde se consolida como eixo estruturante do território, com a criação de parques lineares, corredores ecológicos, áreas permeáveis, jardins de chuva e sistemas de retenção natural, entre outros, que contribuem para o controle de inundações, o reequilíbrio hídrico e a ampliação dos espaços de convivência comunitária.

Paralelamente, o município alcança eficiência energética e hídrica, incorporando tecnologias limpas, redes inteligentes e sistemas de monitoramento e manutenção automatizados, que reduzem perdas, otimizam recursos e ampliam a sustentabilidade operacional.

Com essas ações integradas, Cajamar consolida-se como um ambiente urbano ordenado, seguro e resiliente, em que a infraestrutura física e ambiental sustenta a qualidade de vida, a segurança e o bem-estar coletivo.

18.4.3.4. ESTRUTURA INSTITUCIONAL E CAPACIDADE DE GESTÃO

No cenário desejado, Cajamar consolida uma estrutura institucional robusta, moderna e altamente qualificada, capaz de sustentar a execução plena das políticas habitacionais e urbanas de longo prazo.

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária opera com corpo técnico permanente e multidisciplinar, composto por engenheiros, arquitetos, urbanistas, assistentes sociais, gestores públicos e especialistas em planejamento territorial e finanças urbanas. Essa equipe garante a continuidade administrativa, o domínio técnico sobre os processos e a execução eficiente das ações previstas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

O Conselho Municipal de Habitação consolida-se como espaço efetivo de participação e controle social, com atuação deliberativa, integrada e representativa da sociedade civil, dos movimentos sociais e do Poder Público. Suas decisões são pautadas por critérios técnicos, sociais e de transparência, assegurando legitimidade e continuidade às políticas públicas.

O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) encontra-se plenamente instituído e regulamentado, com fontes de financiamento diversificadas e estáveis, provenientes de transferências intergovernamentais, contrapartidas urbanísticas, operações de crédito e recursos do orçamento municipal. Sua gestão é orientada por planejamento financeiro de médio e longo prazo, garantindo previsibilidade e eficiência na aplicação dos recursos.

A cidade passa a dispor de Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB), integrado ao Cadastro Técnico Multifinalitário e ao Sistema de Informações Geográficas (SIG) municipal, permitindo o monitoramento contínuo e georreferenciado das demandas habitacionais, das ações em curso e dos resultados obtidos. Essa integração tecnológica fortalece a gestão territorial e possibilita decisões baseadas em evidências e dados atualizados.

A articulação entre as secretarias municipais torna-se plena, com governança territorial e orçamentária integrada, garantindo a coerência entre as políticas setoriais e o cumprimento das metas estratégicas. O município passa a adotar instrumentos permanentes

de planejamento e avaliação, como relatórios de desempenho e indicadores de impacto social, assegurando uma gestão proativa, técnica e transparente.

Assim, a estrutura administrativa de Cajamar consolida-se como um modelo de governança pública moderna, sustentada por planejamento estratégico, eficiência operacional e compromisso permanente com a inclusão social, a transparência e a sustentabilidade urbana.

18.4.3.5. EFEITOS ESPERADOS ATÉ 2046

Em 2046, Cajamar consolida-se como referência nacional em política habitacional e gestão urbana sustentável, alcançando patamar elevado de inclusão social e qualidade de vida. O déficit habitacional é integralmente superado, com a produção de novas unidades habitacionais, a requalificação de assentamentos precários e a regularização plena das áreas informais, atendendo tanto à demanda acumulada quanto à demanda futura.

As áreas de risco e vulnerabilidade habitacional são tratadas com soluções urbanas definitivas — reassentamento, infraestrutura e reurbanização — garantindo segurança, salubridade e integração territorial. A cobertura de infraestrutura essencial atinge 100% do território urbano, com drenagem eficiente, gestão ambientalmente adequada dos resíduos sólidos e universalização do saneamento básico.

O espaço urbano é policêntrico e articulado, com centralidades equilibradas em Polvilho, Jordanésia e Cajamar-sede, conectadas por transporte coletivo sustentável e rede viária integrada. A cidade adota tecnologias limpas, eficiência energética e hídrica, e sistemas inteligentes de gestão urbana, consolidando um modelo de planejamento territorial resiliente e inclusivo. A moradia torna-se um vetor estruturante da cidadania e do desenvolvimento humano, promovendo estabilidade, pertencimento e coesão social.

Cajamar se afirma como modelo de cidade sustentável, plenamente alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, às diretrizes do Plano Nacional de Habitação (PlanHab) e ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) — materializando o direito à moradia digna como fundamento do direito à cidade e da justiça social.

18.4.3.6. SÍNTESE INTERPRETATIVA

O cenário desejado representa o horizonte estratégico de desenvolvimento urbano e social de Cajamar até 2046, refletindo uma visão integrada, participativa e sustentável do território. Nele, a política habitacional assume papel estruturante dentro da política urbana, orientando o ordenamento territorial e a promoção do direito à cidade. Essa consolidação decorre de um conjunto de bases institucionais, técnicas, jurídicas e financeiras estáveis, que conferem continuidade e efetividade às ações públicas.

A cidade projetada nesse horizonte caracteriza-se por inclusão, equidade e sustentabilidade, tendo superado os desequilíbrios territoriais e fortalecido sua governança multissetorial. A integração entre habitação, mobilidade, meio ambiente, saneamento e infraestrutura promove um território resiliente, produtivo e socialmente coeso, no qual o acesso à moradia adequada se articula à oferta de serviços, oportunidades e equipamentos urbanos de qualidade.

Essa visão de futuro traduz um modelo de gestão pública moderna, apoiado em planejamento de longo prazo, sistemas de informação integrados e ampla participação social, com o Conselho e o Fundo Municipal de Habitação atuando de forma permanente e transparente.

Em síntese, o cenário desejado expressa a Cajamar do futuro: planejada, inclusiva e ambientalmente equilibrada; uma cidade que universaliza o direito à moradia digna e consolida um território inteligente, sustentável e socialmente justo, capaz de harmonizar crescimento urbano, coesão comunitária e qualidade de vida para todas as gerações.

18.4.4. ANÁLISE COMPARATIVA DOS CENÁRIOS E SUA RELEVÂNCIA PARA O PLANEJAMENTO MUNICIPAL

A formulação dos cenários tendencial, possível e desejado constitui um dos instrumentos centrais do planejamento habitacional de longo prazo, permitindo ao município visualizar as consequências das diferentes trajetórias urbanas e institucionais que poderão ocorrer até 2046. Mais do que simples projeções, esses cenários configuram ferramentas de gestão estratégica, orientadas para a tomada de decisão pública, a priorização de investimentos e a definição de metas realistas e progressivas no âmbito do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

No cenário tendencial, prevalece a continuidade das condições atuais — marcadas por limitações operacionais, restrições orçamentárias e avanços ainda graduais na integração entre habitação, saneamento, mobilidade e meio ambiente. Essa trajetória tendencial conduz à reprodução das desigualdades territoriais e ao agravamento dos passivos urbanos e ambientais, resultando em crescimento desordenado, aumento da vulnerabilidade social e sobrecarga dos serviços públicos.

A manutenção desse modelo de desenvolvimento urbano comprometeria a sustentabilidade municipal, elevando custos de urbanização, dificultando a universalização da moradia adequada e ampliando os riscos sociais e ambientais. Assim, o cenário tendencial é o menos desejável, pois perpetua o desequilíbrio entre o crescimento populacional e a capacidade de resposta do Poder Público, limitando as oportunidades de inclusão e reduzindo a eficiência da gestão urbana.

Por outro lado, o cenário desejado expressa o horizonte ideal de transformação — um quadro em que Cajamar atinge plena universalização da infraestrutura, eliminação do déficit habitacional e consolidação institucional da política habitacional como eixo estruturante da política urbana. Contudo, trata-se de uma projeção de longo alcance, cuja concretização integral depende de fatores ainda em amadurecimento, como o fortalecimento da capacidade de gestão, a operacionalização do Fundo Municipal de Habitação, a estabilidade das fontes de financiamento e a continuidade de políticas públicas intersetoriais por sucessivos ciclos de governo.

Portanto, embora o cenário desejado deva nortear o planejamento municipal, ele se configura como uma meta de convergência — um objetivo orientador que deve guiar a execução de ações progressivas e sustentáveis, sem se confundir com uma condição plenamente alcançável em curto ou médio prazo.

Nesse contexto, o cenário possível representa a trajetória mais realista e exequível para Cajamar até 2046, equilibrando as metas de desenvolvimento habitacional e urbano com a capacidade técnica, financeira e institucional do município. Ele traduz a consolidação das bases institucionais já existentes, a ampliação da capacidade técnica e a implementação gradual de instrumentos de gestão, programas de regularização fundiária, produção habitacional e requalificação urbana.

O cenário possível representa a evolução da política habitacional de Cajamar rumo a uma gestão articulada, planejada e tecnicamente estruturada, sustentada por diagnósticos consistentes, governança integrada e continuidade administrativa. Ao buscar o cenário possível, o município pavimenta o caminho para o atingimento gradual do cenário desejado, garantindo resultados concretos e mensuráveis — como a redução efetiva do déficit, a melhoria da infraestrutura e o fortalecimento institucional da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Portanto, a análise comparativa dos cenários demonstra que a sustentabilidade das políticas públicas municipais exige a superação do cenário tendencial, a busca progressiva pelo cenário possível e o alinhamento estratégico ao cenário desejado, que deve permanecer como referência orientadora e diretriz de longo prazo para o planejamento municipal. Essa abordagem permite que Cajamar adote um modelo de gestão baseado em etapas progressivas e metas verificáveis, assegurando coesão territorial, justiça social e eficiência administrativa — pilares essenciais para que, até 2046, o município alcance uma cidade inclusiva, sustentável e plenamente integrada ao direito à moradia e à cidade.

19. PROPOSIÇÕES

19.1. DIRETRIZES DE ATENDIMENTO ÀS NECESSIDADES HABITACIONAIS

O atendimento às necessidades habitacionais do município de Cajamar deve ser guiado por um conjunto de princípios e diretrizes que assegurem o direito à moradia digna, a inclusão social e a sustentabilidade urbana. Essas diretrizes derivam do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), da Lei Federal nº 11.124/2005, da Lei nº 11.888/2008, do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 234/2024) e dos resultados do diagnóstico habitacional municipal.

As diretrizes de atendimento configuram-se, portanto, como instrumentos orientadores da ação pública municipal, voltados a garantir a universalização do acesso à moradia adequada, a redução das desigualdades territoriais e o fortalecimento da governança habitacional, conforme segue:

- Universalização do direito à moradia adequada:
 - A política habitacional de Cajamar tem como meta assegurar o direito de todas as famílias a uma moradia digna, segura e regularizada, em conformidade com o art. 6º da Constituição Federal e com a Lei 11.124/2005. Isso implica enfrentar tanto o déficit habitacional quantitativo quanto o qualitativo, garantindo a inclusão de grupos vulneráveis.
- Integração ao planejamento urbano e ambiental:
 - As ações habitacionais devem estar integradas às políticas de uso e ocupação do solo, mobilidade, saneamento e meio ambiente, promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado. Essa diretriz orienta o aproveitamento de áreas urbanas com infraestrutura e a contenção da expansão sobre zonas de risco ou ambientalmente frágeis, assegurando o adensamento qualificado e o uso sustentável do território.
- Fortalecimento institucional e da governança habitacional:
 - Cajamar deve consolidar uma estrutura institucional sólida e permanente, garantindo a atuação coordenada da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, do Conselho Municipal de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS). Essa governança deve ser pautada por critérios técnicos,

transparência, previsibilidade financeira e ampla participação social, assegurando continuidade administrativa e eficiência operacional.

- Regularização fundiária e requalificação urbana:
 - A regularização fundiária é diretriz prioritária, visando a integração urbanística e legal dos assentamentos consolidados. Aliada à requalificação urbana, essa diretriz busca transformar áreas precárias em bairros estruturados, com infraestrutura completa, equipamentos públicos e qualidade ambiental.
- Produção habitacional de interesse social e locação acessível:
 - A política habitacional deve garantir a produção contínua de novas unidades habitacionais, priorizando famílias com renda até três salários-mínimos e articulando parcerias com os programas federal e estadual. Também devem ser estimuladas modalidades alternativas, como locação social, autogestão, mutirões assistidos e reabilitação de imóveis ociosos, otimizando o uso do solo urbano e ampliando as opções de acesso à moradia.
- Melhoria habitacional e assistência técnica gratuita:
 - Em conformidade com a Lei 11.888/2008, o município deve implementar programas de assistência técnica pública e gratuita para a melhoria habitacional de famílias de baixa renda. Essas ações devem priorizar intervenções que elevem a salubridade, a segurança e o conforto das moradias existentes, reduzindo o déficit qualitativo e evitando o deslocamento desnecessário de famílias.
- Sustentabilidade social, econômica e ambiental:
 - As soluções habitacionais devem adotar padrões construtivos sustentáveis, priorizando eficiência energética, gestão adequada de resíduos, reaproveitamento de águas pluviais e conforto térmico. A política habitacional deve ser financeiramente sustentável, garantindo manutenção de longo prazo dos empreendimentos e avaliando seus impactos sociais e ambientais no território.
- Transparência, participação social e monitoramento:
 - A gestão habitacional deve assegurar a ampla participação da sociedade civil por meio do Conselho Municipal de Habitação, audiências públicas e mecanismos digitais de controle social. Além disso, deve ser estruturado o Sistema Municipal de Informações Habitacionais e

Fundiárias, integrado ao Cadastro Técnico Multifinalitário e ao Sistema de Informações Geográficas (SIG), para o acompanhamento georreferenciado das ações, indicadores e resultados.

- Equilíbrio territorial e inclusão urbana:
 - As políticas e investimentos habitacionais devem contribuir para a redução das desigualdades socioespaciais, promovendo a inclusão das áreas periféricas no tecido urbano e garantindo acesso equitativo a infraestrutura, transporte, educação e saúde. Cajamar deve adotar uma estratégia territorial integrada, buscando consolidar um modelo policêntrico, com fortalecimento das centralidades de Polvilho, Jordanésia e Cajamar-sede, conforme as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

As diretrizes de atendimento às necessidades habitacionais constituem o eixo estruturante da política habitacional de Cajamar, promovendo a integração entre equidade social, sustentabilidade ambiental e governança pública. Fundamentam-se como referência para o planejamento e a execução das ações municipais voltadas à universalização do direito à moradia digna e à consolidação de um território inclusivo e sustentável.

Assim ao serem implementadas de forma integrada, garantem coerência entre o planejamento urbano e a gestão social, consolidando Cajamar como um território justo, inclusivo e ambientalmente equilibrado até 2046.

19.2. RECURSOS E AÇÕES PARA O ATENDIMENTO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

O enfrentamento das necessidades habitacionais de Cajamar requer a adoção de um modelo de gestão integrada, capaz de articular instrumentos de financiamento, planejamento urbano e políticas sociais. O município apresenta déficit habitacional quantitativo e qualitativo expressivo, associado a desigualdades de acesso à terra urbanizada, precariedade construtiva e fragilidades na infraestrutura básica. Assim, a consolidação de ações voltadas à provisão habitacional, à regularização fundiária e à melhoria das moradias existentes deve ser sustentada por uma estrutura institucional fortalecida, um sistema estável de captação e aplicação de recursos e pela integração das políticas de habitação com os eixos de desenvolvimento urbano e ambiental, conforme apresentado a seguir.

19.2.1. ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO E FONTES DE RECURSOS

A consolidação da política habitacional municipal exige a diversificação das fontes de financiamento e a instituição de mecanismos permanentes de captação, gestão e aplicação de recursos, de modo a assegurar estabilidade financeira e previsibilidade na execução dos programas habitacionais. Nesse contexto, propõe-se:

- Designar o Conselho Municipal de Habitação como instância responsável pela gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), garantindo caráter deliberativo, fiscalizador e consultivo. O Conselho, de composição equilibrada entre representantes do poder público e da sociedade civil, assegura controle social, transparência e eficiência na aplicação dos recursos, promovendo a integração entre o fundo e os instrumentos de planejamento municipal e fortalecendo a continuidade da política habitacional local.
- Articular o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) com o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e com o Fundo Estadual de Habitação, por meio da adesão ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do cumprimento das exigências legais e operacionais de gestão. Essa integração institucional possibilita que o município capte e aplique recursos federais e estaduais destinados à habitação de interesse social, garantindo alinhamento entre as políticas locais e as diretrizes nacional e estadual do setor.
- Regulamentar e operacionalizar a vinculação das receitas municipais provenientes de instrumentos urbanísticos já existentes, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e as Operações Urbanas Consorciadas, destinando percentuais mínimos obrigatórios ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) para financiar ações de produção, melhoria e regularização de moradias de interesse social. Esses instrumentos, previstos no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e incorporados ao Plano Diretor de Cajamar (Lei Complementar nº 234/2024), possibilitam que o município capte parte da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos ou da ampliação do potencial construtivo, revertendo esses recursos em benefício da política habitacional.
- Avaliar a criação de novos mecanismos de solidariedade urbana, voltados à participação do setor privado no enfrentamento do déficit habitacional, inspirando-se em boas práticas adotadas em grandes centros, como São

Paulo/SP, por exemplo, mas adaptando-as à realidade local de Cajamar. Esses mecanismos têm como princípio a contrapartida social de empreendimentos imobiliários de médio e grande porte, por meio da destinação de parte de suas áreas, unidades habitacionais ou recursos financeiros para a produção de moradias de interesse social ou melhoria de assentamentos precários. Na prática, funcionam como instrumentos de redistribuição urbana, permitindo que os benefícios econômicos decorrentes do crescimento urbano sejam compartilhados com a população de menor renda. A adoção de um instrumento dessa natureza, devidamente regulamentado e compatível com o Plano Diretor, fortalece o princípio da função social da propriedade, amplia a base de financiamento da política habitacional e promove maior integração entre o mercado imobiliário e as políticas públicas de moradia.

- Criar mecanismos locais de fomento à política habitacional, complementares aos instrumentos urbanísticos, de forma a ampliar as fontes de financiamento e estimular a participação da iniciativa privada e da sociedade civil. Esses mecanismos podem incluir:
 - Fundos rotativos, que funcionam como caixas de financiamento contínuo para a habitação. Neles, o município utiliza recursos iniciais para realizar obras ou financiar melhorias habitacionais e parte dos valores aplicados retorna ao fundo por meio de pagamentos, contrapartidas ou economias obtidas, permitindo reaplicar esse dinheiro em novos projetos. Assim, o recurso público é reutilizado várias vezes, garantindo continuidade e autonomia financeira para os programas habitacionais.
 - A formação de parcerias público-privadas (PPP habitacionais) voltadas à produção, locação e requalificação de moradias;
 - A captação de doações condicionadas de terrenos ou unidades habitacionais; e
 - A concessão de incentivos tributários e urbanísticos a agentes privados, cooperativas e entidades sem fins lucrativos que invistam em empreendimentos de interesse social.
- Integrar a gestão financeira habitacional ao Plano Plurianual (PPA), à Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e à Lei Orçamentária Anual (LOA), garantindo coerência entre planejamento, execução e monitoramento orçamentário dos programas prioritários.

A adoção articulada dessas medidas constitui um sistema financeiro habitacional sólido e sustentável, capaz de garantir continuidade às ações públicas, ampliar a capacidade de investimento municipal e fortalecer a autonomia local na execução da política habitacional. Ao diversificar as fontes de receita, promover a integração entre os diferentes níveis de governo e envolver o setor privado e a sociedade civil na gestão e no financiamento das ações, Cajamar consolida uma base institucional e financeira estável, essencial para enfrentar o déficit habitacional, assegurar o acesso à moradia digna e efetivar o direito à cidade e à função social da propriedade previstos na legislação urbana nacional.

19.2.2. LINHAS PROGRAMÁTICAS E AÇÕES ESTRUTURANTES

A consolidação da política habitacional de Cajamar requer um conjunto integrado de linhas programáticas e ações estruturantes, que expressem o compromisso municipal com a redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo, a qualificação urbana e a universalização do acesso à moradia digna. Essas linhas devem articular ações de curto, médio e longo prazo, voltadas tanto à produção de novas unidades quanto à melhoria das condições habitacionais existentes, em conformidade com as diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e com os instrumentos do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 234/2024).

19.2.2.1. SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL

O Serviço de Moradia Social compreende o atendimento emergencial e temporário de famílias em situação de vulnerabilidade habitacional — especialmente aquelas desalojadas por desastres naturais, obras públicas, risco ambiental, interdições ou remoções necessárias. Esse serviço constitui a porta de entrada da política habitacional, assegurando a proteção imediata do direito à moradia e o amparo social a famílias que perderam suas casas ou se encontram desabrigadas.

Em Cajamar, esse atendimento é atualmente viabilizado por meio do Programa de Auxílio-Aluguel, regulamentado pela Lei Municipal nº 1.424/2011 (com alterações posteriores), que garante, conforme critérios, benefício financeiro mensal de até R\$ 900,00 às famílias em situação de vulnerabilidade temporária. Em março de 2025, 320 famílias eram beneficiadas — 299 pelo Auxílio-Aluguel e 21 pelo Aluguel Social, demonstrando a importância do instrumento na proteção social e habitacional da população mais vulnerável.

Contudo, para aprimorar essa política, propõe-se que o município estruture um sistema articulado de moradia social, que combine as modalidades de:

- Acolhimento institucional temporário, com acompanhamento técnico e social integrado às políticas de assistência social e defesa civil;
- Abrigos transitórios em imóveis públicos ou locados, dotados de infraestrutura básica e atendimento contínuo;
- Subsídio locatício temporário (Auxílio-Aluguel), acompanhado de plano individualizado de reassentamento que culmine no acesso à moradia definitiva.

O objetivo é transformar o atendimento emergencial em um instrumento estruturante da política habitacional, articulado à Provisão de Moradia e à Regularização Fundiária, de modo que as famílias atendidas não permaneçam indefinidamente em situação de transitoriedade, mas sejam gradualmente encaminhadas para soluções habitacionais estáveis e adequadas. Essa linha programática, portanto, reafirma o papel do município na garantia do direito à moradia digna, integrando proteção social, segurança habitacional e inclusão urbana.

19.2.2.2. PROVISÃO DE MORADIA

A Provisão de Moradia representa o núcleo estruturante da política habitacional de Cajamar, voltado à produção e oferta de moradias definitivas para famílias com renda mensal de até três salários-mínimos, com prioridade àquelas residentes em áreas de risco, insalubridade ou vulnerabilidade social. Essa linha programática tem como finalidade reduzir o déficit habitacional quantitativo e qualitativo, promover integração urbana e inclusão territorial e assegurar o acesso universal à moradia digna, conforme os princípios da Lei Federal nº 11.124/2005 (SNHIS) e do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

A política municipal de provisão habitacional deve combinar diversas modalidades de atendimento, articulando investimentos públicos, parcerias institucionais e participação social, de modo a criar um sistema contínuo de oferta habitacional. As modalidades estruturantes estão apresentadas a seguir.

A) PROMOÇÃO PÚBLICA DIRETA

A Promoção Pública Direta corresponde à execução de empreendimentos habitacionais sob responsabilidade do Poder Público Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, em articulação com os governos estadual e federal, bem como com as demais secretarias municipais envolvidas em infraestrutura, obras, assistência social, meio ambiente e planejamento urbano.

Essa modalidade compreende a produção, aquisição, requalificação, ampliação e destinação de unidades habitacionais, priorizando famílias com renda de até três salários-mínimos, especialmente aquelas residentes em áreas de risco, insalubridade, ocupações irregulares passíveis de reassentamento ou em situação de vulnerabilidade social. As intervenções devem ser planejadas de forma integrada às políticas de infraestrutura, assistência social e meio ambiente, garantindo o acesso à moradia digna e segura e promovendo a inclusão territorial e urbana. Sua implementação visa ampliar o estoque habitacional público, garantir equilíbrio territorial e reduzir o déficit habitacional de Cajamar.

A efetividade da promoção pública depende do fortalecimento institucional da Secretaria de Habitação, que hoje opera com estrutura técnica reduzida e requer suporte técnico e operacional permanente das demais secretarias municipais. Essa integração assegura que as ações habitacionais estejam articuladas às políticas de saneamento, mobilidade, drenagem e inclusão social, evitando a fragmentação da política urbana.

A execução dos empreendimentos poderá ocorrer em terrenos públicos destinados à habitação de interesse social, conforme áreas identificadas no Plano Diretor Municipal, utilizando recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e de programas habitacionais dos governos federal e estadual.

Recomenda-se, ainda, que o município estabeleça critérios técnicos de priorização baseados em indicadores de vulnerabilidade e risco, de modo a assegurar transparência, equidade e eficiência na alocação dos investimentos habitacionais. Essas ações priorizam famílias removidas de áreas de risco e núcleos sujeitos à regularização fundiária.

B) AUTOGESTÃO HABITACIONAL

A Autogestão Habitacional consiste na produção de moradias promovida e gerida diretamente por cooperativas, associações e entidades comunitárias de moradores, com apoio técnico, jurídico, social e financeiro do Poder Público Municipal. Essa modalidade reconhece o papel ativo da população na construção de soluções habitacionais e territoriais, valorizando o conhecimento local e a organização coletiva como instrumentos de transformação urbana.

A implementação da autogestão habitacional deve ocorrer sob a coordenação técnica da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), com suporte de assistência técnica pública e gratuita, nos termos da Lei Federal nº 11.888/2008, e em articulação com os programas federal e estadual voltados à habitação de interesse social.

Dada a natureza multidimensional dessa modalidade, é indispensável a integração operacional e técnica com outras pastas municipais, as Secretarias Municipais de Infraestrutura de Obras Públicas, Desenvolvimento Urbano e Econômico, Desenvolvimento Social, Meio Ambiente e com a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil. Essa estrutura intersetorial permite alinhar o planejamento habitacional às políticas de infraestrutura, meio ambiente e assistência social, assegurando que os empreendimentos autogestionados contem com infraestrutura adequada, licenciamento ambiental, acompanhamento social e segurança fundiária, promovendo a efetividade e sustentabilidade das intervenções no território.

Essa linha de ação pode ser operacionalizada por meio de:

- Recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), destinados à concessão de subsídios e apoio técnico-financeiro;
- Parcerias com programas federal e estadual, como os fomentados pela CDHU ou pelo Ministério das Cidades, em editais voltados à autogestão e mutirões assistidos;
- Apoio institucional do município, mediante cessão de terrenos, elaboração de projetos, assessoria técnica e facilitação de licenças e aprovações.

Além de reduzir custos de produção e ampliar a escala de atendimento, a autogestão estimula a economia solidária, gera emprego local e fortalece vínculos comunitários, resultando em empreendimentos de melhor qualidade urbanística, arquitetônica e social. Trata-se de um modelo que alia eficiência econômica, inclusão social e sustentabilidade, consolidando o tecido social local e promovendo moradias dignas construídas com participação cidadã e controle social.

C) LOCAÇÃO SOCIAL

Configura-se como modalidade permanente e estruturante de provisão habitacional, distinta do Auxílio-Aluguel (de caráter emergencial e temporário). A locação social baseia-se na oferta de moradias públicas ou reabilitadas pelo município, concedidas em regime de aluguel com valores proporcionais à renda familiar, mantendo a titularidade dos imóveis sob domínio público. Essa política amplia as alternativas habitacionais, atende famílias que não possuem acesso ao crédito imobiliário e contribui para a mobilidade residencial e social, sem exigir aquisição da propriedade.

A criação de um parque público de moradias para locação subsidiada possibilita ao município regular o mercado local de aluguéis, evitar a ociosidade de imóveis e

garantir estabilidade habitacional a famílias em vulnerabilidade, especialmente em áreas centrais e bem localizadas. Para sua implementação, recomenda-se instituir lei municipal específica, definindo critérios de elegibilidade, subsídio e gestão, vinculada ao FMHIS e supervisionada pelo Conselho Municipal de Habitação.

A consolidação das três modalidades de provisão — promoção pública direta, autogestão habitacional e locação social — permitirá que o município amplie e diversifique sua capacidade de atendimento, fortaleça parcerias intergovernamentais e garanta sustentabilidade habitacional de longo prazo. Essa estrutura integrada promove maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, reduz custos de produção, estimula a participação social e otimiza o uso do solo urbano, tornando a política habitacional mais equitativa e abrangente.

Articuladas entre si, essas modalidades configuram um sistema municipal contínuo de produção e gestão habitacional, baseado em planejamento técnico, controle social e integração com as políticas urbanas, ambientais e sociais. Tal sistema permitirá reduzir progressivamente o déficit quantitativo estimado de 8.633 unidades habitacionais, reaproveitar parte dos 6.253 domicílios vagos existentes no território e promover o uso socialmente justo e ambientalmente sustentável da terra urbana.

Com isso, Cajamar avança na construção de uma política habitacional estruturada, capaz de assegurar que toda família do município tenha acesso a uma moradia adequada, segura e integrada à cidade, consolidando o direito constitucional à moradia e o cumprimento da função social da propriedade e da cidade.

19.2.2.3. PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS

A produção habitacional em áreas planejadas tem como objetivo definir os locais mais adequados para construir novas moradias, garantindo que essas habitações sejam implantadas em áreas já estruturadas, com infraestrutura, transporte, serviços e equipamentos públicos. Essa estratégia busca organizar o crescimento urbano e evitar que novas moradias sejam construídas em locais sem infraestrutura, isolados ou ambientalmente frágeis.

