

# PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA – SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

# PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Ana Lúcia Bilard Sicherle
Prefeita Municipal

Cristiane Ap. de P. Bittencourt

Assessora de Planejamento

Natália Santos Moradei

Diretora de Obras

#### **CERESTA**

CENTRO DA RECONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL DE SÃO LUIZ DO PARATINGA
SÃO LUIZ DO PARAITINGA - ABRIL DE 2011.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

- 1. INTRODUÇÃO
- 2. APRESENTAÇÃO
- 3. MUNICÍPIO DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA
  - 3.1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO
  - 3.2. INFORMAÇÕES DEMOGRÁFICAS DO MUNICÍPIO
- 4. DIRETRIZES
  - 4.1. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
- 5. DIAGNÓSTICO:
  - 5.1. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E ÁREAS DE RISCO
  - 5.2. MAPEAMENTO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
  - 5.3. CENTRO HISTÓRICO
  - 5.4. BAIRRO ALTO DO CRUZEIRO
  - 5.5. BAIRRO VÁRZEA DOS PASSARINHOS
  - 5.6. BAIRRO BENFICA
  - 5.7. BAIRRO ORRIS
  - 5.8. BAIRRO SÃO BENEDITO
  - 5.9. BAIRRO VERDE PERTO
  - 5.10. BAIRRO SANTA TEREZINHA
  - 5.11. BAIRRO RIBEIROS
  - 5.12. BAIRRO VITÓRIO
  - 5.13. BAIRRO PIMENTAS
  - 5.14. DISTRITO DE CATUÇABA
  - 5.15. OUTRAS ÁREAS DE RISCO
- 6. ESTUDOS DE DEMANDA HABITACIONAL NO MUNICÍPIO

6.1

- 7. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO
  - 7.1. PRINCÍPIOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
  - 7.2. PLANO DE AÇÃO



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

- 8. PARCEIROS
- 9. RECURSOS E FONTES DE FINANCIAMENTO
- 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS
- 11. ANEXOS
  - 11.1. MAPA ZONEAMENTO ATUAL E CATUÇABA
  - 11.2. LEIS (OLHAR NO ITEM 7 P NÃO ESQUECER!)
  - 11.3. PLANILHA SOCIAL CADASTRO PEGAR ASS.
  - 11.4. PLANILHA DEFESA CIVIL PEGAR ASS.
  - 11.5. CD DO PLANO DIRETOR
  - 11.6. TABELA DA DEFESA CIVIL
  - 11.7. ANEXOS QUE LEMBRAR!!!!



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

# PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA

#### 1. Introdução:

O Município de São Luís do Paraitinga está localizado no Estado de São Paulo, entre as cidades de Taubaté e Ubatuba, às margens da SP-125 – Rodovia Dr. Oswaldo Cruz (fonte: IBGE). A cidade tem uma população de 10.404 habitantes, segundo dados do IBGE<sup>1</sup>.

Segundo informações históricas<sup>2</sup> a ocupação do território se deu a partir do Século XVIII, estimuladas pela Colônia Portuguesa para controle do território, bem como entreposto da exploração mineral da Colônia Portuguesa. Nesta época ainda servia de apoio às tropas que levavam ouro para o Porto de Ubatuba/Parati.

São Luis vira cidade em 30 de abril de 1857, época do auge da economia cafeeira do Vale do Paraíba. Neste período São Luis tem seus prédios históricos imponentes construídos (como Igreja Matriz, Cadeia e casarões).

Após o declínio do ciclo do café a economia passa a girar em torno da pecuária leiteira, atividade esta que somente entrou em crise no século XX, com o fechamento de cooperativas, gerando um novo ciclo de recesso econômico na cidade<sup>3</sup>.

No ano de 1982, a cidade tem seu núcleo histórico tombado, como patrimônio Estadual, sendo reconhecido como o maior conjunto em arquitetura colonial do Estado de São Paulo, pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico<sup>4</sup>.

Com uma forte representatividade cultural, marcada por suas genuínas festas populares, riquezas naturais e em razão da preservação de seu núcleo histórico, São Luís do Paraitinga, a partir de 2001 inicia um processo de legitimação da cidade, por meio de seu reconhecimento, junto ao Estado de São Paulo, como Estância Turística. Por meio da Lei Estadual Paulista nº 11.197, de 05 de julho de 2002, o Município foi elevado à categoria de Estância Turística do Estado de São Paulo, *status* que, além de apontar para uma saída

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Consulta em site do IBGE: http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1, consultada em 08/01/2011.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> SANTOS, João Rafael C. C. "A Festa do Divino de São Luís do Paraitinga: O desafio da Cultura Popular na Contemporaneidade". Dissertação de Mestrado apresentada à Universidade de São Paulo. Departamento de História, para obtenção do título de mestre, 2008.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Ibidem.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Resolução, expedida pelo Condephaat, em 13 de maior de 1982.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

econômica, determinou o aporte de recursos estaduais, para investimento em infra-estrutura urbana.

Em primeiro dia de janeiro de 2010, a cidade foi marcada com uma grande inundação do Rio Paraitinga que subiu 11 metros do seu leito e ocupou todo o Centro Histórico da cidade.