Salienta-se que há diferenças em relação à Provisão de Moradia e Produção Habitacional em Áreas Planejadas:

- A provisão de moradia trata de “quantas moradias serão feitas e para quem”, ou seja, está relacionada ao atendimento direto das famílias que precisam de moradia, reduzindo o déficit habitacional.

- Já a produção habitacional em áreas planejadas trata de “onde e de que forma essas moradias serão construídas”, garantindo que sejam bem localizadas, com acesso a transporte, saneamento, escolas e serviços.

Em síntese, a provisão habitacional refere-se ao atendimento da demanda social por moradia, enquanto a produção habitacional em áreas planejadas trata da dimensão territorial e urbanística desse atendimento. Ambas são ações complementares — a primeira define o público e a quantidade de unidades a serem ofertadas e a segunda assegura as condições adequadas de localização, inserção urbana e qualidade do ambiente construído.

Para orientar essa política são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- Selecionar áreas urbanas adequadas para novos empreendimentos habitacionais, considerando a existência de infraestrutura, transporte público e compatibilidade com o macrozoneamento municipal;
- Priorizar o uso de terrenos públicos e das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) para a implantação de habitações de interesse social;
- Aproveitar áreas subutilizadas e imóveis públicos ociosos, destinando-os à habitação popular, de modo a otimizar o uso do solo urbano;
- Integrar os novos empreendimentos habitacionais aos serviços urbanos, garantindo acesso a equipamentos de educação, saúde e lazer;
- Utilizar instrumentos urbanísticos (como parcelamento compulsório, IPTU progressivo, operações urbanas consorciadas) para ampliar o estoque de terras aptas à habitação de interesse social;
- Fomentar parcerias com o setor privado, mediante contrapartidas urbanísticas e incentivos, para ampliar a produção de moradias destinadas às famílias de baixa renda;
- Evitar a expansão desordenada e a ocupação irregular, direcionando o crescimento urbano para áreas já planejadas.

A produção habitacional em áreas planejadas é, portanto, a base territorial da política habitacional. Enquanto a provisão de moradia define quantas moradias serão construídas e quem será atendido, a produção planejada garante que essas moradias sejam construídas em locais adequados, com acesso a infraestrutura e serviços, melhorando a qualidade de vida e evitando novos problemas urbanos.

19.2.2.4. URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

A urbanização e regularização de assentamentos precários constituem um dos eixos prioritários da política habitacional de Cajamar, com o objetivo de integrar urbana, social e legalmente as áreas ocupadas por famílias de baixa renda, promovendo a requalificação do território e a melhoria das condições de vida. Essa linha de ação visa superar a segregação socioespacial e garantir o cumprimento da função social da propriedade e da cidade, conforme o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e a Lei Federal nº 13.465/2017, que institui a Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

O município apresenta um conjunto significativo de assentamentos consolidados e áreas irregulares, muitos deles localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e em regiões com restrições ambientais ou risco geotécnico. O diagnóstico habitacional identificou a necessidade de ações articuladas e contínuas de urbanização, infraestrutura e regularização jurídica, voltadas a assegurar segurança da posse, salubridade habitacional e inclusão urbana plena.

As ações prioritárias dessa linha incluem:

- Execução de obras de infraestrutura básica (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação), integradas aos planos setoriais de saneamento e mobilidade;
- Regularização fundiária (Reurb-S), com elaboração de projetos urbanísticos, emissão de títulos de propriedade e registro junto ao cartório de imóveis, garantindo segurança jurídica e patrimonial às famílias beneficiárias;
- Melhoria habitacional e ambiental, com obras de contenção, drenagem sustentável, saneamento local e qualificação de áreas públicas e de lazer;
- Gestão de risco e reordenamento territorial, priorizando o reassentamento assistido de famílias situadas em áreas de risco não passíveis de permanência;
- Participação comunitária e controle social, assegurando que as intervenções sejam construídas de forma participativa, com acompanhamento técnico e social contínuo.

A implementação dessa linha requer coordenação direta da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, em articulação intersetorial com as Secretarias de Infraestrutura de Obras Públicas, Desenvolvimento Urbano e Econômico, Desenvolvimento Social, Meio Ambiente e com a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil. Essa integração garante que os projetos de urbanização e regularização

fundiária sejam executados de forma planejada, ambientalmente responsável e socialmente inclusiva.

Com essas ações, o município de Cajamar avançará na redução da precariedade urbana, na integração territorial de assentamentos consolidados e na melhoria do padrão de habitabilidade, contribuindo para a efetivação do direito à moradia digna e à cidade sustentável.

19.2.2.5. MELHORIA HABITACIONAL E REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

A Melhoria Habitacional e Requalificação de Imóveis constitui uma das estratégias mais eficazes para a redução do déficit habitacional qualitativo em Cajamar, voltada à recuperação, adequação e qualificação das moradias existentes. Essa linha de ação tem como objetivo corrigir deficiências construtivas, sanitárias e de acessibilidade em domicílios ocupados por famílias de baixa renda, promovendo condições dignas de habitabilidade, salubridade e segurança estrutural.

De acordo com o diagnóstico habitacional municipal, parcela expressiva das moradias irregulares ou precárias de Cajamar apresenta problemas de infraestrutura interna, ausência de banheiros, instalações elétricas e hidráulicas inadequadas, além de deficiências de ventilação e iluminação natural. Nessas situações, melhorar o que já existe é mais eficiente e sustentável do que produzir novas unidades, pois mantém as famílias em seu território, preserva vínculos comunitários e otimiza o uso do solo e dos recursos públicos.

As ações previstas nessa linha incluem:

- Reformas, ampliações e substituição de elementos construtivos deteriorados, visando estabilidade e conforto ambiental;
- Instalação de banheiros, cozinhas e redes internas de água, esgoto e energia elétrica, adequando as moradias aos padrões mínimos de salubridade;
- Adequações de acessibilidade e mobilidade interna, eliminando barreiras arquitetônicas para idosos, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;
- Melhoria das condições de ventilação, iluminação e drenagem pluvial nas residências e entornos;
- Assistência Técnica Pública e Gratuita (ATHIS), conforme a Lei Federal nº 11.888/2008.

A execução desse programa deve ser coordenada pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, com apoio intersetorial das Secretarias de Infraestrutura de Obras Públicas, Desenvolvimento Social, Meio Ambiente e da

Coordenadoria Municipal de Defesa Civil, especialmente em áreas sujeitas a risco geotécnico ou ambiental.

Trata-se de uma estratégia de baixo custo e alto impacto social, capaz de melhorar diretamente as condições de vida das famílias, prolongar a vida útil das edificações, valorizar o entorno urbano e reduzir o passivo habitacional sem necessidade de grandes deslocamentos populacionais. Além disso, o fortalecimento da ATHIS em Cajamar representa um avanço institucional na democratização do acesso ao conhecimento técnico, assegurando que a moradia digna e segura seja um direito de todos os cidadãos.

19.2.2.6. CAPACITAÇÃO E FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

A efetividade da política habitacional depende da capacidade técnica, operacional e institucional da administração pública municipal.

Esta linha programática – capacitação e fortalecimento institucional – tem como objetivo qualificar continuamente os agentes públicos envolvidos na implementação, gestão e monitoramento das ações habitacionais, garantindo a consolidação de uma estrutura permanente e eficiente, principalmente na Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

As ações previstas incluem:

- Capacitação técnica e gerencial dos servidores e gestores municipais em temas como planejamento habitacional, regularização fundiária, assistência técnica, gestão territorial, legislação urbanística, financiamento habitacional e controle social;
- Integração intersetorial, promovendo formações conjuntas com a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras Públicas, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e a Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, de modo a fortalecer a atuação articulada e multidisciplinar das equipes;
- Criação de protocolos operacionais e fluxos padronizados entre os órgãos municipais para agilizar licenciamentos, monitoramento de obras e gestão de benefícios habitacionais;
- Estabelecimento de parcerias institucionais e técnicas com entidades e conselhos profissionais, como o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo (CREA-SP), o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU-SP), a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e a

Confederação Nacional de Municípios (CNM), além de universidades e órgãos estaduais e federais, para o desenvolvimento de cursos, oficinas, programas de capacitação e assessorias especializadas;

- Implantação de sistema municipal de informação habitacional, para subsidiar o planejamento, a gestão e o acompanhamento das metas do PLHIS.

Essa linha programática busca fortalecer a estrutura pública municipal, garantindo que a política habitacional seja técnica, contínua e independente de gestões específicas, promovendo a profissionalização do setor e a efetividade das ações de habitação de interesse social no município de Cajamar.

19.2.2.7. PLANEJAMENTO E MONITORAMENTO DAS AÇÕES

O Planejamento e Monitoramento das Ações constitui mecanismo de gestão do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Cajamar, garantindo que as diretrizes e programas habitacionais sejam implementados de maneira articulada, transparente e contínua. Com base no diagnóstico habitacional realizado no município, bem como nas boas práticas de gestão pública e planejamento urbano, este item do Relatório define os mecanismos e instrumentos que asseguram a efetividade do Plano e o alcance de seus objetivos estratégicos.

A) PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DO PLANEJAMENTO

O planejamento das ações habitacionais deve orientar-se por princípios que assegurem a coerência técnica, a sustentabilidade e a efetividade social das políticas públicas de habitação. Esses princípios formam a base conceitual para a formulação, execução e monitoramento das ações propostas no âmbito do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

PRINCÍPIOS DO PLANEJAMENTO HABITACIONAL

O planejamento e o monitoramento das ações habitacionais devem observar os seguintes princípios orientadores:

- Função social da cidade e da propriedade: garantir o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado do território urbano, assegurando acesso equitativo à moradia digna.

- Sustentabilidade ambiental e financeira: promover o uso racional dos recursos públicos e naturais, assegurando a viabilidade econômica e ambiental das ações habitacionais no longo prazo.
- Gestão democrática e controle social: assegurar a participação da sociedade civil, por meio dos conselhos municipais e audiências públicas, nas fases de elaboração, execução e avaliação do Plano.
- Integração intersetorial: articular as políticas de habitação com as de saneamento, mobilidade, meio ambiente, desenvolvimento urbano e assistência social, fortalecendo a gestão integrada do território.
- Equidade territorial e inclusão social: priorizar as famílias de baixa renda e grupos em situação de vulnerabilidade, reduzindo desigualdades e promovendo inclusão urbana.
- Transparência e responsabilidade pública: assegurar que as informações sobre as ações habitacionais, como metas, prazos, recursos utilizados e resultados alcançados, sejam divulgadas de forma clara e aberta à população, permitindo que qualquer cidadão possa acompanhar e fiscalizar o uso dos recursos e o cumprimento dos objetivos do Plano.

OBJETIVOS DO PLANEJAMENTO E MONITORAMENTO

Com base nesses princípios, o planejamento e o monitoramento das ações habitacionais têm como objetivos específicos:

- Organizar a execução dos programas e projetos habitacionais segundo metas de curto, médio e longo prazos, conforme o horizonte de planejamento (2026–2046);
- Assegurar a integração orçamentária do PLHIS com o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA);
- Promover o alinhamento institucional entre os órgãos e secretarias municipais responsáveis pela execução das políticas habitacionais, urbanas e sociais;
- Garantir a transparência e o controle social, por meio do Conselho Municipal de Habitação (CMH), de relatórios públicos de desempenho e de plataformas digitais de acompanhamento das ações habitacionais.
- Monitorar e avaliar periodicamente a efetividade das ações, indicadores de desempenho e resultados alcançados, propondo ajustes quando necessários;

- Assegurar a continuidade das políticas públicas de habitação, independentemente de mudanças administrativas, por meio de um sistema permanente de gestão e monitoramento.

B) ESTRUTURA DE PLANEJAMENTO

O Planejamento e Monitoramento das Ações Habitacionais será conduzido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), órgão responsável pela coordenação da política habitacional e pela execução do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Cajamar.

Dada a estrutura enxuta da secretaria, a coordenação do Plano deverá ocorrer de forma integrada com os demais setores municipais, aproveitando as instâncias e mecanismos já existentes na administração pública, conforme segue:

COORDENAÇÃO INSTITUCIONAL

A SMHRF será responsável por:

- Planejar, executar e acompanhar as ações do PLHIS;
- Articular parcerias com as demais secretarias municipais e com os governos estadual e federal;
- Promover a interlocução técnica com o Conselho Municipal de Habitação (CMH), garantindo a transparência e o controle social;
- Consolidar relatórios de execução física e financeira, de acordo com os prazos definidos no Plano.

APOIO INTERSETORIAL

Para garantir a integração entre as políticas públicas, a SMHRF contará com o apoio técnico das seguintes secretarias:

- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico (SMDUE) – apoio no planejamento territorial, uso e ocupação do solo e integração com o Plano Diretor.
- Secretaria Municipal de Infraestrutura de Obras Públicas (SMIOP) – execução de obras de urbanização, pavimentação, drenagem e infraestrutura nas áreas de habitação de interesse social.
- Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA) – adequação ambiental dos empreendimentos habitacionais, análise de licenciamento, e gestão de áreas de ZEIS.

- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SMD) – acompanhamento social das famílias beneficiadas por programas habitacionais e processos de reassentamento (observando que no site consta “Desenvolvimento Social”).
- Secretaria Municipal de Segurança, Defesa e Mobilidade (SMSDM) – apoio às ações ligadas à mobilidade urbana, acessibilidade e segurança em áreas de intervenção habitacional.

Essas parcerias deverão ocorrer por meio de rotinas administrativas conjuntas, como reuniões técnicas periódicas, fluxos de comunicação internos e compartilhamento de informações cadastrais e geográficas.

SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES HABITACIONAIS

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) deverá consolidar e manter atualizado o Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB), que funcionará como base integrada de dados sobre a política habitacional. Esse sistema reunirá informações referentes a:

- Cadastro de famílias beneficiadas e demanda habitacional;
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e empreendimentos habitacionais;
- Indicadores de monitoramento, metas e resultados.

O SIMHAB será estruturado com o uso de ferramentas administrativas e tecnológicas disponíveis, como planilhas eletrônicas, cadastros municipais e recursos básicos de georreferenciamento, garantindo registro, análise e atualização contínua das informações. Com base nessas informações, a SMHRF deverá manter um Painel de Acompanhamento Digital, de caráter público e simplificado, desenvolvido com ferramentas gratuitas ou de baixo custo, destinado à divulgação dos dados sobre metas, ações e resultados.

Esse painel funcionará como instrumento de transparência pública, controle social e prestação de contas à sociedade, ao Conselho Municipal de Habitação (CMH) e aos órgãos de controle. Deverá possibilitar o acompanhamento participativo da política habitacional, permitindo que a população, entidades civis e instituições fiscalizadoras tenham acesso aberto e atualizado às informações sobre metas, ações e resultados.

Assim, o Painel de Acompanhamento Digital se consolida como extensão pública do SIMHAB, promovendo a visibilidade dos dados habitacionais, o fortalecimento da

gestão democrática e a valorização da participação cidadã na formulação, execução e monitoramento das políticas de habitação de interesse social.

C) INSTRUMENTOS DE MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO

A implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) exige um processo contínuo de monitoramento e avaliação, que permita acompanhar a execução das ações, medir resultados e ajustar as estratégias conforme as condições locais e os cenários demográficos e econômicos.

Considerando a capacidade administrativa da Prefeitura de Cajamar e a estrutura da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), o processo de monitoramento deverá ser pragmático, gradual e compatível com os recursos humanos e tecnológicos disponíveis, priorizando a consolidação anual das informações e a revisão periódica do Plano.

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) deverá elaborar relatórios anuais de execução física e financeira, com o objetivo de sistematizar e avaliar o andamento das ações previstas no PLHIS. Esses relatórios deverão apresentar, de forma consolidada:

- Os programas e projetos habitacionais em execução, com descrição das metas e etapas concluídas;
- Os recursos aplicados, discriminando as fontes de financiamento utilizadas (municipais, estadual, federal ou parcerias);
- Os resultados obtidos, expressos por meio de indicadores de desempenho físico e social.

A elaboração dos relatórios deverá ser sustentada pelas informações registradas e atualizadas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB), que servirá como base de dados oficial para consolidação dos resultados, acompanhamento das metas e formulação de novos programas. Os relatórios anuais integrar-se-ão aos instrumentos de planejamento e gestão orçamentária municipal, em especial o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA), garantindo coerência entre a política habitacional e as diretrizes de investimento público do município.

Além disso, esses documentos constituirão referência para o acompanhamento das metas pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH) e para a prestação de contas aos

órgãos de controle, assegurando transparência, rastreabilidade e continuidade administrativa das ações habitacionais.

D) INDICADORES DE MONITORAMENTO

O monitoramento sistemático da Política Habitacional de Cajamar é fundamental para assegurar sua efetividade, sustentabilidade e capacidade de adaptação às transformações urbanas, sociais e ambientais do município. Nesse contexto, o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) propõe um Sistema Integrado de Indicadores de Efetividade, Desempenho Operacional e Ambiental, que permite avaliar o conjunto de resultados obtidos, a eficiência dos processos e o impacto das ações implementadas.

A concepção desses indicadores segue as diretrizes da Lei nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), e considera também as orientações da Lei nº 14.026/2020, que atualiza o Marco Legal do Saneamento Básico e reforça a necessidade de integração entre as políticas de habitação, saneamento e planejamento urbano.

Além disso, o modelo proposto está alinhado às práticas do Programa Gestão Pública Sustentável (GPE-SP) e aos parâmetros de desempenho adotados pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (IEG-M), bem como às metas da Agenda 2030 da ONU (ODS 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis) e aos critérios da ABNT NBR 15575 – Desempenho de Edificações Habitacionais, assegurando coerência técnica, sustentabilidade e mensurabilidade aos resultados da política habitacional municipal.

Os indicadores cumprem três funções complementares:

- Mensurar a efetividade social e habitacional, verificando a redução do déficit, a melhoria nas condições de moradia e o alcance das metas do PLHIS;
- Avaliar o desempenho operacional e institucional, garantindo que as ações sejam realizadas com eficiência técnica, econômica e gerencial;
- Monitorar a sustentabilidade ambiental, promovendo o uso racional de recursos, o controle de resíduos e o fortalecimento de práticas construtivas sustentáveis.

A metodologia proposta adota quatro dimensões de análise interligadas:

- Insumos: representam os recursos financeiros, humanos e materiais mobilizados nas ações habitacionais e ambientais;

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

- **Processos:** referem-se às atividades e etapas executadas (obras, regularizações, atendimentos sociais, licenciamento e gestão ambiental);
- **Produtos:** correspondem aos resultados imediatos obtidos, como unidades habitacionais entregues, famílias atendidas, áreas requalificadas e processos regularizados;
- **Impactos:** medem os efeitos sociais, urbanos e ambientais de médio e longo prazo, refletindo na valorização do território, na sustentabilidade dos empreendimentos e na melhoria das condições de vida da população.

A apuração dos indicadores será feita a partir das informações consolidadas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB), integrando dados da SMHRF, das secretarias correlatas à questão da habitação em Cajamar (Infraestrutura e Obras, Finanças, Meio Ambiente, Serviços Urbanos, Saneamento, Mobilidade Urbana e dos Conselhos Municipais (Habitação e Meio Ambiente).

O quadro a seguir apresenta os indicadores propostos para o PLHIS de Cajamar.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 38: Indicadores

Indicador	Objetivo / O que mede	Forma de Medição / Fonte de Dados	Periodicidade	Responsável Técnico / Setor
Redução do déficit habitacional total (quantitativo e qualitativo)	Avaliar a redução do déficit estimado de moradias e a melhoria nas condições habitacionais	Comparação entre diagnósticos (IBGE, SINISA e SIMHAB) e registros de novas unidades entregues e melhorias habitacionais	Anual	SMHRF – Planejamento Habitacional
Famílias beneficiadas com unidades habitacionais, melhorias ou regularização fundiária	Medir o número de famílias atendidas por programas habitacionais municipais, estaduais e federais	Relatórios de programas, cadastros no SIMHAB e relatórios de execução física	Anual	SMHRF, com apoio das áreas de Coordenação de Programas e Convênios
Áreas de risco mitigadas, requalificadas ou urbanizadas	Monitorar a execução de obras e intervenções em áreas vulneráveis	Relatórios de obras, mapeamento georreferenciado e laudos da Defesa Civil	Anual	SMHRF, com apoio das áreas de Infraestrutura
Famílias com acesso ampliado à infraestrutura urbana e serviços básicos	Avaliar a ampliação do acesso a redes de saneamento, energia, pavimentação e transporte público	Cruzamento de dados do SIMHAB com SNIS e concessionárias	Anual	SMHRF, com apoio das áreas de Infraestrutura
Regularizações fundiárias concluídas e tituladas	Medir o avanço dos processos de regularização e titulação de áreas de interesse social	Número de processos concluídos, registros cartoriais e relatórios da REURB	Anual	SMHRF – Regularização Fundiária
Investimento público total em habitação de interesse social (HIS)	Acompanhar o volume de recursos aplicados e a eficiência na execução orçamentária	Dados de execução orçamentária, convênios e relatórios financeiros do SIMHAB	Anual	SMHRF, com apoio das áreas de Finanças
Eficiência da execução física dos programas habitacionais	Avaliar o cumprimento de cronogramas e metas de obras	Comparação entre cronogramas planejados e realizados, relatórios de campo e medições mensais	Anual	SMHRF / Planejamento Habitacional
Custo médio por unidade habitacional entregue	Medir a eficiência financeira e a economicidade dos empreendimentos	Valor total investido ÷ número de unidades entregues; planilhas de custo e contratos firmados	Anual	SMHRF, com apoio das áreas de Finanças
Percentual de empreendimentos com licenciamento ambiental regularizado	Garantir conformidade ambiental das intervenções habitacionais	Levantamento de licenças emitidas pela CETESB ou Secretaria Municipal específica	Anual	SMHRF, com apoio das áreas de Meio Ambiente
Percentual de uso de materiais sustentáveis e recicláveis nas obras	Avaliar a adoção de práticas construtivas sustentáveis	Relatórios técnicos de obra e fichas de controle de insumos (uso de reciclados, madeira certificada etc.)	Anual	SMHRF, com apoio das áreas de Obras Públicas
Eficiência energética e hídrica dos empreendimentos	Medir o uso de tecnologias de economia de água e energia	Checklists de sustentabilidade, laudos de medição de consumo, relatórios pós-ocupação	Bienal	SMHRF, com apoio das áreas de Meio Ambiente

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Indicador	Objetivo / O que mede	Forma de Medição / Fonte de Dados	Periodicidade	Responsável Técnico / Setor
Percentual de resíduos de construção e demolição destinados à reciclagem	Monitorar o cumprimento da PNRS e do PMGIRS	Relatórios de destinação da empresa coletora, notas fiscais e controle do aterro/licenciamento ambiental	Anual	SMHRF, com apoio das áreas de Serviços Urbanos
Índice de satisfação dos beneficiários	Avaliar a qualidade e adequação das unidades entregues às necessidades das famílias	Pesquisas de opinião e entrevistas pós-ocupação com beneficiários	Bienal	SMHRF / CMH
Índice de regularidade técnica e de manutenção pós-ocupação	Avaliar a durabilidade e conservação das unidades habitacionais	Inspeções técnicas e relatórios de vistoria em amostra representativa de empreendimentos	Bienal	SMHRF, com apoio das áreas de Engenharia
Percentual de empreendimentos integrados à infraestrutura urbana completa	Verificar o grau de integração à malha urbana e aos sistemas de saneamento	Relatórios de obra, mapas georreferenciados e cadastros das concessionárias	Anual	SMHRF, com apoio das áreas de Saneamento e de Mobilidade
Emissão média de CO ₂ evitada por empreendimento habitacional	Mostrar quanto o projeto habitacional ajuda a reduzir a poluição e melhorar o meio ambiente.	Estimativa feita com base em três informações simples: i. Menor necessidade de deslocamentos (moradias mais próximas de serviços e trabalho); ii. Menor consumo de energia elétrica (dados da concessionária); iii. Maior presença de áreas verdes e solo permeável (dados de projeto e vistorias).	Bienal	SMHRF, com apoio das áreas de Meio Ambiente e Planejamento Urbano
Índice de participação social na política habitacional	Acompanhar o envolvimento da sociedade civil por meio de conselhos e audiências	Número de reuniões e audiências realizadas, atas registradas e presença de representantes sociais	Bienal	CMH / SMHRF

Os indicadores serão monitorados de forma contínua, com revisões anuais e bienais, de acordo com a disponibilidade de dados e a capacidade técnica da SMHRF. A metodologia de acompanhamento será simples, verificável e compatível com a estrutura administrativa municipal, integrando dados de:

- Relatórios de execução física e financeira dos programas habitacionais;
- Cadastros de beneficiários e registros do SIMHAB;
- Licenciamentos e relatórios ambientais;
- Indicadores do SINISA;
- Pesquisas de campo e relatórios de pós-ocupação;
- Atas e pareceres do Conselho Municipal de Habitação (CMH) e do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMDEMA).

Os resultados serão consolidados nos Relatórios Anuais de Execução Física e Financeira da SMHRF, apresentados ao Conselho Municipal de Habitação e publicados no portal da Prefeitura, em cumprimento aos princípios da transparência, publicidade e controle social.

O conjunto integrado de indicadores propostos constitui instrumento de gestão, avaliação e aprimoramento contínuo da política habitacional de Cajamar. Ao articular efetividade social, desempenho operacional e sustentabilidade ambiental, o município fortalece uma abordagem moderna, responsável e intersetorial, garantindo que os investimentos públicos em habitação gerem benefícios duradouros para a população e para o território urbano.

E) REVISÃO E ATUALIZAÇÃO DO PLHIS

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Cajamar deve ser concebido como um instrumento dinâmico de planejamento, sujeito a revisões periódicas que permitam sua adequação contínua às transformações urbanas, institucionais e sociais do município.

Embora a Lei Federal nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), não estabeleça prazos formais para revisão do PLHIS, recomenda-se que o município adote uma metodologia sistemática de atualização do plano, alinhada às boas práticas de gestão habitacional e planejamento urbano integrado. A proposta de revisão do PLHIS de Cajamar visa garantir que o instrumento permaneça coerente com as condições locais e regionais, bem como com os instrumentos de

planejamento municipal, tais como o Plano Diretor, o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA).

Recomenda-se que o PLHIS seja revisto a cada quatro (4) anos, preferencialmente de forma articulada com o ciclo de elaboração do PPA municipal, ou sempre que ocorrerem alterações relevantes nas demandas habitacionais, no território urbano ou nas políticas públicas correlatas.

A revisão deverá contemplar:

- A atualização do diagnóstico habitacional, com base em novas fontes de dados e estudos técnicos;
- A avaliação do cumprimento das metas e indicadores definidos nas etapas anteriores;
- A inclusão de novos programas e estratégias, conforme as necessidades emergentes e oportunidades de financiamento;
- A adequação das ações e prioridades em consonância com as políticas estadual e federal de habitação e desenvolvimento urbano.

O processo de revisão será coordenado pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), com o apoio técnico das demais secretarias municipais envolvidas na política urbana e contará com a participação efetiva do Conselho Municipal de Habitação (CMH), das organizações da sociedade civil e de órgãos de controle e fiscalização.

A cada revisão concluída, deverá ser elaborado um Relatório de Atualização do PLHIS, submetido à apreciação do Conselho Municipal de Habitação e à homologação pelo Poder Executivo Municipal, assegurando a transparência, a legitimidade e a continuidade das políticas habitacionais de interesse social no município de Cajamar.

19.2.2.8. EXEQUIBILIDADE E SUSTENTABILIDADE

A exequibilidade do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Cajamar baseia-se na estrutura institucional já consolidada do município, especialmente na atuação da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), no funcionamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e na reativação do Conselho Municipal de Habitação (CMH). Esses instrumentos formam o alicerce para a implementação gradual das estratégias habitacionais propostas, assegurando mecanismos de gestão, financiamento e controle social.

A sustentabilidade do PLHIS está relacionada à capacidade do município de integrar políticas e ações de habitação, planejamento, saneamento, mobilidade e meio

ambiente, orientando o uso racional do território e a aplicação eficiente dos recursos públicos. O fortalecimento da coordenação intersetorial e o uso de sistemas de informação, como o Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB), garantem maior previsibilidade e transparência na gestão, permitindo o acompanhamento dos indicadores e metas definidos.

Do ponto de vista financeiro, a exequibilidade depende da diversificação das fontes de recursos, combinando orçamento municipal, repasses estadual e federal, parcerias público-privadas e contrapartidas de empreendimentos habitacionais. O FMHIS constitui o principal instrumento de financiamento da política habitacional local, devendo ser continuamente fortalecido com dotações orçamentárias e recursos vinculados a programas e convênios.

No campo técnico-operacional, a sustentabilidade do PLHIS requer a manutenção de equipes qualificadas e o aprimoramento dos processos de planejamento, monitoramento e avaliação. O município deve adotar práticas de gestão baseadas em evidências e priorização territorial, garantindo que os investimentos tenham impacto efetivo na redução do déficit habitacional e na melhoria da qualidade de vida da população.

Por fim, a sustentabilidade social do plano depende da participação ativa da sociedade civil, por meio do CMH, e da transparência na divulgação dos resultados, assegurando o controle social e o engajamento comunitário nas decisões que envolvem a política habitacional. A implementação contínua e o monitoramento periódico do PLHIS permitirão que Cajamar avance de forma progressiva e consistente rumo a um modelo habitacional mais justo, eficiente e sustentável.

19.2.2.9. INTEGRAÇÃO COM AS POLÍTICAS PÚBLICAS E FONTES DE FINANCIAMENTO

A efetividade da política habitacional de Cajamar depende da integração contínua entre os diversos setores da administração pública e da articulação com as políticas estadual e federal voltadas ao desenvolvimento urbano, saneamento, meio ambiente, mobilidade e assistência social. Essa integração é fundamental para garantir que as ações de Habitação de Interesse Social sejam planejadas e executadas de forma coordenada, evitando sobreposições e ampliando a eficiência na aplicação dos recursos.

No âmbito municipal, a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) atua como órgão central da política habitacional, buscando articular-se com as demais secretarias. Embora essa integração ainda enfrente desafios operacionais e de coordenação entre as pastas, os esforços conjuntos permitem alinhar, de forma progressiva, a produção habitacional, a regularização fundiária e as intervenções urbanas às diretrizes do Plano Diretor Municipal e aos instrumentos de gestão territorial, como as Zonas

Especiais de Interesse Social (ZEIS), o Plano Municipal de Saneamento Básico e o Plano de Mobilidade Urbana. O fortalecimento gradual dessas interfaces institucionais representa um passo importante para consolidar um modelo de planejamento mais integrado e coerente, orientado por critérios técnicos, sociais e ambientais.

A sustentabilidade financeira da política habitacional de Cajamar exige a articulação de múltiplas fontes de recursos e a integração entre diferentes esferas de governo. O diagnóstico habitacional evidenciou que, embora o município disponha do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), sua capacidade de financiamento ainda é limitada, o que torna indispensável a busca por complementação financeira externa e a cooperação com o Estado e a União. Nesse contexto, a política habitacional deve priorizar a captação de recursos junto aos principais mecanismos de apoio e fomento disponíveis, com destaque para:

- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), coordenado pelo Ministério das Cidades, que viabiliza investimentos em produção, melhoria e requalificação habitacional, mas cuja adesão municipal precisa ser regularizada para retomada de desembolsos;
- Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e Fundo Garantidor Habitacional (FGH), geridos pelo Governo do Estado de São Paulo, que apoiam municípios na execução de programas de produção e regularização habitacional, com possibilidade de repasse direto aos fundos municipais;
- Programas Federal e Estadual como o Minha Casa, Minha Vida, o Programa de Regularização Fundiária Urbana – Reurb e o Programa Cidade Legal, que têm histórico de atuação em Cajamar e potencial de expansão nas áreas mapeadas como prioritárias para urbanização e regularização;
- Operações de crédito e contrapartidas municipais, articuladas com o Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA), garantindo previsibilidade e coerência entre planejamento e execução orçamentária;
- Parcerias público-privadas (PPPs), operações consorciadas e concessões urbanísticas, conforme previsto no Estatuto da Cidade, voltadas à provisão de habitação e infraestrutura urbana, especialmente em áreas regularizadas e com potencial de adensamento.

Além dessas fontes tradicionais, o município pode recorrer a fundos internacionais de fomento, como o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e o Banco de Desenvolvimento da América Latina (CAF), alternativas viáveis para projetos de urbanização, drenagem e saneamento integrados à política habitacional.

O fortalecimento institucional do FMHIS e a consolidação do Conselho Municipal de Habitação (CMH) como instância deliberativa e de controle social são fundamentais para garantir transparência, priorização técnica e continuidade dos investimentos. Essa estrutura de governança, aliada à diversificação das fontes financeiras, permitirá ampliar a capacidade de resposta do município frente ao déficit habitacional e às demandas crescentes por regularização fundiária e infraestrutura urbana.

Assim, a integração entre políticas públicas e fontes de financiamento constitui um elemento essencial para a sustentabilidade do PLHIS, garantindo coerência entre planejamento, execução e monitoramento das ações habitacionais. O fortalecimento da gestão financeira municipal e a consolidação de uma rede de cooperação intergovernamental contribuirão para ampliar a previsibilidade, assegurar a continuidade dos programas e potencializar o impacto social das políticas habitacionais de Cajamar até 2046.

19.2.2.10. SÍNTESE – LINHAS PROGRAMÁTICAS E AÇÕES ESTRUTURANTES

As Linhas Programáticas e Ações Estruturantes do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Cajamar formam um conjunto integrado de diretrizes voltadas à efetivação do direito à moradia e à construção de um território urbano mais equilibrado, inclusivo e sustentável. Elas traduzem a estratégia municipal para enfrentar o déficit habitacional, reduzir desigualdades socioespaciais e promover a requalificação urbana, articulando intervenções de curto, médio e longo prazo.

O PLHIS estrutura-se a partir de seis eixos principais de ação: moradia social, provisão habitacional, urbanização e regularização fundiária, melhoria habitacional e requalificação de imóveis, fortalecimento institucional e capacitação técnica, e planejamento e monitoramento das ações. Cada um desses eixos responde a dimensões complementares da política habitacional e reflete as necessidades e potencialidades identificadas no diagnóstico municipal.

O Serviço de Moradia Social assume caráter protetivo e emergencial, garantindo amparo temporário a famílias em vulnerabilidade, especialmente as atingidas por desastres ou intervenções públicas. O Programa de Provisão de Moradia, por sua vez, organiza a produção de unidades habitacionais de interesse social, combinando modalidades

de promoção pública direta, autogestão e locação social, de modo a diversificar as formas de acesso à moradia e reduzir o déficit quantitativo.

A urbanização e regularização de assentamentos precários representam o eixo mais estratégico de requalificação territorial, voltado à integração de núcleos consolidados e à mitigação de riscos, com foco em obras de infraestrutura, regularização jurídica e participação comunitária. Paralelamente, o programa de melhoria habitacional busca corrigir deficiências construtivas e ampliar as condições de salubridade e segurança em moradias existentes, fortalecendo o vínculo das famílias com o território e otimizando o uso do solo urbano.

A capacitação e o fortalecimento institucional consolidam a base técnica e administrativa necessária à execução do PLHIS, promovendo a formação continuada de equipes, o aprimoramento de fluxos de gestão e a articulação intersetorial. O planejamento e o monitoramento das ações, por sua vez, garantem o acompanhamento contínuo das metas e indicadores, por meio do Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB) e de mecanismos de controle social coordenados pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH).

Em conjunto, essas linhas programáticas conformam uma política habitacional de caráter progressivo, centrada na integração entre habitação, saneamento, mobilidade e meio ambiente, no uso eficiente dos recursos públicos e na participação social como princípio estruturante. A consolidação desse sistema permitirá a Cajamar avançar de forma consistente na redução do déficit habitacional e na melhoria das condições de moradia, garantindo que o PLHIS funcione como instrumento dinâmico, exequível e socialmente transformador até 2046.

19.3. PROPOSIÇÃO DE MELHORIAS

A efetivação das políticas habitacionais de Cajamar requer, além da provisão de moradias, a consolidação de uma infraestrutura urbana capaz de garantir a plena integração dos novos empreendimentos ao tecido urbano existente, assegurando condições adequadas de habitabilidade, salubridade e mobilidade.

As melhorias propostas abrangem tanto ações estruturais de expansão e adequação de redes e sistemas urbanos quanto ajustes operacionais e normativos, de modo a alinhar as futuras intervenções aos parâmetros mínimos de qualidade e sustentabilidade definidos nas normas técnicas vigentes e nos instrumentos de planejamento municipal.

19.3.1. DIRETRIZES GERAIS DE INTEGRAÇÃO DA INFRAESTRUTURA URBANA

As intervenções de infraestrutura urbana voltadas à implementação da política habitacional deverão assegurar a integração física, funcional e operacional com os sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, manejo de resíduos

sólidos, energia elétrica, mobilidade urbana e conectividade digital, garantindo a coerência territorial e a eficiência dos investimentos públicos. A articulação entre as políticas de habitação, saneamento, planejamento urbano e meio ambiente é fundamental para promover o desenvolvimento sustentável, a redução das vulnerabilidades socioambientais e a universalização do acesso aos serviços essenciais.

Deverão ser priorizadas soluções ambientais integradas, fundamentadas em infraestruturas verdes e em tecnologias sustentáveis de baixo impacto, voltadas à redução da vulnerabilidade socioambiental e à promoção da resiliência urbana. As ações deverão contemplar:

- A gestão eficiente da água e da energia nos empreendimentos habitacionais e equipamentos públicos, mediante captação e reuso de águas pluviais, aproveitamento de energia solar e medidas de eficiência hídrica e energética;
- A implantação de sistemas de drenagem sustentável e de contenção de enchentes e deslizamentos em áreas de risco e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), articulados ao planejamento urbano, à proteção ambiental e à defesa civil;
- A redução das emissões de gases e resíduos urbanos, por meio de práticas construtivas de baixo carbono, gestão adequada de resíduos da construção civil e valorização de áreas vegetadas e permeáveis; e
- A integração das intervenções de infraestrutura com as ações de requalificação habitacional e de regularização fundiária, assegurando melhor desempenho ambiental, salubridade e segurança às famílias beneficiadas.

Desta forma, a integração da infraestrutura urbana ao planejamento habitacional deve orientar-se por uma visão sistêmica do território, em que cada intervenção habitacional contribua para estruturar a cidade de forma equitativa, ambientalmente responsável e socialmente inclusiva, consolidando o papel do PLHIS como instrumento estratégico de desenvolvimento urbano sustentável.

19.3.2. MELHORIAS DE INFRAESTRUTURA FÍSICA

A melhoria da infraestrutura física nos assentamentos de Cajamar constitui uma das condições essenciais para a efetividade da política habitacional, devendo assegurar padrões mínimos de habitabilidade, segurança, salubridade, acessibilidade universal e mobilidade urbana, conforme as diretrizes da Lei Federal nº 11.124/2005 (SNHIS), da Lei Federal nº 11.445/2007 (Política Nacional de Saneamento Básico), da Lei nº 14.026/2020

(Novo Marco do Saneamento), da ABNT NBR 15575/2021 (Edificações Habitacionais – Desempenho) e da Lei Federal nº 12.587/2012 (Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana).

As ações propostas devem priorizar a superação das deficiências de infraestrutura identificadas no diagnóstico habitacional — especialmente a ausência ou precariedade de redes de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica e mobilidade, bem como as situações de risco geotécnico e de inundação em áreas de maior vulnerabilidade.

São diretrizes gerais:

- **Integração com o Planejamento Territorial:** As intervenções de infraestrutura deverão estar alinhadas ao Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 234/2024), à Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC nº 181/2019) e às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) (LC nº 149/2014), garantindo a coerência entre expansão urbana, rede viária e capacidade de suporte ambiental. Essa integração deve orientar o adensamento habitacional em áreas servidas por transporte público, equipamentos sociais e redes de infraestrutura consolidadas.
- **Sustentabilidade e Eficiência:** Devem ser priorizadas soluções baseadas na natureza e infraestruturas verdes, como sistemas de drenagem sustentável (bacias de retenção, jardins de chuva, pavimentos permeáveis), reúso e aproveitamento de águas pluviais, eficiência energética e geração de energia fotovoltaica. As novas obras e requalificações deverão adotar materiais de baixo impacto, priorizar o uso racional dos recursos naturais e buscar redução de emissões e resíduos urbanos.
- **Redução de Riscos e Resiliência Urbana:** As intervenções devem contemplar contenções de encostas, estabilização de taludes, canalizações e galerias de micro e macrodrenagem, priorizando as áreas classificadas como de alto e muito alto risco de deslizamento e inundação, conforme os Mapas de Risco Municipais e as diretrizes da Defesa Civil.
- **Mobilidade e Acessibilidade Urbana:** A infraestrutura física deve ser integrada aos sistemas de transporte coletivo e de circulação viária, priorizando a mobilidade ativa (pedestres e ciclistas) e a acessibilidade universal. Devem ser incentivadas ações de requalificação de vias locais, melhoria do transporte público nas áreas periféricas, implantação de passeios acessíveis, travessias seguras, ciclovias e iluminação pública eficiente, em conformidade com a ABNT NBR 9050:2020 e com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Assim, a melhoria da infraestrutura física nos assentamentos de Cajamar deve ser orientada por uma visão integrada do território, articulando os sistemas de habitação, saneamento, transporte e mobilidade como elementos estruturantes da cidade. Essa abordagem busca reduzir desigualdades urbanas, ampliar o acesso aos serviços essenciais e fortalecer a coesão socioespacial, assegurando infraestrutura segura, inclusiva e ambientalmente responsável. Ao promover a integração entre urbanização e mobilidade, Cajamar avança na construção de um território mais acessível, resiliente e sustentável, em conformidade com as diretrizes da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (em fase de formulação) e dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030.

19.3.3. MELHORIAS OPERACIONAIS

As melhorias operacionais correspondem ao conjunto de medidas voltadas à otimização da gestão, manutenção e eficiência dos sistemas urbanos relacionados à política habitacional. Mais do que ampliar redes e equipamentos, é necessário fortalecer a capacidade institucional e operacional do Município para garantir que os investimentos realizados se mantenham funcionais, acessíveis e sustentáveis ao longo do tempo.

Essas medidas buscam consolidar um modelo de gestão integrada da infraestrutura urbana, em consonância com as diretrizes da Lei Federal nº 11.124/2005 (SNHIS), da Lei Federal nº 11.445/2007 (Política Nacional de Saneamento Básico), da Lei nº 14.026/2020 (Novo Marco do Saneamento) e da Lei nº 12.587/2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana), bem como com os instrumentos locais de planejamento urbano e habitacional.

Diretrizes e ações propostas:

- **Gestão integrada e intersetorial:** Fortalecer a articulação entre as secretarias responsáveis por Habitação, Planejamento, Obras, Saneamento, Mobilidade e Meio Ambiente, assegurando que as decisões sobre implantação, manutenção e operação da infraestrutura sejam tomadas de forma coordenada. A criação de protocolos interssetoriais de gestão e operação deve permitir maior eficiência e reduzir sobreposições de competências.
- **Manutenção preventiva e eficiência operacional:** Implantar planos de manutenção periódica e preventiva das redes de infraestrutura urbana, como abastecimento, esgotamento, drenagem, iluminação e transporte, com definição de padrões de qualidade e prazos de resposta. O uso de tecnologias de monitoramento e automação (como sensores e telemetria) deve ser incorporado para identificar falhas, evitar perdas e reduzir custos operacionais.

- **Capacitação técnica e fortalecimento institucional:** Desenvolver programas de capacitação contínua para equipes técnicas e gestoras, voltados à operação de sistemas urbanos, manutenção de infraestrutura, gestão de riscos e atendimento social. A qualificação profissional é essencial para assegurar a eficiência e a qualidade do serviço público prestado, reduzindo dependência de consultorias externas e fortalecendo o corpo técnico municipal.
- **Gestão de informação e monitoramento:** Consolidar o Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB) e integrá-lo aos sistemas de saneamento, mobilidade e planejamento urbano, permitindo o acompanhamento dos indicadores de cobertura, desempenho, riscos e manutenção. Essa base de dados deve subsidiar decisões, revisões de metas e priorização de investimentos, garantindo maior transparência e controle social.
- **Governança e transparência:** Aprimorar os mecanismos de governança participativa por meio do Conselho Municipal de Habitação, garantindo que as ações operacionais e de manutenção sejam acompanhadas por representantes da sociedade civil. A publicação regular de relatórios de desempenho físico e financeiro fortalece a confiança pública e permite ajustes tempestivos.
- **Gestão de contratos e parcerias:** Aperfeiçoar os processos de contratação e fiscalização de serviços terceirizados relacionados à operação e manutenção de sistemas urbanos, priorizando modelos de desempenho e eficiência. Estimular parcerias público-privadas (PPPs) ou consórcios intermunicipais para gestão de resíduos sólidos, iluminação pública e transporte, quando economicamente viável e juridicamente adequado.
- **Planejamento e resiliência operacional:** Incorporar aos programas habitacionais medidas de redução de vulnerabilidades operacionais, incluindo planos de contingência e protocolos de emergência para eventos climáticos extremos, falhas de abastecimento ou interrupção de serviços essenciais. A operação deve estar alinhada à política municipal de Defesa Civil, garantindo resposta rápida e mitigação de impactos sobre a população de baixa renda.

As melhorias operacionais constituem o elo entre a infraestrutura física e a gestão pública eficiente. Ao investir na manutenção contínua, qualificação técnica, transparência institucional e integração de sistemas de informação, Cajamar fortalece a sustentabilidade de seus empreendimentos habitacionais e assegura a continuidade dos

serviços urbanos essenciais. A gestão moderna e intersetorial, baseada em dados e participação social, consolida as bases de uma cidade mais funcional, inclusiva e resiliente, em conformidade com os princípios do SNHIS e com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030.

19.3.4. MELHORIAS GERENCIAIS E DEFINIÇÃO DE RESPONSABILIDADES NA IMPLEMENTAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO PLHIS

A implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Cajamar requer o fortalecimento da estrutura gerencial e a definição clara das responsabilidades institucionais, de modo a garantir a execução coordenada das ações e a continuidade das políticas públicas. O aprimoramento da gestão habitacional é condição essencial para a eficiência, transparência e sustentabilidade das intervenções previstas.

A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF) é o órgão gestor central do PLHIS, responsável por articular políticas, programas e projetos habitacionais, consolidar dados e coordenar a execução das metas estabelecidas. Entre suas atribuições para execução do PLHIS destacam-se:

- Coordenar a formulação e execução dos programas habitacionais, em especial os voltados à produção, melhoria e regularização de moradias de interesse social;
- Gerir o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e acompanhar a aplicação dos recursos provenientes de fontes municipais, estaduais e federais;
- Integrar o Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB) com bases de dados territoriais e socioeconômicas do município;
- Promover o acompanhamento técnico e social das famílias beneficiadas e supervisionar o desempenho dos empreendimentos habitacionais.

O Conselho Municipal de Habitação (CMH) exerce papel estratégico na deliberação e no controle social da política habitacional, competindo-lhe aprovar diretrizes, acompanhar a execução orçamentária e emitir pareceres sobre revisões e adequações do PLHIS, garantindo transparência e participação cidadã.

Considerando que a estrutura administrativa municipal pode sofrer alterações ao longo das gestões, com eventuais mudanças na denominação ou na composição das secretarias, este Plano adota uma abordagem funcional para a definição de responsabilidades. Assim, são apresentados os setores e áreas temáticas essenciais à implementação da política habitacional, e não necessariamente os nomes atuais das pastas.

Essa opção garante a flexibilidade institucional do PLHIS e assegura que suas diretrizes permaneçam válidas independentemente da estrutura administrativa vigente, mantendo o foco nas atribuições e competências técnicas indispensáveis à efetividade da política habitacional de Cajamar.

Neste cenário, a execução integrada do PLHIS dependerá da articulação permanente entre diferentes secretarias e órgãos municipais, conforme as responsabilidades abaixo:

- **Planejamento Urbano e Meio Ambiente:** compatibilizar o PLHIS com o Plano Diretor e demais instrumentos de ordenamento territorial; assegurar a sustentabilidade ambiental dos empreendimentos e o cumprimento das normas de licenciamento e mitigação ambiental.
- **Obras e Serviços Públicos:** planejar e executar as obras de infraestrutura urbana associadas à habitação, incluindo pavimentação, drenagem, iluminação pública e redes de saneamento.
- **Mobilidade e Transporte:** promover o acesso dos empreendimentos habitacionais à malha viária e ao transporte público, priorizando a integração das novas moradias com os principais eixos de deslocamento e terminais da EMTU e do sistema municipal.
- **Saneamento e Serviços Urbanos:** garantir a universalização do abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, em articulação com a concessionária, bem como a gestão adequada dos resíduos sólidos e da drenagem urbana.
- **Assistência Social e Cidadania:** acompanhar as famílias em vulnerabilidade, apoiar processos de reassentamento e fortalecer o vínculo comunitário nos novos empreendimentos.
- **Educação:** assegurar a previsão e adequação da oferta de vagas escolares nas áreas de expansão habitacional, promovendo a integração entre política educacional e planejamento urbano.
- **Finanças:** apoiar a captação e gestão de recursos para a execução das ações e garantir o alinhamento com o Plano Plurianual (PPA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e Lei Orçamentária Anual (LOA).

O fortalecimento gerencial do PLHIS implica também a adoção de rotinas administrativas padronizadas e instrumentos de gestão, como:

- Plano de trabalho anual com metas físicas e financeiras vinculadas ao orçamento municipal;
- Relatórios bienais de monitoramento e avaliação, consolidando os indicadores de efetividade e desempenho operacional;
- Capacitação técnica continuada dos servidores municipais e conselheiros;
- Reuniões periódicas intersetoriais, sob coordenação da SMHRF, para alinhar metas e revisar prioridades de investimento.

Essas medidas consolidam uma gestão habitacional integrada, participativa e sustentável, fortalecendo a governança municipal e garantindo que as ações do PLHIS estejam articuladas com os eixos de mobilidade, saneamento, meio ambiente, educação, assistência social e desenvolvimento urbano.

Dessa forma, Cajamar avança na construção de uma política habitacional eficiente, com base técnica sólida e impacto social permanente.

19.3.5. PROCEDIMENTOS DE CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DO PLANO

A implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Cajamar será acompanhada por um conjunto de mecanismos permanentes de controle e fiscalização, voltados à transparência, eficiência e continuidade das ações habitacionais. Esses mecanismos visam garantir que a execução dos programas, metas e investimentos ocorra de forma articulada com os instrumentos de planejamento municipal e em conformidade com os princípios do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

A) ORGANIZAÇÃO DO ACOMPANHAMENTO E DO CONTROLE

O acompanhamento da execução do PLHIS ocorrerá de forma integrada à estrutura de planejamento e monitoramento já instituída no âmbito da política habitacional municipal. As rotinas de controle serão realizadas com base em relatórios técnicos e financeiros consolidados periodicamente, considerando:

- O cumprimento dos cronogramas de execução física e financeira dos programas e ações;
- A conformidade das intervenções com as metas estabelecidas e com os instrumentos de gestão urbana vigentes;
- A articulação entre os recursos aplicados e os resultados alcançados em termos de atendimento habitacional e impacto social.

Os procedimentos seguirão fluxos administrativos previamente definidos nos planos de trabalho e instrumentos de gestão setorial, assegurando coerência com as práticas já consolidadas no município e evitando sobreposição de responsabilidades.

B) MONITORAMENTO TÉCNICO E OPERACIONAL

O monitoramento contínuo constitui a base do controle da execução do Plano.

Esse processo será operacionalizado por meio de:

- Sistematização de informações no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB), que concentrará dados atualizados sobre obras, investimentos, atendimentos e indicadores de efetividade habitacional;
- Relatórios de acompanhamento elaborados em intervalos regulares, contendo síntese dos resultados obtidos, metas atingidas, pendências e recomendações de ajuste;
- Reuniões técnicas de avaliação, com periodicidade mínima anual, destinadas à análise dos avanços e à identificação de eventuais reprogramações de cronograma;
- Integração com demais instrumentos de planejamento municipal (Plano Diretor, PPA, LDO e LOA), assegurando a coerência entre planejamento físico, financeiro e territorial.

B) FISCALIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DE RESULTADOS

A fiscalização da implementação e da operacionalização do PLHIS será pautada em critérios objetivos de desempenho, observando:

- A conformidade da execução orçamentária e financeira com os planos de aplicação dos recursos;
- A adequação técnica das ações e intervenções aos objetivos do Plano e às normas urbanísticas e ambientais;
- A avaliação dos indicadores propostos, abrangendo tanto os resultados quantitativos (produção e atendimento habitacional) quanto os qualitativos (impacto social, melhoria da habitabilidade e inclusão territorial).

Os relatórios de fiscalização e avaliação subsidiarão o processo de revisão periódica do PLHIS e orientarão as decisões sobre redirecionamento de investimentos, priorização de programas e ajustes de metas.

D) REVISÃO E TRANSPARÊNCIA

Os resultados de monitoramento e fiscalização serão sistematizados em relatórios públicos anuais, disponibilizados em meio digital, permitindo amplo acesso da população e das instâncias de controle social. O processo de revisão do Plano, previsto para ocorrer de forma periódica e compatível com o ciclo de planejamento municipal, considerará:

- As recomendações técnicas oriundas dos relatórios de acompanhamento;
- As deliberações das instâncias colegiadas de controle social;
- As avaliações de efetividade das ações executadas.

Esse sistema assegura transparência e controle público sem criar novas estruturas ou redefinir atribuições institucionais, garantindo a integração entre gestão técnica, fiscalização administrativa e controle social, conforme já estabelecido nos produtos anteriores.

Em síntese, os procedimentos de controle e fiscalização da implementação e operacionalização do PLHIS de Cajamar compõem um sistema integrado de acompanhamento técnico e social, estruturado a partir de:

- Monitoramento sistemático via SIMHAB,
- Avaliação periódica de resultados,
- Relatórios públicos de execução e desempenho, e
- Revisão orientada por evidências e deliberações institucionais.

Essa estrutura reforça a integração entre os instrumentos de gestão e controle, garantindo continuidade administrativa, clareza de papéis e estabilidade na condução das políticas habitacionais ao longo do horizonte do Plano (2026 – 2046).

19.3.6. ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS PARA IMPLANTAÇÃO E/OU EXPANSÃO DA INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA

A PORTARIA MCID Nº 725, DE 15 DE JUNHO DE 2023¹²⁹, retificação publicada no DOU em 13/7/2023, Edição 132, seção 1, página 9, alterada pela Portaria MCID nº 148, de 19 de fevereiro de 2024, alterada pela Portaria MCID nº 340, de 5 de abril de 2024, dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de

¹²⁹ Disponível em https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/arquivos-1/20240405_Portaria_MCID_725_Especificacoes_MCMV_FAReFDS_COMPILADA.pdf Acesso em 31/10/2025

provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais, não sendo necessária sua reprodução aqui.

Objetivos e diretrizes gerais da PORTARIA MCID Nº 725/2023:

- Garantir a qualidade e sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais de interesse social;
- Favorecer a inserção urbana adequada, próxima a equipamentos públicos e infraestrutura básica;
- Promover o planejamento integrado com políticas de saneamento, mobilidade e gestão do território;
- Estimular a inovação tecnológica e a eficiência energética na construção civil;
- Assegurar condições dignas de habitabilidade, acessibilidade e conforto ambiental.

As especificações urbanísticas da PORTARIA MCID Nº 725/2023 definem critérios para localização, infraestrutura, acessibilidade e serviços:

- Empreendimentos devem situar-se em áreas urbanas consolidadas ou de expansão urbana contígua, com infraestrutura básica (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia, vias pavimentadas e coleta de resíduos) até 300 m do terreno.
- Exigência de acesso a escolas, saúde, comércio e transporte público dentro de distâncias máximas específicas (ex.: até 1,5 km de escolas e 2,5 km de UBS em cidades >100 mil hab.).
- Classificação de terrenos em qualificação mínima ou superior, que influencia o valor máximo financiável.
- Obras só podem ser entregues com toda a infraestrutura operacional e pavimentação concluída.

As especificações de projeto do empreendimento abrangem infraestrutura, parcelamento, saneamento e mobilidade:

- Projetos devem seguir a ABNT NBR 15575 (Desempenho de Edificações Habitacionais) e as orientações do PBQP-H.
- Limites máximos de unidades habitacionais por porte do município (ex.: até 50 UH em cidades <20 mil hab.).

- Exigência de projetos de drenagem completos, reservatórios de água, e interligação obrigatória à rede de esgoto (salvo inviabilidade técnica).
- Inclusão de áreas institucionais para equipamentos públicos e microcentralidades urbanas.
- Critérios para sistemas de espaços livres, paisagismo, iluminação, arborização e áreas de lazer (mínimo 1% do custo do empreendimento destinado a equipamentos comunitários).
- Mobilidade e acessibilidade universal obrigatórias (NBR 9050), com ciclovias, calçadas acessíveis e integração ao transporte coletivo.

As especificações do projeto da edificação e da unidade habitacional definem padrões mínimos construtivos e de desempenho:

- Área útil mínima: 40 m² (casas) e 41,5 m² (apartamentos); pé-direito mínimo de 2,60 m.
- Programa básico: sala, dois dormitórios, cozinha, área de serviço, banheiro e varanda (para multifamiliares).
- Acessibilidade obrigatória e unidades adaptáveis.
- Conforto térmico, lumínico e acústico conforme NBR 15575, com laudos de desempenho térmico e ventilação cruzada.
- Materiais e sistemas construtivos certificados (INMETRO/PBQP-H); impermeabilização, pisos PEI 4, esquadrias conforme NBR 10821, e pintura com VUP mínima de 8 anos.
- Eficiência energética: iluminação LED, restrição de absorvância solar em fachadas/telhados e dispositivos economizadores de água.
- Instalações prediais completas e seguras (hidráulica, elétrica e telecomunicações).

As especificações de obra e os valores de provisão estabelecidos pela Portaria definem os critérios mínimos de qualidade, segurança e durabilidade das construções, assegurando o desempenho e a longevidade dos empreendimentos habitacionais. Os valores máximos de provisão por unidade habitacional variam conforme a faixa de renda atendida, a região geográfica e a tipologia construtiva — unifamiliar ou multifamiliar —, garantindo maior adequação às realidades locais. Além disso, a norma prevê mecanismos de reajuste e bonificação para empreendimentos que apresentem padrões técnicos e urbanísticos

superiores, estimulando a adoção de soluções inovadoras, sustentáveis e de melhor qualidade construtiva.

As disposições desta Portaria são de observância obrigatória para todos os novos empreendimentos habitacionais financiados com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), devendo ainda atender às legislações municipais, aos instrumentos de planejamento urbano locais e às normas técnicas da ABNT que estabeleçam padrões mais rigorosos de qualidade e segurança. Em casos específicos, como projetos de requalificação de imóveis existentes, intervenções em áreas consolidadas ou ações emergenciais decorrentes de situações de calamidade pública, as exigências poderão ser ajustadas ou flexibilizadas, desde que mantidos os critérios mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança estrutural definidos pela legislação federal e pelas normas técnicas aplicáveis.

A Portaria MCID nº 725/2023, ainda que voltada especificamente às linhas subsidiadas do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), consolida um referencial normativo e técnico aplicável a toda a política de habitação de interesse social no Brasil. Suas especificações urbanísticas, construtivas e de desempenho representam padrões mínimos de qualidade, sustentabilidade e inserção urbana, compatíveis com as diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), instituído pela Lei Federal nº 11.124/2005, e com os princípios da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.

Assim, os parâmetros estabelecidos pela Portaria, Relativos a localização, infraestrutura, mobilidade, eficiência energética, acessibilidade universal e desempenho das edificações, devem ser entendidos como boas práticas nacionais para qualquer empreendimento de interesse social, público ou privado, financiado com recursos federais, estaduais ou municipais. Esses padrões dialogam diretamente com os demais programas habitacionais e as iniciativas de urbanização de assentamentos precários, que compartilham o mesmo objetivo de promover moradias seguras, sustentáveis e integradas ao território urbano.

19.4. PROPOSIÇÃO DE EVENTUAIS ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL PARA SUA ADEQUAÇÃO ÀS NOVAS DIRETRIZES DO PLANO DE HABITAÇÃO PROPOSTAS PARA O MUNICÍPIO

A partir da análise das legislações municipais descritas no Diagnóstico Habitacional (Etapa 2) — especialmente a Lei Orgânica do Município, a Lei Complementar nº 234/2024 (Plano Diretor Municipal), a Lei Complementar nº 181/2019 (Uso e Ocupação do Solo), a Lei Complementar nº 149/2014 (regulamenta as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS), o Código de Obras (Lei Complementar nº 183/2019) e a Lei de Parcelamento do Solo

(Lei Complementar nº 182/2019) — identificam-se ajustes necessários para garantir plena integração entre o arcabouço normativo local e as novas diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), conforme apresentado a seguir.

INTEGRAÇÃO NORMATIVA ENTRE PLANO DIRETOR E POLÍTICA HABITACIONAL

O Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 234/2024) estabelece diretrizes para o cumprimento da função social da propriedade e prioriza a atenção à população de baixa renda. Contudo, o diagnóstico evidencia a necessidade de mecanismos operacionais específicos que assegurem a efetividade dessas diretrizes, entre os quais se destacam:

- A vinculação direta entre as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e os programas habitacionais municipais, de modo a permitir a implantação de empreendimentos públicos, cooperativos e de autogestão nas áreas previamente definidas;
- A criação de instrumentos urbanísticos complementares, como reserva de áreas públicas destinadas à Habitação de Interesse Social (HIS), incentivos à reabilitação de imóveis ociosos e aplicação progressiva do IPTU, estimulando a função social do solo urbano.

Essas medidas favorecerão a integração entre o planejamento urbano e a política habitacional, conforme as diretrizes da Lei Federal nº 11.124/2005 (SNHIS) e do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

ATUALIZAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DAS ZEIS

A Lei Complementar nº 149/2014, que regulamenta as ZEIS no município, requer revisão para adequar-se:

- Às novas delimitações territoriais e diretrizes do macrozoneamento introduzido pelo Plano Diretor de 2024;
- À criação de ZEIS de requalificação e adensamento controlado em áreas centrais e nos eixos de transporte público, conforme diagnóstico sobre o déficit habitacional e a presença de vazios urbanos.

Recomenda-se, ainda, a inclusão de dispositivos que favoreçam a regularização fundiária de interesse social (REURB-S) e a integração do programa “Casa

Legal” às normas municipais, fortalecendo a Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária como órgão gestor da política habitacional.

REVISÃO DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI COMPLEMENTAR Nº 181/2019)

A Lei de Uso e Ocupação do Solo ainda reflete parâmetros anteriores à revisão do Plano Diretor e não contempla integralmente as novas diretrizes de política habitacional. Dessa forma, recomenda-se:

- Compatibilizar os parâmetros de densidade, gabarito e taxa de ocupação com as tipologias de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);
- Incluir incentivos urbanísticos e construtivos voltados à produção habitacional de baixo custo, priorizando áreas com infraestrutura urbana.
- Integrar o zoneamento urbano e ambiental à política habitacional, evitando a expansão sobre áreas de risco e preservação permanente, conforme preceitos da Lei Federal nº 14.026/2020 (novo marco do saneamento) e da Lei nº 6.766/1979 (parcelamento do solo urbano).

CONSOLIDAÇÃO DO MARCO LEGAL DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O diagnóstico evidencia a consolidação das práticas municipais de regularização fundiária, destacando a adesão e execução do Programa Cidade Legal, que resultou na emissão de 4.957 títulos até março de 2025. Esse avanço demonstra a maturidade institucional do município na condução de processos de regularização, demandando, contudo, a consolidação normativa dessas ações. Nesse sentido, propõe-se:

- Instituir Lei Municipal específica de Regularização Fundiária, alinhada à Lei Federal nº 13.465/2017 e ao Decreto Federal nº 9.310/2018, a fim de sistematizar e dar segurança jurídica aos procedimentos já implementados;
- Criar o Cadastro Municipal de Núcleos e Famílias em Regularização, integrado ao Sistema de Informações Habitacionais (SIH) previsto no PLHIS, de modo a aprimorar o controle, o monitoramento e a transparência das ações;
- Formalizar parcerias com cartórios de registro de imóveis e órgãos estaduais competentes, visando agilizar os trâmites registrais, padronizar procedimentos e garantir a efetiva aplicação das isenções legais previstas para a Reurb-S, fortalecendo o alcance social das políticas de regularização fundiária no município.

REGULAMENTAÇÃO DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (ATHIS)

Em conformidade com a Lei Federal nº 11.888/2008, recomenda-se a instituição de lei municipal específica de ATHIS, assegurando às famílias de baixa renda o acesso gratuito à assistência técnica pública para elaboração de projetos, reformas e melhorias habitacionais. Essa regulamentação deve ser conduzida pela Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, em parceria com os Conselhos Profissionais (CREA e CAU), universidades e entidades de classe, conforme diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

MODERNIZAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO

O Código de Obras (LC nº 183/2019) e a Lei de Parcelamento do Solo (LC nº 182/2019) necessitam de atualização para incorporar padrões técnicos e construtivos compatíveis com a produção habitacional de interesse social. Recomenda-se:

- Simplificar normas construtivas e procedimentos de licenciamento, adequando-os às especificações da ABNT NBR 15.575 (Desempenho das Edificações Habitacionais);
- Incluir parâmetros de sustentabilidade e eficiência energética em projetos habitacionais públicos;
- Estabelecer rito especial de aprovação de projetos HIS, com tramitação prioritária e desburocratizada.

APERFEIÇOAMENTO DA GOVERNANÇA HABITACIONAL

Com a nomeação do Conselho Municipal de Habitação (CMH) pelo Decreto nº 7.562, de 26 de agosto de 2025, o município de Cajamar reafirma seu compromisso com a gestão participativa da política habitacional. O desafio, entretanto, é assegurar a efetiva atuação e a integração do Conselho aos demais instrumentos de planejamento urbano e habitacional. Recomenda-se, portanto:

- Consolidar a atuação do Conselho Municipal de Habitação, garantindo reuniões regulares, capacitação dos conselheiros e integração às discussões sobre o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) e demais políticas urbanas;

- Operacionalizar o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), assegurando transparência, controle social e regularidade na aplicação dos recursos;
- Promover a captação de novas fontes de financiamento, especialmente junto ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), de forma a ampliar a capacidade de investimento municipal no setor.

As alterações legislativas propostas visam harmonizar o marco legal municipal às diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), assegurando coerência entre o planejamento urbano, a política habitacional e os instrumentos de regularização fundiária. Essa integração normativa é essencial para que o Município de Cajamar disponha de uma estrutura institucional capaz de planejar, executar e monitorar políticas habitacionais de forma contínua, transparente e participativa.

Ao alinhar a legislação local às diretrizes da Lei Federal nº 11.124/2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), bem como à Lei nº 13.465/2017, que disciplina a Regularização Fundiária Urbana (REURB), e ao Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), o município avança para um modelo de gestão habitacional integrado e orientado por resultados sociais.

Além de promover a compatibilidade entre os diferentes instrumentos de planejamento, Plano Diretor, PLHIS, REURB e legislação urbanística, o novo arcabouço normativo fortalece a governança habitacional, garantindo:

- Participação efetiva do Conselho Municipal de Habitação (CMH), recentemente composto pelo Decreto nº 7.562/2025, como instância colegiada de deliberação e controle social;
- Atuação articulada com o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), assegurando a gestão transparente e a aplicação eficiente dos recursos financeiros;
- Integração entre políticas habitacionais, fundiárias e ambientais, promovendo soluções sustentáveis para o território e o uso racional do solo urbano.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Com essas medidas, Cajamar consolida um sistema de governança habitacional democrático, sustentável e socialmente justo, alinhado às normas nacionais e às boas práticas de gestão pública.

20. PROGRAMAS E METAS

Para garantir a sustentabilidade financeira da política habitacional e evitar a definição de metas superiores à capacidade orçamentária municipal, este PLHIS estabelece que todos os programas serão planejados dentro de um limite de até 5% da receita anual estimada para o período de 2026–2046. Esse teto fiscal permite a execução contínua de ações de Habitação de Interesse Social sem comprometer outras áreas essenciais da gestão pública.

Ainda assim, o município deve reafirmar seu compromisso de reduzir ao máximo o déficit habitacional identificado, reconhecendo que a superação desse desafio exige a mobilização de fontes externas de financiamento. Assim, além dos recursos próprios, Cajamar buscará ampliar sua capacidade de atendimento por meio da captação de recursos estaduais e federais (como SNHIS, FAR, FDS, Casa Paulista, PAC Seleções e programas de resposta a desastres), bem como mediante parcerias público-privadas e instrumentos de cooperação institucional.

Dessa forma, a política habitacional municipal se estrutura de forma responsável, realista e ao mesmo tempo ambiciosa, combinando recursos locais e extralocais para maximizar a produção de moradias e a redução progressiva do déficit.

20.1. PROGRAMA 1 – SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL (SMS)

O PROGRAMA 1 – SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL (SMS) integra diretamente a Linha Programática de Serviço de Moradia Social, que compreende o atendimento habitacional emergencial e temporário destinado a famílias em situação de vulnerabilidade decorrente de desastres naturais, risco ambiental, interdições, obras públicas ou despejos. Em Cajamar, esse atendimento é operacionalizado principalmente por meio do Auxílio-Aluguel, instituído pela Lei Municipal nº 1.424/2011, que atendia, em março de 2025, um total de 320 famílias, evidenciando a importância desse instrumento na proteção social e habitacional da população vulnerável.

A proposta desta linha programática, à qual o Programa 1 se vincula, é transformar o atendimento emergencial em um sistema articulado e estruturado de moradia social, combinando acolhimento institucional com acompanhamento técnico, abrigos transitórios em imóveis públicos ou locados e subsídio locatício temporário associado a um plano individualizado de reassentamento. Essa abordagem busca garantir resposta imediata às situações de risco, evitar permanências prolongadas em soluções provisórias e integrar o atendimento emergencial às políticas de Provisão Habitacional e Regularização Fundiária,

assegurando que as famílias atendidas avancem progressivamente para alternativas habitacionais estáveis, adequadas e permanentes.

OBJETIVO GERAL: Garantir atendimento habitacional provisório, seguro e humanizado para famílias em situações emergenciais — risco geotécnico, calamidade, despejo, interdição ou remoção — assegurando proteção social integrada até a solução habitacional definitiva.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Oferecer moradia provisória imediata para famílias removidas de áreas de risco ou atingidas por desastres.
- Eliminar o uso de abrigos improvisados ou soluções insalubres pós-evento.
- Integrar atendimento habitacional emergencial ao acompanhamento socioassistencial contínuo.
- Garantir transição organizada para REURB, provisão habitacional, locação social ou melhoria habitacional.
- Reduzir a ocorrência de novas ocupações irregulares motivadas por emergência habitacional.

FUNDAMENTAÇÃO NO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O diagnóstico habitacional identificou famílias vivendo em áreas classificadas como risco alto e muito alto; moradias interditadas pela Defesa Civil; situações recorrentes de vulnerabilidade socioambiental; e a necessidade de remoções associadas a obras estruturais, urbanização e processos de REURB. Também foi constatada a inexistência de uma política estruturada de acolhimento emergencial capaz de oferecer atendimento imediato em situações críticas, o que historicamente resultou em soluções improvisadas após deslizamentos, inundações e demais eventos climáticos extremos, favorecendo inclusive a formação ou o agravamento de ocupações irregulares.

Embora o município possua o Auxílio-Aluguel, instituído pela Lei Municipal nº 1.424/2011, que atendia 320 famílias em março de 2025, esse instrumento, por si só, não se configura como um sistema completo de moradia social. Trata-se de um benefício financeiro temporário, essencial e já consolidado, mas que não abrange modalidades de acolhimento institucional, abrigo provisório estruturado ou acompanhamento técnico contínuo, elementos indispensáveis para dar resposta adequada às complexidades das situações de risco e desabrigo identificadas.

Assim, o SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL torna-se necessário para ampliar, integrar e qualificar esse atendimento, preservando vidas, reduzindo riscos, garantindo suporte imediato e assegurando uma transição habitacional adequada e efetivamente orientada para soluções definitivas.

PÚBLICO-ALVO:

- Famílias residentes em áreas de risco alto e muito alto identificadas pela Defesa Civil.
- Famílias com moradias interditadas pela Defesa Civil.
- Famílias afetadas por deslizamentos, inundações, colapsos estruturais ou incêndios.
- Famílias com ordens de despejo ou reintegração de posse sem alternativa habitacional.
- Famílias em vulnerabilidade social extrema sem condições mínimas de habitabilidade.

DESCRIÇÃO DAS AÇÕES:

- Implantação do Serviço Municipal de Moradia Social com estrutura adequada para acolhimento provisório.
- Utilização de imóveis públicos e privados (aluguel, cessão, parcerias) para atendimento imediato.
- Acolhimento emergencial via fluxo integrado com Defesa Civil e SUS.
- Acompanhamento técnico multiprofissional (habitação + assistência social).
- Elaboração de Plano de Acompanhamento Familiar (PAF).
- Encaminhamento das famílias para programas definitivos do PLHIS.
- Monitoramento periódico até a saída programada do serviço.

INTEGRAÇÃO SETORIAL: A implementação do Programa deve envolver a articulação permanente entre os setores municipais responsáveis pelas políticas de habitação, assistência e desenvolvimento social, obras e infraestrutura urbana, proteção e defesa civil, vigilância em saúde e planejamento urbano, independentemente das denominações administrativas adotadas em cada gestão. Também são necessárias interfaces com o sistema de justiça, especialmente Ministério Público, em situações de despejo, interdição ou proteção de populações vulneráveis, bem como articulação com órgãos estaduais e federais responsáveis por ações de resposta a desastres e atendimento

habitacional emergencial. Essa integração por funções, e não por nomenclaturas, assegura que o programa mantenha continuidade institucional mesmo diante de mudanças administrativas.

RESULTADOS ESPERADOS:

- Atendimento imediato sem imprevisto ou precariedade.
- Redução de riscos à vida e à saúde da população vulnerável.
- Diminuição de ocupações emergenciais pós-desastre.
- Transição efetiva para habitação definitiva.
- Maior eficiência nas remoções e nas obras de urbanização.

METAS DE CURTO, MÉDIO E LONGO PRAZOS (2026–2046)

CURTO PRAZO (2026–2030):

- Regulamentar e implantar o Serviço Municipal de Moradia Social.
- Criar capacidade para 80 famílias simultâneas.
- Atender aproximadamente 300 famílias no período.

MÉDIO PRAZO (2031–2038):

- Ampliar capacidade para 120 famílias simultâneas.
- Atender 400 famílias no período.
- Integrar SMS a todos os fluxos de remoção, obras e REURB.

LONGO PRAZO (2039–2046):

- Consolidar capacidade de 150 famílias simultâneas.
- Atender 450 famílias no período.
- Inserir 90% das famílias atendidas em solução definitiva.

ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS NECESSÁRIOS (2026–2046)

(Quadro 39)

Base utilizada:

- 2026–2030 → média municipal: R\$ 1.000/mês por família
- 2031–2046 → média RMSP (valor futuro): R\$ 1.200/mês por família

CURTO PRAZO (2026–2030)

- Capacidade: 80 famílias
- Custo anual: $80 * R\$ 1.000,00/\text{mês} * 12 \text{ meses} = R\$ 960.000,00/\text{ano}$

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

- Custo total (5 anos): R\$ 4.800.000,00

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

- Capacidade: 120 famílias
- Custo anual: $120 * R\$ 1.200,00/\text{mês} * 12 \text{ meses} = R\$ 1.728.000,00/\text{ano}$
- Custo total (8 anos): R\$ 13.824.000,00

LONGO PRAZO (2039–2046)

- Capacidade: 150 famílias
- Custo anual: $150 * R\$ 1.200,00/\text{mês} * 12 \text{ meses} = R\$ 2.160.000,00/\text{ano}$
- Custo total (8 anos): R\$ 17.280.000,00

CUSTO TOTAL 2026–2046: R\$ 35.904.000,00 (trinta e cinco milhões, novecentos e quatro mil reais)

Quadro 39: PROGRAMA 1 – SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL (SMS)

Ano	Prazo	Curto prazo (2026 - 2030) (R\$)	Médio Prazo (2031-2038) (R\$)	Longo prazo (2039-2046) (R\$)
2026	Curto prazo	960.000,00	-	-
2027	Curto prazo	960.000,00	-	-
2028	Curto prazo	960.000,00	-	-
2029	Curto prazo	960.000,00	-	-
2030	Curto prazo	960.000,00	-	-
2031	Médio prazo	-	1.728.000,00	-
2032	Médio prazo	-	1.728.000,00	-
2033	Médio prazo	-	1.728.000,00	-
2034	Médio prazo	-	1.728.000,00	-
2035	Médio prazo	-	1.728.000,00	-
2036	Médio prazo	-	1.728.000,00	-
2037	Médio prazo	-	1.728.000,00	-
2038	Médio prazo	-	1.728.000,00	-
2039	Longo prazo	-	-	2.160.000,00
2040	Longo prazo	-	-	2.160.000,00
2041	Longo prazo	-	-	2.160.000,00
2042	Longo prazo	-	-	2.160.000,00
2043	Longo prazo	-	-	2.160.000,00
2044	Longo prazo	-	-	2.160.000,00
2045	Longo prazo	-	-	2.160.000,00
2046	Longo prazo	-	-	2.160.000,00
Total (R\$)		4.800.000,00	13.824.000,00	17.280.000,00
Total geral (R\$)		-	-	35.904.000,00

INDICADORES DE MONITORAMENTO:

- Número de famílias atendidas por ano.
- Tempo médio de permanência no serviço.
- Percentual de famílias destinadas a solução definitiva.
- Número de atendimentos emergenciais bem-sucedidos.
- Redução de ocupações emergenciais pós-desastre.

FORMA DE IMPLEMENTAÇÃO, GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO:

- Criação do SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL via decreto municipal.
- Gestão integrada Habitação + Assistência Social.
- Cadastramento e atendimento imediato via fluxo de emergência.
- Aluguel, cessão ou adaptação de imóveis para atendimento.
- Contratação de equipe multiprofissional.
- Atendimento contínuo, monitoramento familiar e plano de saída.
- Relatórios anuais de desempenho para o Conselho Municipal de Habitação.

POSSÍVEIS FONTES DE FINANCIAMENTO:

O financiamento do PROGRAMA 1 – SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL (SMS) pode ser assegurado prioritariamente pelo Fundo Municipal de Habitação e pelos recursos do Orçamento Municipal, que já sustentam o Auxílio-Aluguel previsto na Lei Municipal nº 1.424/2011 e constituem atualmente a principal base financeira das ações emergenciais de habitação no município.

Em âmbito estadual, o programa pode articular-se ao Casa Paulista, que dispõe de modalidades de apoio financeiro para políticas habitacionais, inclusive para iniciativas municipais voltadas à proteção de famílias vulneráveis. Adicionalmente, em situações de emergência, podem ser acionados recursos estaduais e federais vinculados à Defesa Civil, desde que enquadrados nas normas de atendimento a desastres e calamidades, conforme procedimentos oficiais de reconhecimento de situação de emergência.

Também podem ser mobilizadas parcerias e convênios com organizações da sociedade civil, que vêm sendo utilizadas em diversos municípios para viabilizar locação social subsidiada ou gestão de unidades provisórias. A combinação dessas fontes garante viabilidade financeira contínua ao serviço, de forma compatível com os instrumentos já existentes e com as responsabilidades definidas para o município no atendimento habitacional emergencial.

20.2. PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA

O PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA estrutura o conjunto de ações destinadas a reduzir o déficit habitacional quantitativo de Cajamar por meio de diferentes modalidades de produção, reabilitação e oferta habitacional, constituindo um dos principais eixos do PLHIS. Com base no diagnóstico municipal, que identificou 8.633 unidades em déficit e um cenário de limitações fiscais para produção exclusivamente direta, o programa adota

uma estratégia integrada capaz de diversificar instrumentos, mobilizar recursos externos e garantir soluções permanentes, progressivas e financeiramente sustentáveis ao longo do período 2026–2046.

O programa é composto por três modalidades complementares e articuladas entre si. A **Promoção Pública Direta (Programa 2.1)** corresponde à produção de unidades habitacionais financiadas parcialmente pelo município, direcionadas prioritariamente a famílias removidas por obras públicas, situações de risco e demanda prioritária. A **Autogestão Habitacional (Programa 2.2)** amplia a capacidade municipal de atendimento ao apoiar a produção realizada por cooperativas, associações e entidades organizadas, com forte potencial de reduzir custos por unidade e captar recursos estaduais e federais. Já a **Locação Social (Programa 2.3)** constitui modalidade permanente de provisão habitacional baseada na oferta pública de moradias destinadas à locação subsidiada, permitindo atender famílias que não têm acesso ao crédito imobiliário e reduzir a dependência do Auxílio-Aluguel.

A consolidação dessas três modalidades resulta em uma estratégia integrada capaz de produzir, reabilitar e disponibilizar 5.700 unidades habitacionais entre 2026 e 2046, conforme apresentado nos itens a seguir. Desse total, 3.450 unidades serão produzidas por Promoção Pública Direta, 1.600 unidades pela Autogestão Habitacional e 650 unidades pela Locação Social (incluindo produção via PPP, reabilitação e destinação). Somadas, essas entregas representam uma redução de 63,13% do déficit habitacional quantitativo, considerando apenas a produção de novas unidades, e alcançam 66,02% de redução real do déficit quando incorporadas as ações de reabilitação, destinação e ampliação do estoque público de aluguel social. A combinação dessas três frentes garante equilíbrio entre escala, sustentabilidade fiscal, diversidade de atendimento e qualidade urbana, configurando um sistema robusto e progressivo de provisão habitacional alinhado ao diagnóstico e às necessidades reais do município.

Articulados, esses instrumentos permitem ao município diversificar fontes de financiamento, fortalecer parcerias intergovernamentais, ampliar a escala de atendimento e assegurar maior eficiência no uso dos recursos públicos, constituindo um sistema capaz de responder tanto às necessidades imediatas quanto ao planejamento urbano e habitacional de longo prazo.

20.2.1. PROGRAMA 2.1 – PROVISÃO DE MORADIA: PROMOÇÃO PÚBLICA DIRETA

O PROGRAMA 2.1 – PROVISÃO DE MORADIA: PROMOÇÃO PÚBLICA DIRETA integra a Linha Programática de Provisão de Moradia, eixo estruturante da política habitacional de Cajamar voltado à oferta de moradias definitivas para famílias com renda de

até três salários-mínimos, com prioridade àquelas residentes em áreas de risco, insalubridade ou vulnerabilidade social. Essa linha busca reduzir o déficit habitacional quantitativo e qualitativo, promover inclusão territorial e ampliar o acesso à moradia digna, por meio de três modalidades: Promoção Pública Direta, Autogestão Habitacional e Locação Social. O PROGRAMA 2.1 corresponde à modalidade de produção habitacional conduzida diretamente pelo Poder Público Municipal, articulada com as políticas estaduais e federais.

OBJETIVO GERAL: Produzir, adquirir ou requalificar unidades habitacionais definitivas sob responsabilidade direta do Poder Público Municipal, assegurando reassentamento digno, redução do déficit habitacional e ampliação contínua da oferta de moradias de interesse social.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Ampliar o estoque público de habitações de interesse social (HIS).
- Reduzir o déficit habitacional estimado de 8.633 unidades.
- Viabilizar reassentamento definitivo de famílias moradoras em áreas de risco alto/muito alto.
- Integrar habitação a saneamento, mobilidade, obras e assistência social.
- Qualificar institucionalmente a gestão municipal da política habitacional.
- Utilizar imóveis e terrenos públicos de forma planejada e eficiente.
- Assegurar critérios transparentes baseados em risco, vulnerabilidade e necessidade habitacional.

PÚBLICO-ALVO:

- Famílias com renda familiar mensal até 3 salários-mínimos.
- Famílias residentes em áreas classificadas com risco alto e muito alto.
- Famílias removidas ou a remover em função de obras, saneamento, drenagem ou urbanização.
- Famílias em situação de vulnerabilidade social ou habitacional grave.

DESCRIÇÃO DAS AÇÕES:

- Desenvolvimento de empreendimentos habitacionais em terrenos públicos.
- Produção de unidades habitacionais novas, com infraestrutura e equipamentos públicos integrados.

- Aquisição de unidades prontas ou em construção quando economicamente vantajoso.
- Requalificação ou conversão de edifícios ociosos para HIS.
- Projetos urbanísticos, arquitetônicos, ambientais e sociais vinculados a cada empreendimento.
- Gestão de seleção de famílias com critérios técnicos e socioassistenciais.
- Acompanhamento social pré e pós-mudança.
- Articulação com obras de infraestrutura.
- Integração com políticas de saneamento, drenagem e mobilidade.

INTEGRAÇÃO SETORIAL:

A implementação demanda articulação permanente entre setores responsáveis

por:

- Política habitacional e planejamento urbano;
- Obras e infraestrutura;
- Saneamento e drenagem;
- Assistência e desenvolvimento social;
- Meio ambiente e licenciamento;
- Defesa civil e gestão de riscos;
- Vigilância em saúde.

Também requer coordenação com: Governo do Estado (CDHU, Casa Paulista) e Ministério das Cidades (MCMV/Programa de Provisão Habitacional).

Salienta-se que a integração por funções assegura continuidade institucional mesmo diante de mudanças administrativas.

RESULTADOS ESPERADOS:

- Redução progressiva do déficit habitacional.
- Reassentamento seguro de famílias em áreas de risco.
- Ampliação do estoque público de HIS.
- Melhoria da qualidade urbana, social e ambiental.
- Fortalecimento da capacidade municipal de produção habitacional.
- Maior eficiência na execução de obras estruturais que demandam remoções.

METAS DE CURTO, MÉDIO E LONGO PRAZO (2026–2046)

CURTO PRAZO (2026–2030)

- Produção de 450 unidades habitacionais.

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

- Produção de 1.400 unidades habitacionais.

LONGO PRAZO (2039–2046)

- Produção de 1.600 unidades habitacionais.

TOTAL PREVISTO PARA 2026–2046: 3.450 unidades habitacionais

ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS (2026–2046) (Quadro 40):

Quadro 40: PROGRAMA 2.1 — PROVISÃO DE MORADIA: PROMOÇÃO PÚBLICA DIRETA – estimativa de recursos financeiros

Anos	Prazo	Estimativa de custo de habitacional - unidade (R\$)	Produção habitacional (unid.)	Valor estimado (R\$/ano)	Valor estimado por prazo (R\$)
2026	Curto prazo	167.472,50	-	-	82.519.756,50
2027	Curto prazo	172.597,16	-	-	
2028	Curto prazo	177.878,63	150	26.681.794,50	
2029	Curto prazo	183.321,72	150	27.498.258,00	
2030	Curto prazo	188.931,36	150	28.339.704,00	
2031	Médio prazo	194.712,66	175	34.074.715,50	303.649.734,50
2032	Médio prazo	200.670,87	175	35.117.402,25	
2033	Médio prazo	206.811,40	175	36.191.995,00	
2034	Médio prazo	213.139,83	175	37.299.470,25	
2035	Médio prazo	219.661,91	175	38.440.834,25	
2036	Médio prazo	226.383,56	175	39.617.123,00	
2037	Médio prazo	233.310,90	175	40.829.407,50	
2038	Médio prazo	240.450,21	175	42.078.786,75	
2039	Longo prazo	247.807,99	200	49.561.598,00	441.657.850,00
2040	Longo prazo	255.390,91	200	51.078.182,00	
2041	Longo prazo	263.205,87	200	52.641.174,00	
2042	Longo prazo	271.259,97	200	54.251.994,00	
2043	Longo prazo	279.560,53	200	55.912.106,00	
2044	Longo prazo	288.115,08	200	57.623.016,00	
2045	Longo prazo	296.931,40	200	59.386.280,00	
2046	Longo prazo	306.017,50	200	61.203.500,00	
Total (R\$)			3.450	827.827.341,00	827.827.341,00

A previsão de redução de 39,96% do déficit habitacional de Cajamar no período 2026–2046, considerando exclusivamente recursos municipais, representa uma meta sólida e realista diante do limite de 5% da Receita Corrente Estimada destinado ao setor e das condições técnicas e territoriais identificadas no diagnóstico. Essa projeção, apoiada na entrega estimada de 3.450 unidades habitacionais por promoção pública direta ao longo de 20 anos, reflete a capacidade de investimento do município frente aos custos médios habitacionais crescentes na RMSP e às restrições de solo urbano disponível.

Contudo, trata-se de um patamar mínimo garantido: a redução do déficit poderá ser significativamente maior caso o município articule o programa com recursos estaduais e federais, modalidades do Casa Paulista, Faixa 1 do MCMV, financiamentos habitacionais subsidiados e parcerias com o setor privado ou organizações da sociedade civil. Assim, a meta estabelecida assegura viabilidade financeira e continuidade administrativa, ao mesmo tempo em que abre margem para expansões conforme novas fontes de financiamento sejam incorporadas ao sistema municipal de habitação.

INDICADORES DE MONITORAMENTO

- Número de unidades produzidas por ano.
- Número de famílias reassentadas.
- Percentual de redução do déficit habitacional.
- Percentual de empreendimentos concluídos com infraestrutura completa.
- Tempo médio entre remoção e reassentamento definitivo.

FORMA DE IMPLEMENTAÇÃO, GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO

- Coordenação técnica pelo setor municipal responsável pela política habitacional.
- Fortalecimento institucional com equipe multidisciplinar permanente.
- Seleção de terrenos conforme Plano Diretor e parâmetros urbanísticos.
- Contratação de projetos e obras via processos públicos regulares.
- Parcerias com governo estadual e federal.
- Gestão social integrada do pré e pós-ocupação.
- Relatórios anuais ao Conselho Municipal de Habitação.

FUNDAMENTAÇÃO NO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O diagnóstico habitacional de Cajamar identificou um déficit de 8.633 unidades, associado a um custo médio de produção estimado em R\$ 162.500,00 por unidade, resultando em um volume financeiro total superior a R\$ 1,5 bilhão, montante incompatível com a capacidade orçamentária anual do município e que evidencia a impossibilidade de solução integral em curto prazo. Além disso, foram mapeadas áreas classificadas como risco alto e muito alto, moradias insalubres, assentamentos passíveis de remoção, situações que exigem reassentamentos vinculados a obras de urbanização, saneamento, drenagem e processos de REURB, bem como a ausência de um estoque público de Habitação de Interesse Social capaz de atender a essas demandas. Nesse contexto, a Promoção Pública Direta torna-se

estratégica para enfrentar o déficit estrutural, garantir alternativas habitacionais para famílias removidas e consolidar uma política contínua de produção de moradias. Com base apenas em recursos municipais, a previsão de redução de 39,96% do déficit habitacional no período 2026–2046 representa uma meta realista e financeiramente sustentável; entretanto, essa redução poderá ser significativamente ampliada por meio da articulação com recursos estaduais e federais, modalidades do Casa Paulista, Faixa 1 do MCMV e parcerias institucionais, permitindo ao município ampliar seu impacto e acelerar a superação do déficit ao longo do horizonte do plano.

POSSÍVEIS FONTES DE FINANCIAMENTO

- Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).
- Orçamento Municipal, conforme LOA, LDO e PPA.
- Ministério das Cidades – Minha Casa, Minha Vida / Provisão Habitacional.
- Governo do Estado – CDHU e Programa Casa Paulista.
- Transferências vinculadas a obras e reassentamentos.
- Contrapartidas urbanísticas previstas.
- Parcerias com entidades sociais e eventuais PPPs.

20.2.2. PROGRAMA 2.2 – PROVISÃO DE MORADIA: AUTOGESTÃO HABITACIONAL

O PROGRAMA 2.2 – AUTOGESTÃO HABITACIONAL integra diretamente a Linha Programática de Provisão de Moradia e tem como foco a produção habitacional realizada por associações, cooperativas e entidades organizadas da sociedade civil em regime de autogestão, seguindo práticas consolidadas em diversas cidades brasileiras. Essa modalidade se destaca por reduzir custos, ampliar o controle social, fortalecer o pertencimento comunitário e complementar a promoção pública direta, ampliando significativamente a capacidade municipal de enfrentar o déficit habitacional.

Em Cajamar, a autogestão se mostra pertinente diante da existência de movimentos locais organizados, da necessidade de ampliar a oferta de HIS de forma economicamente viável, do elevado custo estimado do déficit habitacional (R\$ 1,5 bilhão) e das restrições fiscais que limitam a produção direta pelo município. Nesse modelo, o município atua como viabilizador: oferece apoio institucional, assistência técnica, áreas urbanizadas quando disponíveis e integração com programas estaduais e federais, enquanto as entidades executam a produção de moradias com participação ativa das famílias, garantindo qualidade e menor custo por unidade.

A execução da autogestão exige, entretanto, clareza sobre o marco legal e sobre as responsabilidades de cada esfera governamental. O município é responsável por instituir e regulamentar o Programa de Autogestão, definir critérios públicos de seleção, prestar assistência técnica gratuita conforme a Lei 11.888/2008, disponibilizar áreas municipais quando houver disponibilidade, garantir infraestrutura básica, aprovar projetos, emitir licenças e acompanhar a execução dos empreendimentos. Também cabe ao município oferecer contrapartidas financeiras e suporte institucional, assegurando conformidade com as normas urbanísticas, ambientais e de qualidade construtiva.

Por outro lado, a viabilização financeira da maior parte das moradias depende de recursos externos, provenientes de programas como Minha Casa Minha Vida – Entidades, FNHIS e Casa Paulista, cujas regras não podem ser alteradas pelo município. A habilitação das entidades, a liberação de recursos, a definição de faixas de renda, a contratação dos empreendimentos e as diretrizes técnicas seguem normas federais e estaduais. Além disso, quando houver áreas ambientalmente sensíveis, processos de reassentamento ou situações que envolvam direitos coletivos, a articulação com órgãos estaduais, Ministério Público, Defensoria e Judiciário é obrigatória.

A delimitação clara dessas competências fortalece o programa, reduz riscos jurídicos, evita sobreposição de atribuições e oferece segurança às famílias, entidades e agentes financiadores. No contexto de Cajamar, essa organização institucional é decisiva, pois a autogestão representa uma estratégia de alto impacto e baixo custo relativo: com contrapartidas municipais iniciais de R\$ 30.000,00 por unidade, corrigidas anualmente pelo índice de 3,06%, o total previsto investido pelo município entre 2026 e 2046 soma aproximadamente R\$ 70,2 milhões, viabilizando a produção de 1.600 moradias. Esse volume corresponde a cerca de 18,5% do déficit habitacional atual e complementa a redução equivalente estimada pela Promoção Pública Direta, ampliando de forma concreta a capacidade municipal de enfrentar o déficit habitacional.

Com marco legal definido, responsabilidades delimitadas e articulação federativa adequada, o Programa de Autogestão Habitacional consolida-se como importante estratégia do PLHIS, garantindo produção habitacional com participação social, eficiência financeira e sustentabilidade institucional.

OBJETIVO GERAL

Ampliar a produção de Habitação de Interesse Social por meio de empreendimentos autogeridos por associações, cooperativas e entidades habilitadas, diversificando mecanismos de provisão habitacional, reduzindo custos de produção e

fortalecendo o protagonismo das famílias na construção de soluções de moradia digna e permanente.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Fomentar processos de produção habitacional baseados na participação direta das famílias.
- Reduzir custos unitários de HIS por meio de obras em regime de mutirão, gestão compartilhada e redução de encargos intermediários.
- Utilizar terrenos públicos ou adquiridos pelo município para viabilizar empreendimentos autogeridos.
- Integrar a autogestão aos programas estaduais e federais (Casa Paulista– Entidades, MCMV Entidades, PAC Seleções, FNHIS).
- Promover assistência técnica pública em arquitetura, engenharia e trabalho social (Lei Federal nº 11.888/2008).
- Estimular a criação e o fortalecimento de cooperativas e associações habitacionais.
- Reduzir o déficit habitacional de forma progressiva e financeiramente sustentável.

FUNDAMENTAÇÃO NO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O diagnóstico de Cajamar apontou déficit de 8.633 unidades habitacionais e a inexistência de estoque habitacional público suficiente para atender à demanda reprimida e às remoções urbanísticas e ambientais. Também foi identificada a necessidade de mecanismos financeiros e operacionais que ampliem a capacidade de produção habitacional sem comprometer o equilíbrio fiscal do município.

Nesse contexto, a Autogestão Habitacional apresenta-se como estratégia essencial, pois reduz custos de produção, distribui responsabilidades com entidades organizadas, fortalece o protagonismo social e permite acessar recursos externos que superam a limitação do orçamento local. A produção por autogestão complementa a Promoção Pública Direta e pode ampliar significativamente a redução do déficit, especialmente quando combinada a terrenos públicos e a financiamentos estaduais e federais.

PÚBLICO-ALVO

- Famílias com renda de até 3 salários-mínimos organizadas em cooperativas ou associações habitacionais.
- Famílias sujeitas a remoção involuntária por obras, risco geotécnico ou regularização fundiária.
- Famílias inscritas na demanda habitacional de Cajamar.
- Movimentos sociais e entidades com atuação comprovada em habitação.

DESCRIÇÃO DAS AÇÕES

- Criação do Programa Municipal de Autogestão Habitacional via decreto ou lei específica.
- Destinação de áreas públicas ou adquiridas pelo município para empreendimentos autogeridos.
- Implantação de assistência técnica (arquitetura, engenharia e trabalho social).
- Estabelecimento de editais públicos para seleção de entidades/cooperativas habilitadas.
- Capacitação de movimentos e associações para gestão de obra, governança e prestação de contas.
- Articulação com Casa Paulista – Entidades e MCMV – Entidades.
- Acompanhamento técnico permanente pelo município.
- Monitoramento físico-financeiro e avaliação pós-ocupação.

INTEGRAÇÃO SETORIAL

A execução deste programa requer articulação permanente entre as funções municipais responsáveis pelas políticas de habitação, regularização fundiária, planejamento urbano, assistência e desenvolvimento social, obras e infraestrutura, meio ambiente e proteção e defesa civil. Essa integração por funções, e não por estruturas administrativas específicas, que podem variar conforme a gestão, assegura fluxo contínuo de informações, alinhamento entre diagnóstico e intervenção e coerência técnica nas etapas de provisão habitacional.

Também é necessária a interface com o sistema de justiça, especialmente em processos que envolvam remoções, reassentamentos ou mediação de conflitos, além da cooperação com movimentos sociais organizados que atuam na produção habitacional por

autogestão. A articulação com programas estaduais e federais de financiamento complementa a capacidade municipal e reforça a sustentabilidade financeira dos empreendimentos.

Essa integração garante continuidade institucional, reduz conflitos operacionais, qualifica o processo decisório, viabiliza o cumprimento das normas técnicas e fortalece a implementação das metas de redução do déficit habitacional.

RESULTADOS ESPERADOS

- Ampliação da oferta de HIS com custos reduzidos.
- Inclusão efetiva das famílias no processo de produção.
- Redução progressiva do déficit habitacional.
- Fortalecimento de entidades e movimentos sociais locais.
- Melhoria da qualidade construtiva e da coesão comunitária.
- Complementação estratégica à produção direta do município.

METAS (2026–2046)

As metas são proporcionais à capacidade municipal, disponibilidade de terras e potencial de mobilização social.

CURTO PRAZO (2026–2030)

- Implantar o Programa Municipal de Autogestão.
- Selecionar 2 a 3 entidades habilitadas.
- Iniciar a produção de 200 unidades via autogestão.

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

- Consolidar a autogestão como modalidade permanente.
- Produzir 600 unidades com financiamento estadual/federal + contrapartida municipal.

LONGO PRAZO (2039–2046)

- Ampliar a escala de empreendimentos.
- Produzir 800 unidades adicionais.

TOTAL PREVISTO 2026–2046: 1.600 unidades produzidas por autogestão.

O total estimado de 1.600 unidades produzidas por autogestão entre 2026 e 2046 corresponde a aproximadamente 18% do déficit habitacional atual de 8.633 unidades, configurando uma contribuição relevante e complementar à redução de 39,96% prevista na Promoção Pública Direta. Embora não faça parte da meta de Produção Direta, a autogestão eleva o impacto global do sistema municipal de provisão habitacional, ampliando a capacidade

do município de enfrentar o déficit com diferentes instrumentos e fontes de financiamento. A participação das entidades e cooperativas fortalece a diversidade de modelos de produção e pode ampliar ainda mais essa redução caso o município obtenha novos aportes estaduais e federais, incorpore novas áreas públicas ou expanda a mobilização social organizada ao longo do período do plano.

ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS (2026–2046)

A autogestão possui custo menor para o município, pois grande parte do financiamento vem de Casa Paulista Entidades, MCMV Entidades e FNHIS.

- Custo médio municipal estimado - inicial: R\$ 30.000,00 por unidade (contrapartida + assistência técnica + infraestrutura), acrescido de 3,06% a.a.
- Produção prevista: 1.600 unidades.
- Custo total estimado (20 anos): R\$ 70.225.860,31

A estimativa financeira para a implementação da política de Autogestão Habitacional entre 2026 e 2046 baseia-se em uma contrapartida municipal inicial de R\$ 30.000,00 por unidade habitacional, atualizada anualmente pelo índice de 3,06%, mesmo parâmetro utilizado na simulação de Promoção Direta, garantindo padronização metodológica.

Considerando a produção total prevista de 1.600 unidades ao longo dos 20 anos, o custo acumulado projetado atinge R\$ 70.225.860,31 (Quadro 41). Embora esse valor represente um compromisso fiscal relevante, ele permanece substancialmente inferior ao que o município arcaria caso produzisse as mesmas unidades por promoção direta, cuja estimativa ultrapassaria R\$ 392 milhões no mesmo período. Assim, a autogestão reduz significativamente o esforço financeiro municipal e amplia a viabilidade de enfrentar o déficit habitacional, especialmente quando somada aos aportes de programas estaduais e federais.

Quadro 41: PROGRAMA 2.2 – PROVISÃO DE MORADIA: AUTOGESTÃO HABITACIONAL – estimativa de recursos financeiros

Anos	Prazo	Contrapartida municipal por UH (R\$)	Produção habitacional (unid.)	Valor estimado (R\$/ano)	Valor estimado por prazo (R\$)
2026	Curto prazo	30.000,00	-	-	6.668.314,14
2027	Curto prazo	30.918,00	-	-	
2028	Curto prazo	31.864,09	-	-	
2029	Curto prazo	32.839,13	100,00	3.283.913,20	
2030	Curto prazo	33.844,01	100,00	3.384.400,94	
2031	Médio prazo	34.879,64	-	0,00	23.999.602,26
2032	Médio prazo	35.946,95	-	0,00	
2033	Médio prazo	37.046,93	100,00	3.704.692,97	
2034	Médio prazo	38.180,57	100,00	3.818.056,58	
2035	Médio prazo	39.348,89	100,00	3.934.889,11	

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Anos	Prazo	Contrapartida municipal por UH (R\$)	Produção habitacional (unid.)	Valor estimado (R\$/ano)	Valor estimado por prazo (R\$)
2036	Médio prazo	40.552,97	100,00	4.055.296,72	39.557.943,91
2037	Médio prazo	41.793,89	100,00	4.179.388,80	
2038	Médio prazo	43.072,78	100,00	4.307.278,09	
2039	Longo prazo	44.390,81	100,00	4.439.080,80	
2040	Longo prazo	45.749,17	100,00	4.574.916,67	
2041	Longo prazo	47.149,09	100,00	4.714.909,13	
2042	Longo prazo	48.591,85	100,00	4.859.185,34	
2043	Longo prazo	50.078,76	100,00	5.007.876,42	
2044	Longo prazo	51.611,17	100,00	5.161.117,43	
2045	Longo prazo	53.190,48	100,00	5.319.047,63	
2046	Longo prazo	54.818,10	100,00	5.481.810,49	
Total (R\$)			1.600,00	70.225.860,31	70.225.860,31

INDICADORES DE MONITORAMENTO

- Número de unidades produzidas por ano.
- Valor investido por unidade e por empreendimento.
- Percentual de famílias reassentadas por meio da autogestão.
- Percentual de obras concluídas dentro do prazo.
- Participação das famílias e entidades em assembleias e decisões.

FORMA DE IMPLEMENTAÇÃO, GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO

- Criação do PROGRAMA – PROVISÃO DE MORADIA: AUTOGESTÃO HABITACIONAL por lei municipal.
- Gestão pelo setor municipal de habitação.
- Editais periódicos para seleção de entidades e cooperativas.
- Parcerias com Estado e União para financiamento.
- Destinação de áreas públicas e implantação de infraestrutura urbana.
- Acompanhamento contínuo, relatórios de obra e prestação de contas.

POSSÍVEIS FONTES DE FINANCIAMENTO

- Fundo Municipal de Habitação.
- Recursos próprios do município.
- Casa Paulista – Modalidade Entidades.
- MCMV Entidades – Governo Federal.
- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).
- Recursos de mitigação urbanística e compensações.
- Parcerias com Organizações da Sociedade Civil – OSCs e cooperativas.

20.2.3. PROGRAMA 2.3 – PROVISÃO DE MORADIA: LOCAÇÃO SOCIAL

O PROGRAMA 2.3 – LOCAÇÃO SOCIAL é uma modalidade permanente de provisão habitacional baseada na oferta de moradias públicas ou reabilitadas pelo município, disponibilizadas às famílias mediante pagamento de aluguel compatível com sua renda. Diferentemente do Auxílio-Aluguel, que possui caráter emergencial, temporário e depende da oferta do mercado privado, a Locação Social constitui um estoque público de moradias de uso social, garantindo estabilidade residencial, previsibilidade e melhores condições de planejamento de vida às famílias atendidas.

Adotada por diversas cidades da Região Metropolitana de São Paulo e do Brasil, essa política é especialmente adequada para famílias que não conseguem acessar financiamento habitacional e necessitam de uma moradia digna, bem localizada e financeiramente acessível. Além de ampliar a proteção social, a Locação Social reduz gastos assistenciais contínuos e fortalece a capacidade do município de regular a dinâmica local de aluguéis, mitigando pressões do mercado e ampliando opções de moradia para a população de baixa renda.

A criação desse programa não exige que o município disponha, de imediato, de um grande estoque imobiliário. As unidades podem ser viabilizadas por múltiplos caminhos: reabilitação de imóveis públicos ociosos, aquisição ou recebimento de imóveis privados via contrapartidas urbanísticas, parcerias com Estado e União, destinação de unidades produzidas pela promoção pública direta ou produção por meio de Parcerias Público-Privadas, nas quais o imóvel pode ou não permanecer em domínio municipal. Essa flexibilidade é uma das principais vantagens da modalidade e amplia significativamente sua viabilidade.

Para garantir seu funcionamento adequado, a Locação Social deve ser instituída por marco legal específico, definindo critérios de seleção das famílias, valores de aluguel, subsídios, regras de permanência e rotatividade. A gestão precisa estar integrada ao sistema municipal de habitação, com acompanhamento social contínuo, manutenção preventiva e transparência na operação. A articulação com programas estaduais e federais amplia a capacidade de atendimento e reduz o custo municipal por unidade.

A Locação Social complementa a Promoção Pública Direta e a Autogestão Habitacional, compondo um sistema diversificado de provisão capaz de aumentar a oferta, aprimorar a eficiência dos recursos públicos e contribuir para a redução do déficit habitacional estimado em 8.633 unidades, aproveitando parte dos 6.253 domicílios vagos existentes e oferecendo mais alternativas de moradia digna ao longo do período 2026–2046.

Este programa também se distingue do Serviço de Moradia Social (SMS) e do Auxílio-Aluguel ao assumir caráter estruturante e permanente. Enquanto o SMS responde a situações emergenciais e o Auxílio-Aluguel funciona como medida temporária dependente do mercado privado, a Locação Social oferece uma solução definitiva, com regras estáveis de seleção, permanência e subsídio. Dessa forma, o SMS acolhe, o Auxílio-Aluguel ampara provisoriamente e a Locação Social consolida a transição para uma moradia digna, estável e integrada ao planejamento de longo prazo do município, evitando sobreposições entre instrumentos e fortalecendo a política habitacional como um sistema contínuo.

No horizonte 2026–2046, as metas estabelecidas possibilitam ao município reduzir de forma significativa o déficit habitacional. O Programa 2.3 – Locação Social, com suas 650 unidades previstas, representa uma redução direta de 7,53% do déficit atual, percentual que se soma às reduções estimadas na Promoção Pública Direta e na Autogestão Habitacional, ampliando o impacto global do sistema municipal de provisão habitacional.

OBJETIVO GERAL

Oferecer moradia digna para famílias de baixa renda por meio de unidades destinadas à locação subsidiada, ampliando o acesso à habitação adequada e fortalecendo as alternativas municipais de provisão habitacional.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Criar e regulamentar o Programa Municipal de Locação Social.
- Disponibilizar moradias bem localizadas, com aluguel compatível com a renda familiar.
- Reabilitar imóveis públicos e privados ociosos para uso habitacional.
- Produzir novas unidades por meio de parcerias, concessões e PPPs.
- Reduzir a dependência do Auxílio-Aluguel, substituindo-o por uma solução permanente.
- Definir subsídios e valores de aluguel proporcionais à renda das famílias.
- Estabelecer sistema de gestão, manutenção e rotatividade das unidades.
- Integrar a Locação Social aos programas estaduais e federais de financiamento habitacional.
- Aumentar a segurança residencial e reduzir vulnerabilidades urbanas e sociais.

FUNDAMENTAÇÃO NO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O diagnóstico de Cajamar indica déficit habitacional elevado, crescimento constante das famílias que dependem de Auxílio-Aluguel e falta de estoque público capaz de atender necessidades emergenciais e estruturantes. Muitas famílias não conseguem acessar financiamento habitacional ou arcar com aluguéis do mercado formal.

Além disso, o diagnóstico identifica a existência de 6.253 domicílios vagos no município, indicando potencial para reabilitação habitacional. Cajamar também apresenta crescimento populacional e presença de zonas logísticas que concentram parte dos deslocamentos diários para trabalho, fatores que contribuem para o aumento da demanda por moradia e reforçam a importância de diversificar os instrumentos de provisão habitacional.

A Locação Social é uma resposta eficaz para esse cenário, pois gera uma alternativa habitacional estável, de menor custo para o município no longo prazo, com impacto rápido e localizada em áreas onde a oferta de emprego e serviços é maior. A modalidade complementa os outros mecanismos existentes e amplia a capacidade municipal de reduzir o déficit habitacional de forma progressiva e sustentável.

PÚBLICO-ALVO

- Famílias com renda de até 3 salários-mínimos.
- Famílias beneficiárias de Auxílio-Aluguel.
- Famílias removidas por risco geológico, obras públicas ou regularização fundiária.
- Idosos, mulheres chefes de família e pessoas com deficiência.
- Famílias que não conseguem acessar financiamento imobiliário.

DESCRIÇÃO DAS AÇÕES

- Criação da legislação municipal específica para Locação Social.
- Identificação e reabilitação de imóveis públicos e privados ociosos.
- Aquisição de imóveis ou recebimento de unidades via contrapartidas urbanísticas.
- Produção de unidades por meio de parcerias ou PPPs.
- Destinação de parte das unidades produzidas por promoção direta.
- Definição de valores de aluguel proporcionais à renda familiar.
- Gestão do programa via Sistema Municipal de Habitação (SIMHAB).
- Acompanhamento social contínuo das famílias atendidas.

- Implantação de regras claras para manutenção, uso e rotatividade das unidades.
- Monitoramento físico-financeiro, avaliações anuais e pós-ocupação.

INTEGRAÇÃO SETORIAL

A implementação do programa exige articulação entre habitação, assistência social, planejamento urbano, finanças, obras, meio ambiente e defesa civil. Essa integração permite definir critérios de atendimento, viabilizar reabilitações, priorizar áreas adequadas e alinhar o programa com outras políticas urbanas.

Também é necessária interação com órgãos estaduais e federais para viabilizar recursos, além de diálogo com o sistema de justiça e com organizações sociais quando houver famílias em situação de vulnerabilidade ou processos de reassentamento.

RESULTADOS ESPERADOS

- Criação de um estoque público de moradias destinadas à locação social.
- Redução gradual da dependência de Auxílio-Aluguel.
- Aproveitamento de imóveis ociosos e requalificação de áreas urbanas.
- Ampliação da oferta de moradia digna e bem localizada.
- Melhoria da segurança residencial e redução de vulnerabilidades.
- Diversificação do sistema municipal de provisão habitacional.

METAS (2026–2046)

Para fins deste programa, consideram-se três formas de incorporação de moradias ao estoque municipal de Locação Social:

- Reabilitação de unidades, por meio da recuperação de imóveis públicos ou privados ociosos, subutilizados ou inadequados, com reformas e adequações necessárias;
- Destinação ou aquisição de unidades, que consiste na incorporação direta de imóveis novos ou prontos, provenientes de produção municipal, contrapartidas, parcerias ou compra direta, com disponibilidade imediata;
- Parcerias Público-Privadas (PPPs), voltadas à provisão de novas unidades destinadas exclusivamente à locação social, nas quais o parceiro privado é responsável pela construção, manutenção e operação dos empreendimentos, enquanto o município realiza a seleção das famílias, define os critérios de subsídio, acompanha a gestão social e integra as unidades ao sistema

habitacional municipal. Esse modelo permite ampliar o número de moradias sem que o município precise construir diretamente, garantindo escala, regularidade e previsibilidade na ampliação do estoque público de aluguel social ao longo de 2026–2046.

CURTO PRAZO (2026–2030)

- Meta total do período: 150 unidades habitacionais
- Reabilitação de 50 unidades habitacionais provenientes de imóveis públicos ou privados ociosos.
- Destinação/aquisição de 100 unidades para compor o estoque inicial de Locação Social.
- Regulamentação do Programa Municipal de Locação Social.
- Redução de 25% do número de famílias dependentes de Auxílio-Aluguel.

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

- Meta total do período: 250 unidades
- Reabilitação adicional de 50 unidades habitacionais bem localizadas.
- Produção de 200 unidades habitacionais por meio de PPPs habitacionais orientadas à locação social.
- Consolidação do sistema de gestão, manutenção e rotatividade do estoque.
- Redução acumulada de 50% do número de famílias dependentes do Auxílio-Aluguel.

LONGO PRAZO (2039–2046)

- Meta total do período: 250 unidades
- Reabilitação de 50 unidades habitacionais complementares, ampliando o parque público de aluguel social.
- Produção de 200 unidades habitacionais adicionais por meio de PPPs e parcerias estruturadas.
- Consolidação definitiva da Locação Social como política permanente de provisão habitacional.

TOTAL PREVISTO PARA 2026–2046: 650 unidades de Locação Social

ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS (2026–2046)

A estimativa de recursos para a implementação do Programa de Locação Social entre 2026 e 2046 foi construída a partir das três formas de incorporação de unidades previstas no programa: reabilitação, destinação/aquisição e Parcerias Público-Privadas (PPPs). Cada modalidade possui custos unitários e dinâmicas de execução distintas, que

foram projetadas com atualização anual de 3,06%, garantindo padronização metodológica com os demais programas do PLHIS.

1. Reabilitação de unidades:

Considerou-se custo inicial de R\$ 60.000,00 por unidade, valor compatível com intervenções estruturais e de adaptação em imóveis públicos ou privados ociosos na Região Metropolitana de São Paulo. Aplicada a atualização anual de 3,06%, o município reabilitará 150 unidades ao longo do plano (2028, 2033 e 2040), totalizando R\$ 10.795.241,70.

2. Destinação ou aquisição de unidades:

Em 2029 o município incorporará 100 unidades habitacionais, por meio de aquisição direta, destinação de imóveis novos já produzidos ou contrapartidas urbanísticas. O custo unitário de referência é o mesmo utilizado na Provisão Direta de HIS, proporcional à atualização anual de 3,06%. Em 2029, o valor unitário projetado é de R\$ 183.321,72, resultando em investimento total de R\$ 18.332.172,00.

3. Parcerias Público-Privadas (PPPs):

Para viabilizar escala e estabilidade no estoque de moradias destinadas à Locação Social, o programa prevê a produção de 400 unidades via PPPs. O custo público considerado é a contraprestação municipal anual por unidade, estimada em R\$ 8.400,00 no ano-base (R\$ 700/mês), com atualização anual de 3,06%. Essa contraprestação cobre subsídio à locação, gestão social e parte da operação predial. O custo acumulado ao longo de 2026–2046 totaliza R\$ 4.714.977,18.

Somando-se os três componentes, reabilitação, destinação/aquisição e PPP, o investimento global necessário para a implementação do Programa de Locação Social no período de 20 anos é de R\$ 33.842.390,88, viabilizando a oferta de 650 unidades destinadas exclusivamente à locação social (Quadro 42).

Essa estimativa demonstra que o programa possui viabilidade financeira, especialmente porque combina mecanismos de menor custo (reabilitação), incorporação direta (aquisição/destinação) e produção em escala por PPP, diluindo o esforço fiscal ao longo de duas décadas e fortalecendo a sustentabilidade do parque público de moradias para locação social.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 42: PROGRAMA 2.3 – PROVISÃO DE MORADIA: LOCAÇÃO SOCIAL – estimativa de recursos financeiros

Ano	Prazo	Custo de Reabilitação (R\$/UH)	Unidades Reabilitadas (UH)	Custo Total – Reabilitação (R\$)	Custo de Destinação/ Aquisição (R\$/UH)	Unidades Destinadas/ Adquiridas (UH)	Custo Total – Destinação/ Aquisição (R\$)	Custo Público por UH – PPP (R\$/ano)	Unidades Produzidas via PPP (UH)	Custo Total – PPP (R\$)	Total de Unidades – Locação Social (UH)	Custo Total – Locação Social (R\$)
2026	Curto prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2027	Curto prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	Curto prazo	60.000,00	50	3.000.000,00	-	-	-	-	-	-	50	3.000.000,00
2029	Curto prazo	-	-	-	183.321,72	100	18.332.172,00	-	-	-	100	18.332.172,00
2030	Curto prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2031	Médio prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2032	Médio prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2033	Médio prazo	69.759,27	50	3.487.963,61	-	-	-	10.373,14	200	2.074.628,06	250	5.562.591,68
2034	Médio prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2035	Médio prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2036	Médio prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2037	Médio prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2038	Médio prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2039	Longo prazo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2040	Longo prazo	86.145,56	50	4.307.278,09	-	-	-	-	-	-	50	4.307.278,09
2041	Longo prazo	-	-	-	-	-	0,00	13.201,75	200	2.640.349,11	200	2.640.349,11
2042	Longo prazo	-	-	-	-	-	0,00	13.605,72	-	-	-	-

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Ano	Prazo	Custo de Reabilitação (R\$/UH)	Unidades Reabilitadas (UH)	Custo Total – Reabilitação (R\$)	Custo de Destinação/ Aquisição (R\$/UH)	Unidades Destinadas/ Adquiridas (UH)	Custo Total – Destinação/ Aquisição (R\$)	Custo Público por UH – PPP (R\$/ano)	Unidades Produzidas via PPP (UH)	Custo Total – PPP (R\$)	Total de Unidades – Locação Social (UH)	Custo Total – Locação Social (R\$)
2043	Longo prazo	-	-	-	-	-	0,00	14.022,05	-	-	-	-
2044	Longo prazo	-	-	-	-	-	0,00	14.451,13	-	-	-	-
2045	Longo prazo	-	-	-	-	-	0,00	14.893,33	-	-	-	-
2046	Longo prazo	-	-	-	-	-	0,00	15.349,07	-	-	-	-
Total (R\$)		-	150	10.795.241,70	-	100	18.332.172,00	242.442,84	400	4.714.977,18	650	33.842.390,88

INDICADORES DE MONITORAMENTO

- Número de unidades ofertadas anualmente.
- Percentual de ocupação do estoque de locação.
- Valor médio do subsídio por família.
- Redução do Auxílio-Aluguel.
- Taxa de adimplência.
- Taxa de rotatividade.
- Percentual de imóveis ociosos reabilitados.

FORMA DE IMPLEMENTAÇÃO, GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO

- Criação do programa por lei municipal.
- Gestão direta do setor de habitação municipal, com apoio do SIMHAB.
- Seleção pública e transparente das famílias.
- Parcerias com Estado, União e iniciativa privada.
- Destinação de áreas públicas e unidades de empreendimentos municipais.
- Acompanhamento técnico e social contínuo.
- Publicação de relatórios anuais de execução e desempenho.

POSSÍVEIS FONTES DE FINANCIAMENTO

- Fundo Municipal de Habitação (FMHIS).
- Recursos próprios municipais.
- Casa Paulista – Reabilitação e Parcerias.
- Programas federais de locação social e arrendamento.
- FNHIS e PAC Seleções.
- Contrapartidas urbanísticas de empreendimentos privados.
- Parcerias com OSCs, operadores de locação social e PPPs.

20.2.4. SÍNTESE – PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA

O Programa 2 – Provisão de Moradia organiza o conjunto de ações destinadas a ampliar o estoque municipal de Habitação de Interesse Social (HIS) por meio de três modalidades integradas: Promoção Pública Direta (Programa 2.1), Autogestão Habitacional (Programa 2.2) e Locação Social (Programa 2.3). Essas modalidades atuam de forma complementar para garantir escala, diversidade e sustentabilidade na produção de moradias ao longo de 2026–2046.

Ao todo, o programa prevê a incorporação de 5.700 unidades habitacionais, distribuídas da seguinte forma: 3.450 unidades produzidas por Promoção Pública Direta; 1.600 unidades produzidas por Autogestão Habitacional; 400 unidades produzidas via PPP destinadas à Locação Social; 150 unidades reabilitadas e 100 unidades adquiridas/destinadas, totalizando 5.700 unidades; esse montante representa 66,02% de redução do déficit habitacional (8.633 unidades habitacionais). A projeção financeira consolidada para o Programa 2, considerando produção municipal direta, autogestão, PPP para locação social, reabilitação, aquisição e atualização financeira de anual de 3,06%, totaliza R\$ 931.895.592,19 (2026–2046). O detalhamento dos valores por ano, modalidade e prazo está sistematizado no Quadro 43.

Com essa estrutura, o PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA constitui o eixo central de provisão habitacional do PLHIS, diversificando mecanismos de atendimento, ampliando a oferta de moradias e promovendo impacto direto sobre o déficit habitacional, com responsabilidade fiscal e planejamento de longo prazo.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 43: Síntese PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA

Anos	Prazo	Programa 2.1	Programa 2.2	Programa 2.3	Unidades habitacionais produzidas (UH)	Programa 2.3		Custo - Programa 2 (R\$)			
		Produção habitacional (unid.)	Produção habitacional (unid.)	Unidades Produzidas via PPP (UH)		Unidades Reabilitadas (UH)	Unidades Destinadas/Aquiridas (UH)	Curto prazo (2026 - 2030) (R\$)	Médio Prazo (2031-2038) (R\$)	Longo prazo (2039-2046) (R\$)	Total (R\$)
2026	Curto prazo	0	0	0	0	0	0				0,00
2027	Curto prazo	0	0	0	0	0	0				0,00
2028	Curto prazo	150	0	0	150	50	0	29.681.794,50			29.681.794,50
2029	Curto prazo	150	100	0	250	0	100	49.114.343,20			49.114.343,20
2030	Curto prazo	150	100	0	250	0	0	31.724.104,94			31.724.104,94
2031	Médio prazo	175	0	0	175	0	0		34.074.715,50		34.074.715,50
2032	Médio prazo	175	0	0	175	0	0		35.117.402,25		35.117.402,25
2033	Médio prazo	175	100	200	475	50	0		45.459.279,65		45.459.279,65
2034	Médio prazo	175	100	0	275	0	0		41.117.526,83		41.117.526,83
2035	Médio prazo	175	100	0	275	0	0		42.375.723,36		42.375.723,36
2036	Médio prazo	175	100	0	275	0	0		43.672.419,72		43.672.419,72
2037	Médio prazo	175	100	0	275	0	0		45.008.796,30		45.008.796,30
2038	Médio prazo	175	100	0	275	0	0		46.386.064,84		46.386.064,84
2039	Longo prazo	200	100	0	300	0	0			54.000.678,80	54.000.678,80
2040	Longo prazo	200	100	0	300	50	0			59.960.376,77	59.960.376,77
2041	Longo prazo	200	100	200	500	0	0			59.996.432,24	59.996.432,24
2042	Longo prazo	200	100	0	300	0	0			59.111.179,34	59.111.179,34
2043	Longo prazo	200	100	0	300	0	0			60.919.982,42	60.919.982,42
2044	Longo prazo	200	100	0	300	0	0			62.784.133,43	62.784.133,43
2045	Longo prazo	200	100	0	300	0	0			64.705.327,63	64.705.327,63
2046	Longo prazo	200	100	0	300	0	0			66.685.310,49	66.685.310,49
Total (R\$)		3.450	1.600	400	5.450	150	100	110.520.242,64	333.211.928,44	488.163.421,11	931.895.592,19

20.3. PROGRAMA 3 – PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS

O PROGRAMA 3 – PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS organiza a estratégia municipal de assegurar que a produção de Habitação de Interesse Social prevista no PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA seja realizada em territórios adequados, previamente estruturados, integrados ao sistema urbano e compatíveis com o zoneamento urbano definido em legislação municipal.

Trata-se de programa transversal, que não produz unidades diretamente, mas prepara e estrutura o território onde serão implantadas as 5.450 unidades habitacionais novas previstas no PROGRAMA 2 (Promoção Pública Direta, Autogestão Habitacional e PPP/Locação Social). As outras 250 unidades previstas no PROGRAMA 2 (reabilitação e aquisição) já utilizarão edificações prontas e, portanto, não dependem da produção em áreas planejadas.

O PROGRAMA 3 garante que a produção habitacional ocorra em Áreas Habitacionais Planejadas (AHPs), respeitando os critérios de localização, mobilidade, infraestrutura, serviços públicos e sustentabilidade ambiental, de modo coerente com o Plano Diretor, com os instrumentos urbanísticos municipais e com as melhores práticas da Região Metropolitana de São Paulo.

OBJETIVO GERAL

Garantir que a produção de HIS municipal ocorra em Áreas Habitacionais Planejadas, com infraestrutura completa, integração urbana e sustentabilidade, assegurando que todas as 5.450 unidades novas do PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA sejam implantadas em territórios adequados e com qualidade urbana.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Organizar a produção habitacional em Áreas Habitacionais Planejadas (AHPs) selecionadas e regulamentadas.
- Reduzir a dispersão urbana e evitar novas ocupações irregulares ou em áreas de risco.
- Integrar habitação, mobilidade, desenvolvimento urbano, infraestrutura e meio ambiente.
- Direcionar os empreendimentos dos Programas 2.1, 2.2 e 2.3 para áreas preparadas e com capacidade de suporte.

- Maximizar o aproveitamento da infraestrutura existente, reduzindo custos futuros.
- Assegurar adensamento qualificado, inclusive verticalização quando tecnicamente viável.
- Estabelecer parâmetros urbanísticos específicos para produção habitacional municipal.

PRODUÇÃO HABITACIONAL E CULTURA LOCAL: O DESAFIO DA VERTICALIZAÇÃO

Cajamar, como muitos municípios da RMSP, possui forte tradição de moradia horizontal, associada à identidade local de "casa", quintal e proximidade familiar. Há, portanto, uma dificuldade cultural compreensível na transição para edifícios multifamiliares.

Entretanto, a realidade urbana e financeira demonstra que:

- A produção horizontal é mais cara;
- Consome muito mais solo urbano;
- Aumenta o custo de infraestrutura;
- Reduz a viabilidade das Áreas Habitacionais Planejadas (AHPs); e
- Dificulta a redução do déficit habitacional.

Assim, o PROGRAMA 3 adota a verticalização como solução técnica, econômica e ambientalmente adequada, garantindo qualidade arquitetônica, áreas comuns qualificadas, acessibilidade, segurança, custo operacional mais baixo e maior eficiência no uso do território.

Ao ser associada ao trabalho social, à gestão condominial assistida e ao desenho urbano correto, a verticalização deixa de ser uma barreira cultural e torna-se uma oportunidade de melhoria da qualidade de vida urbana.

FUNDAMENTAÇÃO NO DIAGNÓSTICO TERRITORIAL E HABITACIONAL

O diagnóstico habitacional aponta:

- Oferta limitada de áreas aptas à produção habitacional;
- Vazios urbanos estratégicos próximos a polos logísticos e eixos de transporte;
- Crescimento populacional expressivo e contínuo;
- Necessidade de adensar regiões com infraestrutura já instalada;
- Riscos e custos de manter a expansão urbana dispersa.

O PROGRAMA 3 responde a esses desafios criando um modelo que concentra, ordena e qualifica a produção habitacional do município.

DESCRIÇÃO DAS AÇÕES

1. Definição e regulamentação das Áreas Habitacionais Planejadas (AHPs)

- Seleção de áreas públicas e privadas localizadas em regiões com capacidade de suporte.
- Estabelecimento de parâmetros urbanísticos e edifícios específicos.
- Compatibilização com o Plano Diretor, macrozoneamento e restrições ambientais.

2. Implantação de infraestrutura integrada

- Redes de água, esgoto e drenagem;
- Pavimentação, iluminação, calçadas acessíveis;
- Conexão com transporte coletivo;
- Áreas verdes, praças e espaços livres qualificados.

3. Produção coordenada dos Programas 2.1, 2.2 e 2.3

- Toda a produção dos três programas é alocada nas AHPs.
- Inclusão de áreas para creches, UBS, escolas e serviços essenciais.

4. Parcerias e instrumentos urbanísticos

- Operacionalização de ZEIS como áreas prioritárias de HIS.
- Utilização de contrapartidas urbanísticas para viabilização das AHPs.
- Parcerias com Estado, União e setor privado.

5. Acompanhamento social e comunitário

- Preparação das famílias para moradia verticalizada.
- Gestão condominial assistida.
- Pós-ocupação integrada ao Sistema Municipal de Habitação - SIMHAB.

METAS (2026–2046)

As metas do PROGRAMA 3 – PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS seguem o escalonamento de execução do PROGRAMA 2 – PROVISÃO DE MORADIA:

CURTO PRAZO (2026–2030)

- Definição, regulamentação e implantação das AHPs iniciais.
- Preparação territorial para 650 unidades habitacionais (compatível com 2028–2030 do Programa 2).

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

- Consolidação de novas AHPs e ampliação da capacidade de adensamento.
- Preparação territorial para 2.200 unidades habitacionais.

LONGO PRAZO (2039–2046)

- Expansão e consolidação das AHPs.
- Preparação territorial para 2.600 unidades habitacionais.

ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS (2026–2046)

Os recursos vinculados ao PROGRAMA 3 – PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS não correspondem a orçamento habitacional direto, pois não financiam a produção das unidades habitacionais, mas sim a preparação, urbanização e qualificação dos territórios nos quais serão implantadas as 5.450 unidades dos Programas 2.1, 2.2 e 2.3. Trata-se de investimentos intersetoriais que já integram, de maneira natural, o ciclo de expansão urbana do Município de Cajamar, abrangendo ações de saneamento básico, drenagem, pavimentação, mobilidade, acessibilidade, áreas verdes, planejamento urbano e adequações ambientais.

Para garantir previsibilidade, continuidade e alinhamento com as boas práticas metropolitanas, adota-se como parâmetro financeiro a destinação de 0,2% da receita municipal anual para ações diretamente relacionadas à implantação e consolidação das Áreas Habitacionais Planejadas (AHPs) (Quadro 44). Esse percentual é suficiente para sustentar:

- elaboração de estudos urbanísticos, ambientais e de infraestrutura;
- projetos de arruamento, drenagem e acessibilidade;
- adequações e complementações de infraestrutura urbana;
- implantação de áreas verdes, mobiliário urbano e conexões viárias;
- ações de compatibilização com o Plano Diretor e com as ZEIS;
- suporte técnico e integração territorial aos Programas 2, 4 e 5.

Quadro 44: PROGRAMA 3 – PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS

Ano	Prazo	Curto prazo (2026 - 2030) (R\$)	Médio Prazo (2031- 2038) (R\$)	Longo prazo (2039- 2046) (R\$)
2026	Curto prazo	2.712.981,33		
2027	Curto prazo	2.795.998,56		
2028	Curto prazo	2.881.556,11		
2029	Curto prazo	2.969.731,73		
2030	Curto prazo	3.060.605,52		
2031	Médio prazo		3.154.260,05	
2032	Médio prazo		3.250.780,41	
2033	Médio prazo		3.350.254,29	
2034	Médio prazo		3.452.772,07	
2035	Médio prazo		3.558.426,89	

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Ano	Prazo	Curto prazo (2026 - 2030) (R\$)	Médio Prazo (2031- 2038) (R\$)	Longo prazo (2039- 2046) (R\$)
2036	Médio prazo		3.667.314,76	
2037	Médio prazo		3.779.534,59	
2038	Médio prazo		3.895.188,35	
2039	Longo prazo			4.014.381,11
2040	Longo prazo			4.137.221,17
2041	Longo prazo			4.263.820,14
2042	Longo prazo			4.394.293,04
2043	Longo prazo			4.528.758,40
2044	Longo prazo			4.667.338,41
2045	Longo prazo			4.810.158,96
2046	Longo prazo			4.957.349,83
Total (R\$)		14.420.873,24	28.108.531,39	35.773.321,06
Total (R\$)				78.302.725,69

A opção por percentual, e não por valor fixo, decorre da natureza transversal do programa e da impossibilidade técnica de prever valores absolutos para urbanização, infraestrutura e preparo territorial ao longo de 20 anos. O custo efetivo das AHPs depende da localização, dos condicionantes ambientais, do tipo de solo, da presença de redes existentes, do grau de adensamento previsto e da escala dos empreendimentos produzidos em cada ciclo.

Assim, a definição de 0,2% da receita municipal anual assegura:

- alinhamento com a capacidade fiscal municipal;
- compatibilidade com o volume e a velocidade da produção habitacional prevista;
- previsibilidade financeira para as ações preparatórias do território;
- coerência com o caráter intersetorial do Programa;
- integração com investimentos que já ocorrem independentemente da política habitacional.

Dessa forma, o PROGRAMA 3 não constitui despesa habitacional direta, mas mecanismo de coordenação e orientação dos investimentos urbanos, assegurando que a produção de HIS ocorra em áreas adequadas, planejadas e sustentáveis, com plena integração à malha urbana de Cajamar.

INDICADORES DE MONITORAMENTO

- Percentual da produção habitacional implantada nas AHPs.
- Número de hectares urbanizados.
- Redução da produção dispersa.
- Redução de ocupações irregulares em áreas impróprias.

- Índice de acesso a equipamentos públicos.
- Satisfação no pós-ocupação.

FORMA DE IMPLEMENTAÇÃO, GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO

- Instituição das AHPs por ato normativo.
- Gestão integrada pelo SIMHAB e Secretaria de Habitação.
- Articulação com Fazenda, Obras, Planejamento, Mobilidade, Meio Ambiente, Saneamento, entre outros.
- Parcerias com Estado, União e iniciativa privada.
- Relatórios anuais de monitoramento.

POSSÍVEIS FONTES DE FINANCIAMENTO

As fontes de financiamento do PROGRAMA 3 – PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PLANEJADAS devem refletir a estrutura administrativa e o padrão de investimento real do Município de Cajamar. Como o programa envolve infraestrutura urbana, drenagem, saneamento, mobilidade, obras estruturais e estudos técnicos e não se trata de despesa direta da política habitacional, seus recursos provêm das mesmas fontes que historicamente financiam a expansão urbana no município:

- Recursos Próprios do Município de Cajamar:
 - Setores de Obras e Serviços Públicos - principal fonte de financiamento para: pavimentação; drenagem; iluminação pública; manutenção viária; obras de estabilização e contenção etc. Essa é a fonte predominante na prática municipal de expansão urbana.
 - Setor de Mobilidade Urbana - investimentos em: acessos viários; adequações de circulação; sinalização; pontos de ônibus e conexões interbairros etc.
 - Setor de Meio Ambiente: compensações ambientais; recuperação de áreas degradadas; arborização e áreas verdes das AHPs; licenciamento etc.
 - Setor de Planejamento Urbano: elaboração de estudos técnicos, diagnósticos, definições de AHPs e compatibilização com a legislação municipal etc.
 - Fundo Municipal de Habitação (FMHIS): projetos técnicos; estudos urbanísticos; ações complementares de apoio às AHPs, não sendo utilizado para obras de infraestrutura e planejamento urbano.

- Setor de Saneamento Básico - parcerias com concessionárias e acordos operacionais: expansão de redes de água e esgoto; interligações e estações elevatórias; saneamento ambiental das AHPs etc.
- Contrapartidas Urbanísticas e Ambientais: Cajamar possui grande concentração de galpões logísticos, empreendimentos de médio e grandes portes e obras com significativo impacto viário que devem gerar contrapartidas.
- Parcerias com o Governo do Estado de São Paulo: Casa Paulista – Urbanização e Infraestrutura; convênios com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação; apoio para contenção, drenagem e estabilização de encostas; investimentos do Estado em mobilidade e acessos metropolitanos etc.
- Programas Federais: PAC Seleções (mobilidade, drenagem, contenção); • FNHIS para estudos (não para obras de infraestrutura); convênios com Ministérios do Meio Ambiente e das Cidades etc.
- Cooperação com o Setor Logístico e Produtivo - dado o perfil econômico de Cajamar, pode-se utilizar as seguintes fontes de recursos: execução de obras via Termos de Compromisso com grandes operadores logísticos; adequação de acessos; melhorias viárias; implantação de rotatórias, pontes e redes de drenagem etc.
- Parcerias Público-Privadas: PPPs de iluminação pública; PPPs de drenagem ou pavimentação de segmentos; PPPs associadas a grandes empreendimentos logísticos etc.

Desta forma, as fontes de financiamento do PROGRAMA 3 refletem a prática real da gestão urbana de Cajamar, baseada em investimentos intersetoriais dos setores de Obras, Planejamento, Mobilidade, Meio Ambiente, Saneamento entre outros, complementados por contrapartidas urbanísticas, acordos com o setor logístico, convênios estaduais e federais e recursos limitados do FMHIS. Por não constituir gasto habitacional direto, o Programa orienta investimentos urbanos já recorrentes do município, assegurando que a implantação das Áreas Habitacionais Planejadadas acompanhe, de forma coordenada, a produção das 5.450 unidades habitacionais previstas no Programa 2.

20.4. PROGRAMA 4 – URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

O PROGRAMA 4 – URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS organiza a estratégia municipal para integrar, qualificar e legalizar assentamentos irregulares localizados em ZEIS, garantindo segurança jurídica, infraestrutura urbana adequada, salubridade e plena inclusão socioterritorial das famílias. Diferentemente dos programas de provisão habitacional, este programa não produz novas unidades habitacionais; sua finalidade é qualificar o estoque existente, assegurando que os domicílios localizados em assentamentos precários possam permanecer de forma regularizada e integrada ao tecido urbano.

O Programa responde diretamente aos resultados do diagnóstico habitacional realizado, que identificou a presença de assentamentos consolidados com potencial de permanência, demandando ações de Reurb-S, obras de urbanização, complementação de infraestrutura, estabilização de taludes, manejo de drenagem, renaturalização de áreas sensíveis e titulação definitiva.

OBJETIVO GERAL

Garantir a urbanização completa e a regularização fundiária dos assentamentos precários localizados em ZEIS, assegurando permanência qualificada, segurança jurídica, salubridade e acesso à infraestrutura urbana compatível com os padrões municipais.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Regularizar juridicamente os assentamentos passíveis de permanência por meio de Reurb-S.
- Implantar e ampliar infraestrutura urbana (água, esgoto, drenagem, iluminação, pavimentação, calçadas acessíveis etc.).
- Executar obras de contenção, estabilização e mitigação de riscos geológicos e hidrológicos.
- Elaborar projetos urbanísticos que reorganizem a malha viária, áreas verdes, parcelamento e circulação.
- Assegurar titulação das famílias, criando segurança jurídica da posse e evitando reocupações.
- Integrar os assentamentos aos equipamentos públicos (educação, saúde, assistência social).

- Promover melhoria habitacional integrada, adequando moradias insalubres.
- Qualificar a mobilidade interna e os acessos aos bairros.
- Prevenir novas ocupações e consolidar as ZEIS regularizadas.

FUNDAMENTAÇÃO NO DIAGNÓSTICO TERRITORIAL E HABITACIONAL

O diagnóstico habitacional identificou que:

- Grande parte dos assentamentos em ZEIS possui potencial de permanência mediante obras de infraestrutura e regularização;
- Há déficits de saneamento, drenagem e acessibilidade;
- Existem riscos geotécnicos localizados que exigem intervenções específicas;
- A ausência de titulação amplia insegurança jurídica e impede acesso pleno a políticas públicas;
- A urbanização desses assentamentos reduz o déficit qualitativo e melhora a funcionalidade urbana.

O PROGRAMA 4 organiza a política municipal para enfrentar de maneira integrada essas necessidades.

DESCRIÇÃO DAS AÇÕES

1. Regularização Fundiária

- Aplicação da Reurb-S conforme Lei Federal nº 13.465/2017.
- Levantamento fundiário, topográfico e dominial.
- Abertura de matrículas individualizadas e titulação.
- Definição de parcelamento compatível com padrões urbanísticos e ambientais.

2. Urbanização Integrada das ZEIS

- Implantação ou complementação de:
 - redes de água e esgoto,
 - drenagem e manejo de águas pluviais,
 - pavimentação e calçadas acessíveis,
 - iluminação pública,
 - reorganização do sistema viário.
- Criação e qualificação de áreas verdes e espaços coletivos.
- Implantação de mobiliário urbano essencial.

3. Mitigação de Riscos e Adequação Ambiental

- Obras de contenção e estabilização geométrica.
- Correção de talvegues, microdrenagem e taludes.
- Tratamento de áreas degradadas.

4. Integração Socioterritorial

- Trabalho social antes, durante e após as obras.
- Preparação comunitária para gestão compartilhada dos espaços.
- Articulação com escolas, CRAS, UBS e políticas de assistência.

5. Controle Urbanístico e Prevenção de Reocupações

- Fiscalização integrada (Habitação, Obras, Meio Ambiente, Planejamento etc.).
- Sinalização e demarcação de áreas protegidas.
- Ações educativas e jurídicas preventivas.

METAS (2026–2046)

CURTO PRAZO (2026–2030)

Meta: regularizar e urbanizar 25% do universo total de domicílios localizados em ZEIS priorizadas.

Ações associadas:

- Regularização fundiária inicial (Reurb-S) nas ZEIS com menor complexidade urbanística.
- Execução de obras emergenciais de drenagem, acessibilidade, estabilização e iluminação.
- Emissão dos títulos definitivos nas ZEIS regularizáveis.

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

Meta: regularizar e urbanizar mais 45% do universo total de domicílios em ZEIS, atingindo 70% de cobertura acumulada.

Ações associadas:

- Urbanização completa das ZEIS intermediárias.
- Conclusão dos sistemas de drenagem, vias e calçadas acessíveis.
- Integração das ZEIS aos serviços públicos (educação, saúde, assistência).
- Ampliação da titulação individualizada.

LONGO PRAZO (2039–2046)

Meta: regularizar e urbanizar os 30% restantes, atingindo 100% do universo de ZEIS aptas à permanência.

Ações associadas:

- Intervenções em ZEIS com maior complexidade ambiental e geotécnica.
- Conclusão de obras de estabilização, contenção e readequação ambiental.
- Fechamento de etapas da Reurb, com titulação definitiva das famílias.
- Consolidação da integração legal urbana.

META TOTAL (2026–2046)

Regularizar e urbanizar 100% das ZEIS aptas à permanência, conforme consolidação prevista no diagnóstico fundiário.

ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS (2026–2046)

Os recursos do PROGRAMA 4 – Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários não constituem despesa habitacional direta, mas sim investimentos intersetoriais de urbanização e regularização fundiária, realizados de forma articulada entre as áreas de Obras, Planejamento Urbano, Meio Ambiente, Saneamento, Mobilidade, Assistência Social e Habitação. A natureza e a escala das intervenções variam conforme a complexidade geotécnica, hidrológica e fundiária de cada ZEIS, motivo pelo qual não é possível definir valores absolutos no âmbito do PLHIS.

Para assegurar previsibilidade e regularidade ao longo dos 20 anos do Plano, adota-se como parâmetro financeiro a destinação de 0,2% da receita municipal anual vinculada às funções urbanas necessárias à regularização e urbanização das ZEIS. Esse percentual será aplicado nos anos de 2026 a 2046, com exceção do ano de 2029, quando não será utilizada a fração financeira destinada ao Programa, a fim de não ultrapassar o limite de 5% da receita municipal global estimada para a execução do conjunto de programas do PLHIS naquele ano, considerando a forte concentração de investimentos do Programa 2 (produção habitacional) prevista no período (Quadro 45).

Quadro 45: PROGRAMA 4 – URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Ano	Prazo	Curto prazo (2026 - 2030) (R\$)	Médio Prazo (2031-2038) (R\$)	Longo prazo (2039-2046) (R\$)
2026	Curto prazo	2.712.981,33		
2027	Curto prazo	2.795.998,56		
2028	Curto prazo	2.881.556,11		
2029	Curto prazo			
2030	Curto prazo	3.060.605,52		
2031	Médio prazo		3.154.260,05	
2032	Médio prazo		3.250.780,41	
2033	Médio prazo		3.350.254,29	
2034	Médio prazo		3.452.772,07	
2035	Médio prazo		3.558.426,89	
2036	Médio prazo		3.667.314,76	

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Ano	Prazo	Curto prazo (2026 - 2030) (R\$)	Médio Prazo (2031-2038) (R\$)	Longo prazo (2039-2046) (R\$)
2037	Médio prazo		3.779.534,59	
2038	Médio prazo		3.895.188,35	
2039	Longo prazo			4.014.381,11
2040	Longo prazo			4.137.221,17
2041	Longo prazo			4.263.820,14
2042	Longo prazo			4.394.293,04
2043	Longo prazo			4.528.758,40
2044	Longo prazo			4.667.338,41
2045	Longo prazo			4.810.158,96
2046	Longo prazo			4.957.349,83
Total (R\$)		11.451.141,52	28.108.531,39	35.773.321,06
Total (R\$)				75.332.993,97

A adoção de percentual, e não valor fixo, garante:

- coerência com a capacidade fiscal do Município;
- alinhamento com o ciclo de investimentos urbano-ambientais;
- flexibilidade diante da variação de complexidade entre as ZEIS;
- compatibilidade com as ações de infraestrutura previstas no Programa 3;
- previsibilidade para a execução contínua da Reurb-S, obras e titulação.

Assim, os recursos do PROGRAMA 4 se integram ao conjunto de investimentos municipais necessários à consolidação urbana, ambiental e jurídica dos assentamentos localizados em ZEIS, viabilizando a regularização de 100% das áreas passíveis de permanência ao longo do ciclo 2026–2046, sem comprometer a sustentabilidade fiscal geral do PLHIS.

INDICADORES DE MONITORAMENTO

- Número de domicílios regularizados (Reurb-S).
- Percentual de infraestrutura concluída por ZEIS.
- Redução de áreas de risco ocupadas.
- Percentual das ZEIS integradas ao sistema urbano.
- Titulação emitida por etapa.
- Satisfação comunitária.

FORMA DE IMPLEMENTAÇÃO, GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO

- Coordenação pelo Sistema Municipal de Habitação – SIMHAB.
- Ação compartilhada entre Habitação, Obras, Mobilidade, Meio Ambiente, Planejamento, Saneamento e Assistência Social.

- Convênios com Estado e União.
- Termos de compromisso e contrapartidas com setor privado.
- Rede intersetorial com CRAS, UBS e escolas.
- Relatórios anuais de monitoramento pelo SIMHAB.

POSSÍVEIS FONTES DE FINANCIAMENTO

- Recursos Próprios do Município:
 - Obras e Serviços Públicos (drenagem, pavimentação, contenção, iluminação).
 - Meio Ambiente (recuperação ambiental, compensações).
 - Mobilidade Urbana (acessos, calçadas, sinalização).
 - Planejamento Urbano (estudos, projetos e licenciamento).
 - Saneamento (expansão de redes via concessionária).
 - Fundo Municipal de Habitação (estudos, diagnósticos, apoio técnico).
- Contrapartidas Urbanísticas e Ambientais:
 - Empreendimentos logísticos e de grande porte com impacto viário e ambiental relevante.
 - Termos de Compromisso Urbanístico.
 - Termos de Ajustamento Ambiental.
- Fontes Estaduais:
 - Casa Paulista – Urbanização e Regularização.
 - Convênios com Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.
 - Programas ambientais e de contenção do Estado.
- Fontes Federais:
 - PAC Seleções – drenagem, contenção, mobilidade.
 - FNHIS – estudos e projetos.
 - Convênios com Ministérios.
- Cooperação com o Setor Logístico: implantação de acessos, drenagem, vias e contenções por grandes operadores logísticos.

20.5. PROGRAMA 5 – MELHORIA HABITACIONAL E REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

O PROGRAMA 5 – MELHORIA HABITACIONAL E REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS integra a estratégia municipal de enfrentamento do Déficit Habitacional Qualitativo, atendendo domicílios ocupados que apresentam precariedades construtivas, sanitárias e de infraestrutura, conforme diagnóstico habitacional. O déficit qualitativo total identificado soma

12.968 inadequações, incluindo instalações sanitárias inadequadas, ausência de esgotamento, risco estrutural, carências de infraestrutura e problemas fundiários. Desse total, 4.957 domicílios já se encontram contemplados em processos de regularização fundiária realizados pelo município, restando 8.011 inadequações diretamente relacionadas às condições físicas das moradias. Ressalta-se que um mesmo domicílio pode apresentar duas, três ou mais carências simultâneas, o que significa que o número total de inadequações não corresponde ao número de domicílios, sendo necessária avaliação técnica individualizada conforme previsto na Lei Federal nº 11.888/2008 (Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS).

Desta forma, o PROGRAMA 5 atua não sobre a soma das inadequações, mas sobre o universo real de domicílios que apresentam algum tipo de precariedade, priorizando aqueles com risco estrutural, ausência de banheiro, esgotamento inadequado, instalações elétricas precárias e situações de insalubridade que comprometem a saúde e a segurança das famílias.

OBJETIVO GERAL

Melhorar as condições de habitabilidade das moradias precárias em Cajamar, por meio de intervenções físicas, sanitárias e estruturais, assegurando salubridade, segurança e permanência qualificada das famílias em seus territórios.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Corrigir inadequações construtivas, sanitárias e de infraestrutura em domicílios ocupados.
- Priorizar domicílios em situação de risco estrutural, ausência de banheiro exclusivo e carência de esgotamento.
- Integrar a melhoria habitacional aos processos de regularização fundiária do PROGRAMA 4.
- Promover Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) conforme a Lei 11.888/2008.
- Reduzir o Déficit Habitacional Qualitativo e evitar remoções desnecessárias.
- Requalificar edificações degradadas em áreas consolidadas.
- Garantir intervenções adequadas ao perfil socioeconômico e às condições específicas de cada moradia.

FUNDAMENTAÇÃO NO DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

O diagnóstico habitacional identificou os seguintes grupos de inadequações qualitativas em Cajamar:

- 49 domicílios sem energia elétrica adequada.
- 1.748 sem abastecimento adequado de água.
- 4.706 com esgotamento inadequado.
- 107 com destinação inadequada de resíduos.
- 1.398 com adensamento excessivo.
- 3 unidades sem banheiro exclusivo.
- 4.957 com inadequações fundiárias (incluídos para efeito do déficit total).

As inadequações físicas e sanitárias totalizam 8.011 ocorrências que fundamentam a necessidade de intervenção habitacional direta por meio do PROGRAMA 5.

DESCRIÇÃO DAS AÇÕES

1. Diagnóstico técnico individualizado (ATHIS)

- Levantamento das condições da moradia por equipe multidisciplinar (engenharia, arquitetura, serviço social).
- Identificação de riscos estruturais, condições sanitárias e carências essenciais.

2. Elaboração de projeto de melhoria habitacional

- Projeto simplificado para cada unidade.
- Memorial descritivo, orçamento e adequações mínimas necessárias.

3. Execução das melhorias no domicílio

- Construção ou recuperação de banheiro exclusivo.
- Correção de instalações elétricas e hidráulicas.
- Ventilação e iluminação adequadas.
- Revestimentos e adequações de salubridade.
- Acessibilidade e circulação interna segura.

4. Requalificação de imóveis degradados

- Melhoria de edifícios em áreas centrais ou consolidadas.
- Correção de danos estruturais e sanitários.

5. Integração com a regularização fundiária

- Adequação mínima das edificações para permitir titulação.
- Articulação direta com o PROGRAMA 4.

6. Acompanhamento social e pós-ocupação

- Educação sanitária.
- Monitoramento da manutenção e uso adequado das melhorias.

METAS (2026–2046)

Para fins de planejamento e compatibilização metodológica com o diagnóstico habitacional, adota-se como universo de referência o total de 8.011 inadequações habitacionais de natureza construtiva e sanitária, obtido após a exclusão das 4.957 inadequações associadas exclusivamente à regularização fundiária. Considera-se, portanto, esse conjunto como uma estimativa operacional do número de domicílios potencialmente elegíveis ao PROGRAMA 5, uma vez que o total de inadequações registradas não corresponde, necessariamente, ao mesmo número de domicílios distintos. Como um único domicílio pode apresentar mais de uma inadequação, o valor final de unidades a serem efetivamente atendidas será determinado a partir dos diagnósticos técnicos individualizados realizados no momento da intervenção. Ainda assim, para fins de planejamento do PLHIS e para definição das metas e estimativas financeiras, utiliza-se o quantitativo de inadequações construtivas identificadas no diagnóstico habitacional como referência metodológica adequada e compatível com padrões aplicados em municípios da Região Metropolitana de São Paulo.

CURTO PRAZO (2026–2030)

Atendimento de 30% do universo referencial: 2.404 domicílios (estimativa)

Foco prioritário em:

- situações de risco estrutural ou ameaça à integridade física dos moradores;
- domicílios sem banheiro exclusivo;
- ausência ou inadequação de instalação sanitária;
- intervenções emergenciais vinculadas às ações iniciais do PROGRAMA 4.

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

Atendimento adicional de 45% do universo referencial: 3.608 domicílios (estimativa)

Direcionamentos técnicos:

- integração plena com as obras e projetos das ZEIS em processo de reurbanização;
- consolidação das melhorias em áreas de urbanização já iniciadas;
- aplicação ampliada de projetos padrão de ATHIS para ganho de escala.

LONGO PRAZO (2039–2046)

Atendimento complementar de 25% do universo referencial: 1.999 domicílios (estimativa)

Diretrizes:

- finalização das demandas remanescentes após regularização fundiária;
- adequações finais de acessibilidade, instalações e salubridade;
- intervenções em domicílios localizados em áreas consolidadas e regularizadas;
- consolidação da habitabilidade plena nas áreas reurbanizadas ao longo do ciclo do PLHIS.

META GLOBAL (2026–2046)

Atender 100% do universo referencial, totalizando aproximadamente 8.011 domicílios com inadequações construtivas e sanitárias identificadas no diagnóstico habitacional.

ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS (2026–2046)

A estimativa de recursos do PROGRAMA 5 – Melhoria Habitacional e Requalificação de Imóveis foi construída a partir do universo referencial de 8.011 inadequações construtivas e sanitárias identificadas no diagnóstico habitacional. Esse conjunto representa a base inicial de planejamento das intervenções, reconhecendo-se que o número exato de domicílios a serem atendidos será determinado a partir dos levantamentos técnicos e vistorias caso a caso.

Para fins de cálculo, adota-se um valor referencial de R\$ 20.000,00 por domicílio no ano-base de 2026, compatível com práticas adotadas em municípios da Região Metropolitana de São Paulo para programas de melhoria habitacional em contextos semelhantes. Esse valor não é fixo, servindo apenas como parâmetro preliminar, podendo ser ajustado conforme diagnósticos de obra, complexidade das intervenções, condições estruturais, ausência total de sanitário e custo real dos materiais e serviços.

Seguindo o mesmo critério metodológico adotado em todos os Programas do PLHIS, o valor unitário foi reajustado anualmente pela taxa de 3,06% a.a., garantindo consistência financeira com o Plano e coerência com a evolução estimada dos custos de construção no período 2026–2046.

O número anual de unidades potencialmente elegíveis foi distribuído conforme a capacidade de execução municipal e a integração com os demais Programas,

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

especialmente o PROGRAMA 4. Sobre essa distribuição, aplicou-se o valor unitário atualizado ano a ano, resultando em uma projeção financeira detalhada para todo o horizonte do PLHIS.

O quadro a seguir apresenta, para cada ano do período 2026–2046, as metas do Programa % e os valores estimativos destinados anualmente a ele.

Quadro 46: PROGRAMA 5 – MELHORIA HABITACIONAL E REQUALIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

Ano	Prazo	UH potencialmente elegíveis ao PROGRAMA 5	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
2026	Curto prazo	-	20.000,00	-
2027	Curto prazo	601	20.612,00	12.387.812,00
2028	Curto prazo	601	21.242,73	12.766.879,05
2029	Curto prazo	601	21.892,75	13.157.545,55
2030	Curto prazo	601	22.562,67	13.560.166,44
2031	Médio prazo	451	23.253,09	10.487.143,92
2032	Médio prazo	451	23.964,64	10.808.050,53
2033	Médio prazo	451	24.697,95	11.138.776,87
2034	Médio prazo	451	25.453,71	11.479.623,44
2035	Médio prazo	451	26.232,59	11.830.899,92
2036	Médio prazo	451	27.035,31	12.192.925,46
2037	Médio prazo	451	27.862,59	12.566.028,98
2038	Médio prazo	451	28.715,19	12.950.549,47
2039	Longo prazo	250	29.593,87	7.398.468,00
2040	Longo prazo	250	30.499,44	7.624.861,12
2041	Longo prazo	250	31.432,73	7.858.181,88
2042	Longo prazo	250	32.394,57	8.098.642,24
2043	Longo prazo	250	33.385,84	8.346.460,69
2044	Longo prazo	250	34.407,45	8.601.862,39
2045	Longo prazo	250	35.460,32	8.865.079,38
2046	Longo prazo	249	36.545,40	9.099.805,41
Total (R\$)		8.011	-	211.219.762,74

A soma dos investimentos previstos totaliza R\$ 211.219.762,74 no período 2026–2046, valor que representa uma estimativa técnica preliminar, sujeita a revisões posteriores conforme diagnósticos domiciliares, elaboração de projetos executivos via ATHIS, priorização orçamentária (PPA, LDO e LOA). Ainda assim, a projeção fornece um referencial fundamentado e metodologicamente consistente para o planejamento municipal de melhoria habitacional no horizonte de 20 anos.

POSSÍVEIS FONTES DE FINANCIAMENTO

- Recursos próprios municipais.
- Fundo Municipal de Habitação (FMHIS).
- ATHIS (Lei 11.888/2008).
- Convênios com SDUH/SP – programas de melhoria habitacional e urbanização.

- Programas federais – Ministério das Cidades (Melhorias Habitacionais, PAC Seleções).
- Parcerias com entidades técnicas (CAU, CREA, universidades, organizações ATHIS).
- Recursos de emendas parlamentares voltadas à melhoria habitacional.
- Cooperação com setor privado via projetos de impacto social.

INDICADORES DE MONITORAMENTO

- Número de domicílios melhorados.
- Percentual de redução do Déficit Habitacional Qualitativo.
- Número de banheiros construídos/reformados.
- Número de domicílios com esgotamento adequado após intervenção.
- Número de imóveis requalificados.
- Número Famílias atendidas com ATHIS.
- Satisfação pós-ocupação.

FORMA DE IMPLEMENTAÇÃO, GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO

- Coordenação geral pelo setor habitacional de Cajamar (atualmente Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária).
- Execução técnica via equipes próprias ou entidades ATHIS credenciadas.
- Priorização conforme risco, vulnerabilidade e diagnóstico.
- Relatórios anuais de monitoramento e metas.
- Integração direta com o PROGRAMA 4 e com o Plano Diretor.

20.6. PROGRAMA 6 – CAPACITAÇÃO TÉCNICA E FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

O PROGRAMA 6 – Capacitação Técnica e Fortalecimento Institucional tem por finalidade qualificar a gestão municipal da política habitacional, garantindo capacidade técnica, operacional, administrativa e normativa para executar todos os programas do PLHIS no horizonte 2026–2046. Trata-se de um programa transversal, essencial ao funcionamento do Sistema Municipal de Habitação, pois viabiliza a execução integrada dos Programas 1 a 5, bem como o acompanhamento, monitoramento e atualização contínua da política habitacional.

O Programa reconhece que a complexidade crescente das ações de habitação, que envolvem produção habitacional, regularização fundiária, urbanização de ZEIS, melhoria habitacional, produção em áreas planejadas e gestão do estoque público, exige corpo técnico

especializado, processos institucionalizados, capacidade de monitoramento e integração intersetorial. Além disso, Cajamar encontra-se em contexto de expansão urbana e alta pressão por atendimento habitacional, o que demanda estrutura administrativa compatível com a escala dos desafios projetados.

OBJETIVO GERAL

Fortalecer a capacidade institucional e técnica do Município de Cajamar para planejar, executar, monitorar e avaliar a política habitacional, assegurando a efetiva implementação dos Programas do PLHIS no período 2026–2046.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Qualificar a equipe técnica municipal em temas de habitação, urbanismo, regularização fundiária, gestão de ZEIS, produção habitacional e monitoramento de políticas públicas.
- Instituir rotinas, procedimentos e instrumentos administrativos que garantam continuidade, eficiência e rastreabilidade da gestão habitacional.
- Ampliar a capacidade técnica-operacional do SIMHAB para atender famílias, acompanhar obras, gerir cadastros, realizar monitoramento e produzir relatórios periódicos.
- Implantar sistema digital integrado de gestão habitacional, com cadastro único, informações territoriais e status de programas.
- Promover formação permanente sobre legislação urbanística e habitacional, incluindo Reurb, HIS, ZEIS, ATHIS e normas de acessibilidade.
- Estimular parcerias com universidades, conselhos profissionais, órgãos estaduais e federais para capacitação e transferência de tecnologia.
- Garantir que a gestão habitacional municipal disponha de estrutura física, equipe técnica multidisciplinar e recursos mínimos para execução continuada dos Programas do PLHIS.

FUNDAMENTAÇÃO NO DIAGNÓSTICO INSTITUCIONAL

O diagnóstico institucional revelou que:

- A equipe técnica atual é reduzida frente à complexidade das ações previstas para 2026–2046.
- Há carência de arquitetos, engenheiros, assistentes sociais e analistas de dados especializados em habitação.

- Os processos administrativos são predominantemente manuais, dificultando monitoramento e rastreabilidade.
- Falta integração entre habitação, planejamento urbano, obras, assistência social, meio ambiente, mobilidade e defesa civil.
- O cadastro habitacional é fragmentado e carece de padronização.
- Não existem protocolos normatizados para acompanhamento social, condominial, pós-ocupação, obras e fiscalização.

O PROGRAMA 6 organiza a superação dessas limitações, criando bases institucionais duradouras e alinhadas às diretrizes da Política Nacional de Habitação, das boas práticas metropolitanas e dos padrões adotados por municípios que executam grandes programas habitacionais.

DESCRIÇÃO DAS AÇÕES

- Formação e capacitação continuada:
 - Cursos em Reurb-S;
 - Normas técnicas de HIS e NBR de instalações e acessibilidade;
 - Gestão condominial e trabalho social;
 - Monitoramento e avaliação de políticas públicas;
 - Planejamento urbano e uso de dados territoriais (SIG).
- Ampliação e recomposição da equipe técnica:
 - Contratação ou alocação de profissionais: arquitetos, engenheiros, assistentes sociais, analistas de dados, topógrafos e técnicos de campo;
 - Fortalecimento das equipes de obra, vistorias e acompanhamento social.
- Institucionalização de rotinas e procedimentos:
 - Protocolos para seleção, atendimento, pós-ocupação e acompanhamento social;
 - Normas de tramitação de processos e análise documental;
 - Procedimentos operacionais para trabalho em ZEIS, HIS e Locação Social.
- Sistemas digitais de gestão habitacional:
 - Cadastro único municipal de demanda habitacional;
 - Módulo de monitoramento de obras, regularização e melhorias;
 - Integração com base territorial georreferenciada (SIG-Habitação).
- Parcerias institucionais e de cooperação técnica:

- Universidades (projetos, laboratórios, extensão e apoio técnico);
- CAU, CREA, OAB e entidades profissionais;
- Governo do Estado (SDUH, CDHU, Casa Paulista);
- Governo Federal (Ministério das Cidades, FNHIS, programas federais).
- Aprimoramento normativo e regulatório:
 - Atualização de decretos, portarias e regras operacionais;
 - Consolidação de instrumentos urbanísticos aplicáveis à habitação;
 - Normas para monitoramento e transparência do SIMHAB.

METAS (2026–2046)

CURTO PRAZO (2026–2030)

- Estruturar o SIMHAB e implantar o Cadastro Habitacional Integrado.
- Capacitar 100% da equipe técnica atual em Reurb, HIS, ATHIS e gestão de programas.
- Criar protocolos institucionais de atendimento, seleção e pós-ocupação.
- Iniciar a implantação do sistema digital de gestão habitacional.

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

- Completar a digitalização de processos e bases cadastrais.
- Instituir rotinas completas de monitoramento físico-financeiro dos Programas elaborados no PLHIS.
- Ampliar equipe técnica conforme ampliação dos Programas previstos.
- Integrar sistemas de habitação, obras, meio ambiente e mobilidade.

LONGO PRAZO (2039–2046)

- Consolidar sistema digital georreferenciado de gestão habitacional.
- Garantir atualização periódica do PLHIS e relatórios quadrienais.
- Manter formação continuada anual para 100% da equipe técnica.
- Garantir institucionalização plena dos procedimentos e sistemas criados.

ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS (2026–2046)

A execução do PROGRAMA 6 – Capacitação Técnica e Fortalecimento Institucional exige investimentos contínuos ao longo de todo o ciclo do PLHIS, porém não se trata de gasto habitacional direto, mas de recursos destinados à sustentação administrativa, técnica e operacional da política municipal de habitação. Esses investimentos incluem capacitação permanente das equipes, contratação e recomposição de quadro técnico especializado, desenvolvimento e manutenção de sistemas digitais, elaboração de estudos,

diagnósticos e projetos, além da modernização dos procedimentos de gestão e integração intersetorial.

Diferentemente dos programas voltados à produção e requalificação habitacional, não é possível fixar previamente um valor absoluto em reais, pois os custos dependem diretamente da política de pessoal do município, dos modelos de contratação adotados, da complexidade dos projetos em cada ciclo e da intensidade de execução dos Programas do PLHIS. Assim, conforme as boas práticas adotadas por municípios da Região Metropolitana de São Paulo em programas de porte equivalente, a estimativa financeira deve ser definida por faixa proporcional ao orçamento municipal e não por valores fechados.

Para fins de planejamento, adota-se o parâmetro técnico de investimento anual de 0,3% da receita orçamentária prevista destinado às funções de Capacitação Técnica e Fortalecimento Institucional. Este percentual de referência abrange:

- o custeio da equipe multidisciplinar necessária à implementação do SIMHAB;
- a manutenção e atualização de sistemas de informação, cadastro territorial e plataformas digitais;
- as capacitações contínuas em temas urbanísticos, ambientais, jurídico-fundiários e sociais;
- o suporte técnico indispensável à execução e monitoramento dos demais Programas do PLHIS.

Quadro 47: PROGRAMA 6 – CAPACITAÇÃO TÉCNICA E FORTALECIMENTO INSTITUCIONAL

Ano	Prazo	Receitas correntes anuais - estimativa (R\$)	Programa 6 (R\$)
2026	Curto prazo	R\$ 1.356.490.663,70	R\$ 4.069.471,99
2027	Curto prazo	R\$ 1.397.999.278,01	R\$ 4.193.997,83
2028	Curto prazo	R\$ 1.440.778.055,92	R\$ 4.322.334,17
2029	Curto prazo	R\$ 1.484.865.864,43	R\$ 4.454.597,59
2030	Curto prazo	R\$ 1.530.302.759,88	R\$ 4.590.908,28
2031	Médio prazo	R\$ 1.577.130.024,33	R\$ 4.731.390,07
2032	Médio prazo	R\$ 1.625.390.203,08	R\$ 4.876.170,61
2033	Médio prazo	R\$ 1.675.127.143,29	R\$ 5.025.381,43
2034	Médio prazo	R\$ 1.726.386.033,87	R\$ 5.179.158,10
2035	Médio prazo	R\$ 1.779.213.446,51	R\$ 5.337.640,34
2036	Médio prazo	R\$ 1.833.657.377,97	R\$ 5.500.972,13
2037	Médio prazo	R\$ 1.889.767.293,74	R\$ 5.669.301,88
2038	Médio prazo	R\$ 1.947.594.172,93	R\$ 5.842.782,52
2039	Longo prazo	R\$ 2.007.190.554,62	R\$ 6.021.571,66
2040	Longo prazo	R\$ 2.068.610.585,59	R\$ 6.205.831,76
2041	Longo prazo	R\$ 2.131.910.069,51	R\$ 6.395.730,21
2042	Longo prazo	R\$ 2.197.146.517,64	R\$ 6.591.439,55
2043	Longo prazo	R\$ 2.264.379.201,08	R\$ 6.793.137,60
2044	Longo prazo	R\$ 2.333.669.204,63	R\$ 7.001.007,61
2045	Longo prazo	R\$ 2.405.079.482,29	R\$ 7.215.238,45

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Ano	Prazo	Receitas correntes anuais - estimativa (R\$)	Programa 6 (R\$)
2046	Longo prazo	R\$ 2.478.674.914,45	R\$ 7.436.024,74
Total (R\$)	-	R\$ 39.151.362.847,47	R\$ 117.454.088,54

Dessa forma, a estimativa financeira do PROGRAMA 6 não se expressa por número absoluto, mas por proporção técnica compatível com a capacidade administrativa do Município e com o padrão de investimento intersetorial necessário para garantir governança, continuidade e qualidade na execução do PLHIS ao longo dos 20 anos de vigência.

INDICADORES DE MONITORAMENTO

- Número de servidores capacitados por ano.
- Percentual de digitalização dos processos habitacionais.
- Número de protocolos implementados (atendimento, seleção, pós-ocupação etc.).
- Tempo médio de tramitação dos processos habitacionais.
- Grau de integração entre SIMHAB e demais sistemas municipais.
- Qualidade e frequência dos relatórios de monitoramento.

FORMA DE IMPLEMENTAÇÃO, GESTÃO E OPERACIONALIZAÇÃO

- Gestão direta pelo SIMHAB e setor de habitação municipal (atualmente Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária).
- Parceria contínua com Planejamento, Obras, Meio Ambiente, Saneamento, Assistência Social, Mobilidade e Fazenda.
- Cooperação técnica com universidades, entidades profissionais, Estado e União.
- Elaboração de regulamentos internos, portarias e manuais operacionais.
- Implantação progressiva dos sistemas digitais e rotinas normatizadas.

POSSÍVEIS FONTES DE FINANCIAMENTO

- Recursos próprios do Município (capacitação, sistemas, equipe técnica).
- Fundo Municipal de Habitação (FMHIS).
- Programas estaduais (Casa Paulista – Capacitação e Gestão).
- Programas federais de fortalecimento institucional (Ministério das Cidades).
- Convênios com universidades, CAU, CREA, OAB e instituições de pesquisa.
- Emendas parlamentares específicas para fortalecimento institucional.

20.7. PROGRAMA 7 – MONITORAMENTO DE RISCOS HABITACIONAIS E AMBIENTAIS

O PROGRAMA 7 – MONITORAMENTO DE RISCOS HABITACIONAIS E AMBIENTAIS tem como finalidade estruturar, institucionalizar e dar continuidade às ações de identificação, prevenção e mitigação de riscos geotécnicos, hidrológicos e ambientais que afetam áreas urbanas e assentamentos precários do município. Trata-se de programa transversal, diretamente articulado aos Programas 4 (Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários) e 5 (Melhoria Habitacional), com forte interface com Defesa Civil, Meio Ambiente, Obras e Planejamento Urbano.

O Programa organiza e integra o conjunto de instrumentos necessários para reduzir vulnerabilidades, prevenir perdas humanas e materiais, orientar intervenções estruturais, qualificar decisões de relocação e assegurar que a produção habitacional municipal ocorra em territórios seguros e ambientalmente adequados.

OBJETIVO GERAL

Estabelecer um sistema contínuo de monitoramento, prevenção e mitigação de riscos geotécnicos, hidrológicos e ambientais, garantindo segurança, estabilidade e sustentabilidade urbana, especialmente em áreas vulneráveis e em ZEIS em processo de regularização e urbanização.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Mapear e atualizar periodicamente áreas de risco geotécnico e hidrológico.
- Produzir diagnósticos e laudos técnicos para orientar intervenções, remoções e obras de contenção.
- Integrar bases de dados de Defesa Civil, Meio Ambiente, Obras, Planejamento e SIMHAB.
- Estabelecer protocolos permanentes de monitoramento e resposta a eventos climáticos extremos.
- Priorizar intervenções preventivas para evitar agravamento das situações de risco.
- Dar suporte técnico às decisões de relocação vinculadas aos Programas 4 e 5.
- Integrar educação ambiental, gestão de encostas e drenagem às ações comunitárias.

FUNDAMENTAÇÃO NO DIAGNÓSTICO

O diagnóstico habitacional e territorial identificou:

- presença de encostas urbanizadas com processos erosivos;
- ocorrências de alagamentos e acumulação de águas pluviais;
- ocupações em fundos de vale e margens de cursos d'água;
- riscos associados à ausência de drenagem, contenção ou manejo adequado de águas;
- alta vulnerabilidade ambiental em algumas localidades.

O Programa responde diretamente a esses desafios, estruturando um sistema permanente de prevenção e gestão de risco, conforme recomendações do Ministério das Cidades e das boas práticas de municípios da RMSP.

DESCRIÇÃO DAS AÇÕES

1. Mapeamento e diagnóstico contínuo de riscos

- Atualização anual do mapa municipal de riscos.
- Vistorias técnicas, laudos geotécnicos e hidrológicos.
- Identificação de áreas críticas, gatilhos e níveis de alerta.

2. Sistema de Monitoramento Permanente

- Instalação de pontos de observação, sensores, marcos de deformação e pluviômetros.
- Integração de dados em plataforma digital municipal.
- Protocolos de alerta precoce em parceria com Defesa Civil.

3. Intervenções Preventivas e Mitigadoras

- Drenagem, manejo de águas pluviais e recuperação de fundos de vale.
- Obras de contenção, estabilização de encostas e correções geomorfológicas.
- Ações de desassoreamento, limpeza e recuperação ambiental.

4. Apoio Técnico às Ações de Regularização e Urbanização

- Identificação de domicílios com risco alto e muito alto.
- Laudos para relocação assistida vinculados aos Programas 4 e 5.
- Orientação técnica para projetos de urbanização.

5. Educação Comunitária e Participação Social

- Campanhas de prevenção de risco.
- Formação de núcleos comunitários de autoproteção.

- Oficinas de manejo correto do solo, resíduos e drenagem.

6. Integração Intersetorial

- Articulação direta entre SIMHAB, Planejamento, Obras, Meio Ambiente e Defesa Civil.
- Padrão unificado de registro, vistorias, laudos e ações.

METAS (2026–2046)

CURTO PRAZO (2026–2030)

- Atualização completa do mapa municipal de riscos.
- Implantação do Sistema Integrado de Monitoramento de Riscos (SIMR).
- Atendimento técnico e mitigação inicial em 30% das áreas classificadas como risco alto.
- Emissão de laudos para priorização de intervenções emergenciais em ZEIS.

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

- Intervenções preventivas e obras de estabilização em mais 40% das áreas de risco alto e médio-alto.
- Integração plena com as obras dos Programas 4 e 5.
- Ampliação do sistema de sensores, drenagem e contenção preventiva.

LONGO PRAZO (2039–2046)

- Mitigação final das áreas remanescentes de risco alto e médio.
- Consolidação do monitoramento permanente em todo o território regulado.
- Redução estrutural das ocorrências de desastres urbanos associados a chuvas e instabilidade de encostas.

META GLOBAL (2026–2046)

Redução de 100% das áreas classificadas como risco muito alto e mitigação integral das áreas de risco alto, com monitoramento contínuo das demais áreas vulneráveis.

ESTIMATIVA DE RECURSOS FINANCEIROS (2026–2046)

A execução do PROGRAMA 7 – Monitoramento de Riscos Habitacionais e Ambientais demanda investimentos contínuos em diagnóstico, prevenção e acompanhamento geotécnico e hidrológico. Entretanto, diferentemente dos programas vinculados à produção habitacional direta e requalificação, este programa compõe a política de prevenção e gestão de riscos, distribuída entre diversas áreas da administração municipal, como Defesa Civil, Meio Ambiente, Obras Públicas, Saneamento e Planejamento Urbano.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Para garantir previsibilidade, regularidade e capacidade técnica ao longo dos 20 anos do PLHIS, adota-se um parâmetro financeiro proporcional ao orçamento municipal, em consonância com boas práticas de municípios com características territoriais semelhantes. Assim, estabelece-se que os investimentos destinados ao PROGRAMA 7 corresponderão a 0,2% da receita municipal anual (Quadro 48), vinculados às funções Defesa Civil, Meio Ambiente, Obras e Planejamento, aplicados especificamente em ações de:

- mapeamento e atualização de áreas de risco;
- monitoramento geotécnico e hidrológico contínuo;
- instalação, operação e manutenção de sensores, equipamentos e sistemas de alerta;
- elaboração de laudos, estudos e modelagens técnicas;
- ações preventivas e corretivas de pequeno porte;
- integração dos sistemas de risco ao SIMHAB e ao planejamento urbano.

Quadro 48: PROGRAMA 7 – MONITORAMENTO DE RISCOS HABITACIONAIS E AMBIENTAIS

Ano	Prazo	Receitas correntes anuais - estimativa (R\$)	Programa 7 (R\$)
2026	Curto prazo	1.356.490.663,70	2.712.981,33
2027	Curto prazo	1.397.999.278,01	2.795.998,56
2028	Curto prazo	1.440.778.055,92	2.881.556,11
2029	Curto prazo	1.484.865.864,43	2.969.731,73
2030	Curto prazo	1.530.302.759,88	3.060.605,52
2031	Médio prazo	1.577.130.024,33	3.154.260,05
2032	Médio prazo	1.625.390.203,08	3.250.780,41
2033	Médio prazo	1.675.127.143,29	3.350.254,29
2034	Médio prazo	1.726.386.033,87	3.452.772,07
2035	Médio prazo	1.779.213.446,51	3.558.426,89
2036	Médio prazo	1.833.657.377,97	3.667.314,76
2037	Médio prazo	1.889.767.293,74	3.779.534,59
2038	Médio prazo	1.947.594.172,93	3.895.188,35
2039	Longo prazo	2.007.190.554,62	4.014.381,11
2040	Longo prazo	2.068.610.585,59	4.137.221,17
2041	Longo prazo	2.131.910.069,51	4.263.820,14
2042	Longo prazo	2.197.146.517,64	4.394.293,04
2043	Longo prazo	2.264.379.201,08	4.528.758,40
2044	Longo prazo	2.333.669.204,63	4.667.338,41
2045	Longo prazo	2.405.079.482,29	4.810.158,96
2046	Longo prazo	2.478.674.914,45	4.957.349,83
Total (R\$)	-	39.151.362.847,47	78.302.725,69

A adoção de percentual, e não valor absoluto, assegura:

- compatibilidade com a capacidade fiscal anual do Município;
- flexibilidade técnica diante de anos com maior ou menor demanda hidrológica e geotécnica;

- previsibilidade de financiamento, essencial para a manutenção de sistemas de alerta e prevenção.

Dessa forma, os recursos do PROGRAMA 7 não constituem despesa habitacional direta, mas investimento intersetorial estratégico que reduz riscos, evita perdas, protege vidas e sustenta a implementação dos Programas 2, 3, 4 e 5, garantindo que o crescimento urbano de Cajamar ocorra de forma segura, resiliente e ambientalmente sustentável.

INDICADORES DE MONITORAMENTO

- Número de áreas de risco alto e muito alto mitigadas.
- Percentual de localidades com diagnóstico e plano de risco atualizado.
- Redução das ocorrências de desastres urbanos e acionamentos de emergência.
- Áreas com obras de drenagem concluídas.
- Áreas com contenção e estabilização executadas.
- Famílias relocadas de forma assistida.

FORMA DE IMPLEMENTAÇÃO E GESTÃO

- Coordenação técnica compartilhada entre SIMHAB, Defesa Civil, Habitação, Obras e Planejamento Urbano.
- Integração das bases digitais de risco, cadastro territorial e ZEIS.
- Parcerias com Estado e União para estudos, obras e monitoramento.
- Relatórios anuais de risco e acompanhamento de metas.
- Atuação conjunta com Programas 4 e 5 para realocações e mitigação.

POSSÍVEIS FONTES DE FINANCIAMENTO

O financiamento das ações do PROGRAMA 7 deve refletir o caráter intersetorial, preventivo e contínuo da política de monitoramento de riscos. Como se trata de um programa não vinculado à produção habitacional direta, suas fontes de recursos são majoritariamente oriundas das áreas de Defesa Civil, Meio Ambiente, Obras, Saneamento e Planejamento Urbano, além de fundos estaduais e federais voltados à redução de desastres.

As principais fontes são:

- Recursos Próprios do Município de Cajamar abrangendo dotações orçamentárias vinculadas às funções:

- Defesa Civil: manutenção de sistemas de alerta, monitoramento e resposta;
- Meio Ambiente: ações de prevenção de erosões, drenagem ecológica e recuperação ambiental;
- Obras e Serviços Públicos: intervenções preventivas de pequeno porte e manutenção de dispositivos de drenagem;
- Planejamento Urbano: estudos, modelagens, integração com cartografia e SIMHAB.
- Aplicação do percentual de 0,2% da receita municipal: destinado especificamente às ações estruturantes do Programa, garantindo previsibilidade e regularidade para o monitoramento de riscos ao longo de todo o ciclo do PLHIS.
- Fundo Municipal de Habitação (FMHIS) - Uso restrito a: estudos complementares; modelagens técnicas; integração de bases territoriais com o SIMHAB; apoio a diagnósticos em áreas de risco associadas à política habitacional. O FMHIS não financia obras de contenção nem intervenções geotécnicas de médio ou grande porte.
- Parcerias com Concessionárias de Saneamento e Serviços Essenciais: monitoramento de drenagem; modelagem hidrológica; adequações de redes; cooperação técnico-operacional para mitigação de riscos em fundos de vale.
- Convênios Estaduais especialmente com: Coordenadoria Estadual de Defesa Civil (CEDEC/SP); Secretaria de Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística (SEMIL); Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH). Apoio para: sistemas de alerta, mapeamentos de risco, contenções emergenciais, monitoramento hidrológico e geotécnico.
- Programas Federais:
 - Ministério das Cidades (MCID): prevenção de riscos, drenagem sustentável e urbanização integrada;
 - Secretaria Nacional de Proteção e Defesa Civil (SEDEC/MIDR): sistemas de alerta e prevenção de desastres;
 - PAC Seleções: drenagem urbana, contenção de encostas, obras emergenciais.
- Compensações e Contrapartidas Urbanísticas e Ambientais - dado o perfil econômico de Cajamar, com forte presença de empreendimentos logísticos e industriais, contrapartidas podem financiar: melhorias de drenagem;

intervenções ecológicas de controle de erosão; implantação de sistemas de retenção e retenção de águas pluviais; acessos e contenções pontuais em áreas de expansão urbana.

- Cooperação com Setor Logístico e Produtivo por meio de Termos de Compromisso, especialmente em locais onde impactos hidrológicos e geomorfológicos são decorrentes de novos empreendimentos.

20.8. SÍNTESE PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA - PLHIS CAJAMAR (2026–2046)

A análise da estimativa das receitas correntes do Município de Cajamar para o período de 2026 a 2046 demonstra capacidade progressiva e sustentável de financiamento para as políticas de Habitação de Interesse Social. A projeção considera a evolução anual da receita municipal e o percentual destinado especificamente às ações do PLHIS, organizado em três horizontes: curto prazo (2026–2030), médio prazo (2031–2038) e longo prazo (2039–2046) (Quadro 49).

CURTO PRAZO (2026–2030)

No horizonte inicial do plano, observa-se um total de R\$ 229.116.843,54 destinado à execução de ações habitacionais. O percentual de alocação de recursos apresenta variação significativa ao longo do período, iniciando em 0,97% em 2026 e alcançando 4,96% em 2029, com leve redução para 3,92% em 2030. Essa oscilação é compatível com a fase inicial de implementação, em que há ajustes no planejamento orçamentário e ampliação gradativa da priorização do setor habitacional. Trata-se de uma etapa de estruturação, marcada pelo fortalecimento da governança, definição de programas e consolidação dos instrumentos de política habitacional.

MÉDIO PRAZO (2031–2038)

Para o médio prazo, projeta-se aporte total de R\$ 566.978.318,29, representando um percentual médio de 4,03% das receitas correntes anuais. Nesse período, há estabilização do investimento, com percentuais anuais variando entre 3,83% e 4,38%, o que indica maior maturidade institucional e financeira do PLHIS. A manutenção de valores próximos a 4% demonstra que o município internaliza a política habitacional como componente permanente do orçamento público, permitindo a continuidade de programas estruturantes, expansão de unidades habitacionais, regularização fundiária e requalificação urbana em áreas prioritárias.

LONGO PRAZO (2039–2046)

No longo prazo, os recursos destinados ao setor habitacional totalizam R\$ 732.316.727,00, com percentual médio de 4,09% das receitas correntes anuais. A partir de

2039, verifica-se estabilização consistente acima de 4%, evidenciando a consolidação do financiamento de longo prazo para habitação de interesse social. Essa estabilidade sinaliza que o município terá condições de sustentar ações permanentes de provisão habitacional, melhoria de assentamentos precários e políticas preventivas voltadas à gestão do território.

SÍNTESE GERAL DA CAPACIDADE FINANCEIRA

No total acumulado do período de 20 anos, o Município de Cajamar deverá destinar R\$ 1.528.411.888,83 ao PLHIS, com percentual médio de 3,84% das receitas correntes. Observa-se trajetória de crescimento progressivo e estabilização em níveis elevados de investimento, reflexo do fortalecimento da gestão fiscal e da priorização da habitação no planejamento público.

Essa projeção assegura que o PLHIS dispõe de condições reais para viabilizar suas metas estruturantes, desde ações de curto prazo voltadas à urgência social até intervenções de médio e longo prazo que garantem sustentabilidade, continuidade e impacto duradouro na política habitacional municipal.

Ressalta-se que a programação financeira apresentada refere-se exclusivamente aos recursos próprios do Município, vinculados às estimativas de receitas correntes, com aplicação projetada não superior a 5% ao longo das próximas duas décadas. Contudo, a capacidade de avanço da política habitacional de Cajamar pode ser substancialmente ampliada mediante a captação de recursos externos, provenientes de programas federais e estaduais, financiamentos, parcerias público-privadas e instrumentos urbanísticos de arrecadação. A conjugação dessas fontes adicionais permitirá ao município não apenas acelerar a implementação das ações previstas no PLHIS, como também avançar na superação do déficit habitacional quantitativo existente, absorver a demanda futura decorrente do crescimento populacional e reduzir o déficit qualitativo, promovendo melhorias habitacionais e urbanísticas em assentamentos consolidados. Trata-se, portanto, de um cenário que potencializa a efetividade do plano e fortalece a capacidade municipal de garantir o direito à moradia adequada.

PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PLHIS

CAJAMAR/SP

Contrato Administrativo nº 59/2024

VERSÃO FINAL

Quadro 49: SÍNTESE PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA - PLHIS

Ano	Prazo	Receitas correntes anuais - estimativa (R\$)	Destinação da receita para habitação de interesse social (%)	PLHIS		
				Curto prazo (2026 - 2030) (R\$)	Médio Prazo (2031- 2038) (R\$)	Longo prazo (2039- 2046) (R\$)
2026	Curto prazo	1.356.490.663,70	0,97%	13.168.415,97		
2027	Curto prazo	1.397.999.278,01	1,85%	25.929.805,50		
2028	Curto prazo	1.440.778.055,92	3,91%	56.375.676,05		
2029	Curto prazo	1.484.865.864,43	4,96%	73.625.949,79		
2030	Curto prazo	1.530.302.759,88	3,92%	60.016.996,22		
2031	Médio prazo	1.577.130.024,33	3,84%		60.484.029,64	
2032	Médio prazo	1.625.390.203,08	3,83%		62.281.964,60	
2033	Médio prazo	1.675.127.143,29	4,38%		73.402.200,81	
2034	Médio prazo	1.726.386.033,87	4,05%		69.862.624,58	
2035	Médio prazo	1.779.213.446,51	4,04%		71.947.544,30	
2036	Médio prazo	1.833.657.377,97	4,04%		74.096.261,58	
2037	Médio prazo	1.889.767.293,74	4,04%		76.310.730,92	
2038	Médio prazo	1.947.594.172,93	4,04%		78.592.961,86	
2039	Longo prazo	2.007.190.554,62	4,07%			81.623.861,80
2040	Longo prazo	2.068.610.585,59	4,27%			88.362.733,16
2041	Longo prazo	2.131.910.069,51	4,18%			89.201.804,74
2042	Longo prazo	2.197.146.517,64	4,06%			89.144.140,24
2043	Longo prazo	2.264.379.201,08	4,05%			91.805.855,92
2044	Longo prazo	2.333.669.204,63	4,05%			94.549.018,67
2045	Longo prazo	2.405.079.482,29	4,05%			97.376.122,35
2046	Longo prazo	2.478.674.914,45	4,04%			100.253.190,12
Total (R\$)			3,84% (média)	229.116.843,54	566.978.318,29	732.316.727,00
Total geral (R\$)						1.528.411.888,83

21. SISTEMA DE CÁLCULO DOS CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DE HABITAÇÃO

O Sistema de Cálculo dos Custos de Implantação da Infraestrutura Habitacional tem como finalidade estabelecer uma metodologia padronizada, transparente e tecnicamente fundamentada para estimar os investimentos necessários à execução das ações previstas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) do Município de Cajamar. O sistema funciona como instrumento estratégico de apoio ao planejamento, à programação orçamentária, à captação de recursos e à análise de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos habitacionais.

O modelo adotado está alinhado às diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), aos parâmetros do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e às boas práticas recomendadas por normativos estaduais e federais, garantindo consistência metodológica e comparabilidade com programas estruturantes, como o Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

A) ESTRUTURA METODOLÓGICA DO SISTEMA

A metodologia empregada baseia-se na composição modular de custos unitários, permitindo a atualização periódica conforme as variações do mercado da construção civil e as diretrizes nacionais de habitação. O sistema está estruturado em três eixos principais:

1. Custos Diretos

Referem-se aos gastos diretamente associados à execução física das obras e serviços de infraestrutura urbana essencial, incluindo:

- Abastecimento de água e esgotamento sanitário (redes, ligações domiciliares, elevatórias, reservatórios e ETE/ETA);
- Drenagem pluvial, contenção, manejo e micro e macrodrenagem;
- Energia elétrica e iluminação pública;
- Pavimentação, calçadas, acessibilidade universal e urbanização das vias;
- Terraplenagem, contenções e adequações topográficas;
- Serviços preliminares, ambientais e medidas mitigadoras.

2. Custos Indiretos

Compreendem gastos administrativos e operacionais necessários para viabilizar o empreendimento, tais como:

- Projetos, levantamentos técnicos e estudos complementares;
- Fiscalização, supervisão de obras e gerenciamento técnico;
- Assessoria e gestão social associada à intervenção;
- Desapropriações, compensações e regularização fundiária;
- Custos administrativos, seguros, taxas e demais obrigações legais.

3. Custos Complementares

São custos associados à qualificação urbana necessária ao pleno funcionamento do empreendimento, incluindo:

- Construção ou adequação de equipamentos de saúde, educação, lazer e assistência social;
- Adequações de mobilidade urbana e transporte coletivo;
- Sistemas de segurança, acessibilidade e convivência.

B) REFERÊNCIAS DE CUSTOS E BASE DE DADOS

O sistema utiliza exclusivamente fontes oficiais e metodologias amplamente reconhecidas para a estimativa dos custos, garantindo transparência, comparabilidade e conformidade técnica. As principais referências são:

- SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (Caixa/IBGE);
- TCPO – Tabela de Composições de Preços para Orçamentos (PINI);
- INCC - Índice Nacional de Custo da Construção e CUB-SP - Custo Unitário Básico de Construção (Estado de São Paulo) – índices de atualização monetária da construção civil;
- BDI - Benefícios e Despesas Indiretas e encargos sociais conforme normativas vigentes, incluindo a Lei nº 14.133/2021;
- Parâmetros do MCMV — conforme Portaria MCID nº 1.145/2024, garantindo aderência aos padrões federais de financiamento.

As tabelas e composições de preço devem ser atualizadas anualmente ou sempre que houver alterações substanciais no setor da construção civil.

C) METODOLOGIA DE ESTIMATIVA DOS INVESTIMENTOS

O cálculo dos custos é estruturado a partir de módulos de referência, contemplando três escalas de estimativa:

- 1. Infraestrutura Interna (por unidade habitacional – R\$/UH): Aplicável a empreendimentos habitacionais como conjuntos, loteamentos ou requalificação de unidades.
- 2. Infraestrutura Externa (por hectare urbanizado – R\$/ha): Direcionada a intervenções de urbanização integrada, regularização fundiária e urbanização de áreas de interesse social.
- 3. Infraestrutura Complementar (por equipamento público – R\$/equipamento): Utilizada para estimar custos associados à construção ou ampliação de equipamentos comunitários.

O cálculo global do investimento segue a seguinte fórmula de composição:

$$C_{total} = \sum (C_i \times Q_i) + BDI + Encargos + Reserva Técnica$$

Em que:

C_i = custo unitário de cada item de infraestrutura;

Q_i = quantidade estimada;

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas aplicáveis;

Reserva Técnica = entre 5% e 10% dos custos diretos, conforme a complexidade da intervenção.

Esse modelo garante precisão, flexibilidade e compatibilidade com os sistemas orçamentários municipais e federais.

D) APLICAÇÃO DO SISTEMA AO PLANEJAMENTO HABITACIONAL

O Sistema de Cálculo será utilizado de forma integrada ao ciclo de planejamento e gestão habitacional, oferecendo suporte às seguintes atividades:

- Elaboração do PPA, LDO e LOA;
- Preparação de projetos, termos de referência e editais;
- Estudos de viabilidade de empreendimentos financiados com recursos municipais, estaduais, federais ou parcerias público-privadas (PPPs);
- Definição de prioridades de investimento e escalonamento físico-financeiro das metas;

- Monitoramento e avaliação de eficiência dos gastos vinculados ao FMHIS e ao PLHIS;
- Transparência das estimativas e dos investimentos, fortalecendo o controle social e a governança habitacional.

E) REVISÃO, ATUALIZAÇÃO E MECANISMOS DE TRANSPARÊNCIA

A revisão e atualização do sistema serão realizadas pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHRF), em conjunto com a Secretaria de Finanças, com apoio técnico e deliberação do Conselho Municipal de Habitação. Esse processo tem como objetivos:

- Ajustar custos às condições de mercado e às inovações tecnológicas;
- Garantir conformidade às normas técnicas e às diretrizes do SNHIS;
- Atualizar o SIMHAB com as tabelas vigentes, permitindo rastreabilidade das estimativas;
- Publicar relatórios técnicos anuais, assegurando transparência ativa e acesso público à metodologia.

F) SÍNTESE FINAL

O Sistema de Cálculo dos Custos de Implantação da Infraestrutura Habitacional do Município de Cajamar constitui ferramenta essencial para a racionalização dos investimentos públicos, a melhoria da governança e a viabilidade econômica das políticas de habitação de interesse social. Ao articular parâmetros oficiais, metodologia modular, atualização periódica e mecanismos de controle social, o município estabelece bases técnicas sólidas para planejar, estimar e priorizar os investimentos necessários ao cumprimento das metas do PLHIS.

Esse instrumento fortalece a capacidade municipal de captar recursos, ampliar parcerias e assegurar o uso eficiente e transparente dos recursos públicos destinados à promoção da moradia digna, à urbanização qualificada e à redução estrutural do déficit habitacional.

22. RECOMENDAÇÕES

As recomendações apresentadas consolidam as diretrizes estratégicas necessárias para assegurar a efetividade das ações propostas neste PLHIS, fortalecendo a capacidade institucional do Município de Cajamar e garantindo a continuidade da política habitacional ao longo do horizonte 2026–2046.

Recomenda-se que as intervenções habitacionais, incluindo urbanização integrada, regularização fundiária, produção de moradias, reassentamentos e melhorias habitacionais, sejam conduzidas de forma articulada entre os setores de Habitação, Planejamento Urbano, Obras, Meio Ambiente, Saneamento, Transporte, Mobilidade e Assistência Social, observando os critérios apresentados no PLHIS e integrando os dados ao Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMHAB) para monitoramento contínuo.

É fundamental que o Município mantenha atualização periódica das bases de risco, vulnerabilidade e demanda habitacional, assegure fontes estáveis de financiamento, incluindo FMHIS, convênios estaduais e federais, parcerias e contrapartidas urbanísticas, e alinhe a execução das ações aos instrumentos setoriais vigentes, como o Plano Diretor, o PMSB, o Plano de Mobilidade e demais políticas correlatas.

Recomenda-se, ainda, que o Município adote práticas de gestão preventiva de riscos, priorize intervenções em áreas de maior exposição socioambiental, fortaleça a participação comunitária em todas as etapas e garanta que a revisão do PLHIS ocorra de forma periódica, assegurando sua atualização conforme a dinâmica urbana, institucional e socioeconômica do território.

23. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS – de Cajamar consolida um diagnóstico abrangente das condições habitacionais do município, identifica as demandas atuais e futuras e estabelece estratégias de ação capazes de orientar a gestão pública pelos próximos vinte anos. A análise integrada do território evidencia que o município enfrenta desafios estruturais significativos, tanto relacionados ao déficit quantitativo quanto às inadequações qualitativas do estoque existente, reforçando a necessidade de políticas contínuas de provisão habitacional, urbanização de assentamentos e regularização fundiária.

As estratégias apresentadas neste documento estruturam um conjunto de diretrizes, programas, metas e instrumentos que permitem ao município avançar de uma atuação reativa, historicamente voltada ao enfrentamento emergencial das situações de risco, para uma dinâmica preventiva, planejada e intersetorial. A adoção de mecanismos permanentes de monitoramento, como o SIMHAB, somada à integração entre Habitação, Planejamento Urbano, Meio Ambiente, Obras, Saneamento, Transporte, Mobilidade e Assistência Social constitui elemento central para garantir transparência, eficiência e continuidade administrativa.

O horizonte 2026–2046 exige que o município fortaleça sua capacidade institucional e diversifique suas fontes de financiamento, de modo a viabilizar as intervenções propostas e ampliar o acesso à moradia digna, sobretudo para a população de baixa renda. O volume de investimentos estimado demonstra que o enfrentamento das necessidades habitacionais ultrapassa a capacidade fiscal anual do município, o que reforça a importância da articulação com programas estaduais e federais, bem como da utilização de instrumentos urbanísticos capazes de captar mais-valias e otimizar o uso do solo urbano.

Este PLHIS estabelece, portanto, uma base técnica e operacional sólida para orientar o planejamento habitacional municipal, promover a integração urbana, reduzir vulnerabilidades socioambientais e consolidar um modelo de desenvolvimento urbano mais justo, sustentável e inclusivo. Sua efetividade dependerá da continuidade dos processos participativos, do compromisso político com a implementação das ações e da capacidade do município de atualizar periodicamente os dados, cenários e metas, garantindo que o plano permaneça aderente à realidade dinâmica do território de Cajamar.

24. REFERÊNCIA

- BONDUKI, N. G. *Habitat: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.
- BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jul. 2001.
- BRASIL. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 17 jun. 2005.
- BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural (REURB). Diário Oficial da União: Brasília, DF, 12 jul. 2017.
- CAJAMAR (Município). Decreto nº 7.562, de 26 de agosto de 2025. Institui a composição do Conselho Municipal de Habitação – CMH. Cajamar, 2025.
- CAJAMAR (Município). Lei Complementar nº 149, de 14 de maio de 2014. Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. Cajamar, 2014.
- CAJAMAR (Município). Lei Complementar nº 181, de 19 de dezembro de 2019. Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Cajamar, 2019.
- CAJAMAR (Município). Lei Complementar nº 234, de 6 de março de 2024. Revisão do Plano Diretor Municipal. Cajamar, 2024.
- CARDOSO, A. L., & VALLE, C. L. do. *Habitação e governança urbana: avaliação da experiência em 10 cidades brasileiras*. Cadernos Metrópole, (04), 33–63. 2012.
- FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS – SEADE. *Taxa de urbanização e estatísticas demográficas municipais*. São Paulo, 2021–2022.
- GENEVOIS, M. L. B. P.; COSTA, O. V. *Carência habitacional e déficit de moradias: questões metodológicas*. São Paulo Perspec., São Paulo, v. 15, n. 1, jan. 2001.
- GOHN, M. G. *Conselhos Gestores e Participação Sociopolítica*. São Paulo: Cortez, 2001.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Censo Demográfico 2022: Resultados Gerais*. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.
- IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo; CPRM – Serviço Geológico do Brasil. *Cartas de suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa e inundações: nota técnica explicativa*. São Paulo, 2014.
- IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo; EMPLASA. *Carta de aptidão física ao assentamento urbano, escala 1:50.000 – guia de utilização*. São Paulo: IPT/EMPLASA, 1990.

- MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). *Política Nacional de Habitação – PNH*. Brasília, 2004.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). *Programa Minha Casa Minha Vida e Programas Federais de Apoio Habitacional*. Brasília, 2024.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). *Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS: Diretrizes e Programas Federais*. Brasília, 2024.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Guia para o Mapeamento e a Caracterização de Assentamentos Precários*. Brasília, 2010.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES/VIA PÚBLICA. *Estratégia de implantação da Política e Sistema Nacional de Habitação. Programa Habitar Brasil BID (Projeto BRA/00/019)*. Brasília, 2004.
- MPMG – Ministério Público de Minas Gerais. *Política Habitacional e seus instrumentos*. 2021.
- PEFA – Public Expenditure and Financial Accountability. *PEFA 2016 Framework*. 2019.
- PONÇANO, W. L. (Coord.) et al. *Mapa geomorfológico do Estado de São Paulo*. São Paulo: IPT, 1981.
- ROSS, J. L. S. *O registro cartográfico dos fatos geomórficos e a questão da taxonomia do relevo*. Revista do Departamento de Geografia, São Paulo, v. 6, p. 17–29, 1992.
- SANTOS, H. G. et al. *Sistema Brasileiro de Classificação de Solos*. 5. ed. Brasília, DF: EMBRAPA/EMBRAPA Solos, 2018.
- SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. *Programa Casa Paulista: linhas de apoio à urbanização e regularização fundiária*. São Paulo, 2024.

25. ANEXO 01 – FOLHA TOPOGRÁFICA IBGE - 1:50.000

26. ANEXO 02 – MACROZONEAMENTO – CAJAMAR 2024

MACROZONEAMENTO

MUNICÍPIO DE CAJAMAR - SP