Nos termos da Avaliação de Danos – AVADAN<sup>5</sup>, documento oficial que deve ser encaminhado ao Governo do Estado e ao Governo Federal para fundamentar os Decretos de Calamidade Pública, 5050 pessoas ficaram desalojadas, 95 pessoas desabrigadas e cerca de 11.000 pessoas, entre estas Luizenses e visitantes, foram afetadas com as enchentes. O mesmo documento registra danos em edificações, na infra-estrutura pública, danos ambientais, prejuízos econômicos e prejuízos sociais, ocasionados pela grande cheia.

Segundo informações do DAEE<sup>6</sup> diversos fatores contribuíram para o evento crítico: impermeabilidade do solo, provocado pelo saturamento do solo em razão das chuvas intensas em todo o ano de 2009 e, especial das chuvas do final de ano; índices elevados de chuvas à montante da cidade, na Bacia do Rio Paraitinga e elevado índices de chuvas na Bacia do Rio do Chapéu, Rio que se encontra com o Paraitinga, à juzante da cidade e, forma uma barragem natural ao processo de vazão das águas; e, ausência de mata ciliar para colaborar na permeabilidade das águas das chuvas e retardar o processo de vazão natural ao longo de toda a Bacia Hidrográfica.

A reconstrução da cidade foi marcada pela aprovação da Lei do Plano Diretor que foi sancionada em 07 de janeiro de 2010, sob nº 1347, passou a regular a ocupação e o uso do solo urbano do Município.

Os graves problemas oriundos da ausência de uma política de planejamento urbano no Município, como ausência de política habitacional, ocupação de áreas vulneráveis do território, por população de baixa, ausência de políticas públicas de orientação e de fiscalização municipal, intensificaram-se após o evento ocorrido em 2010. Todavia, a reconstrução da cidade, baseada no Plano Diretor, em especial, com a demarcação de áreas do território, como ZEIS, iniciou um novo processo de ocupação do solo urbano,

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Documento de AVADAN. Sistema Nacional de Defesa Civil – SINDEC. Disponível no CERESTA – Centro da Reconstrução Sustentável de São Luís do Paraitinga.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Informações do DAEE em audiência pública de 12 de março de 2010, realizada a pedido do GAEMA – Regional do Vale do Paraíba. Documentos disponíveis no CERESTA.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

pautado por políticas planejadas e baseadas no cumprimento da função sócio ambiental da propriedade.

Em 10 de dezembro de 2010, mesmo após a catástrofe do início do ano, que deixou marcas profundas com o arruinamento de parte de seu patrimônio histórico, São Luís do Paraitinga é reconhecida como patrimônio nacional pelo IPHAN, destacando-se como cidade de grande importância histórica a ser preservada por meio do tombamento federal.

#### 2. Apresentação:

Após uma breve síntese do histórico da cidade, cabe mencionar que o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, que ora se propõe visa estabelecer uma nova diretriz para a política de habitação no Município de São Luiz do Paraitinga, priorizando ações, programas, projetos e recursos públicos na implementação de seus objetivos e ações.

A fim de subsidiar referido Plano, este trabalho contém informações sobre a demografia do Município.

3. O Município de São Luiz do Paraitinga

3.1. Caracterização

#### SÃO LUÍS DO PARAITINGA - SP.

Censo Demográfico de 2010 (fonte: IBGE)

População residente: 10.397 pessoas

Domicílios Recenseados: 5.294 domicílios

Base territorial: Área da unidade territorial: 617,316 km2

Representação Política: 8.561 eleitores

Localização:



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br



Fonte:site- pt.wikipedia.org

#### 3.2. Informações Demográficas Do Município:

# a) Tipologia Sociodemográfica e Necessidades Habitacionais São Luis do Paraitinga - Grupo 1

**Descrição**: a tipologia de municípios segundo características demográficas, socioeconômicas e de necessidades habitacionais foi desenvolvida no âmbito do contrato de prestação de serviços com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) do Estado de São Paulo, com o objetivo de subsidiar a elaboração do PEHIS.

Na sua construção, foram utilizadas informações municipais de diferentes fontes de dados, agrupadas em quatro dimensões distintas. A seguir, estão detalhadas as variáveis selecionadas em cada dimensão considerada e as técnicas estatísticas utilizadas.

#### Dimensão demográfica:

Movimento pendular intermunicipal<sup>7</sup> – Censo Demográfico (2000);

O indicador de Movimento Pendular (MP) para cada município do Estado de São Paulo é calculado como: MP = (E - S) / (E +S)

onde: E = número de pessoas que entram no município x para estudar e/ou trabalhar e S = número de pessoas que saem do município x para estudar e/ou trabalhar. Esse indicador varia entre -1 e 1, e valores próximos a 1 representam concentração de entradas no município, ou seja, o município recebe muitas pessoas de outras localidades, e valores próximos a -1 indicam ocorrência de saídas do município. Deve-se ressaltar que esse



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

- Taxa de crescimento populacional (2000 a 2020);
- Concentração da população do município no total do Estado (2006).

#### Dimensão socioeconômica:

- Distribuição de famílias, segundo renda familiar total Censo Demográfico (2000);
- Distribuição das pessoas, segundo IPVS, por município Fundação Seade (2000);
- Indicador de desigualdade: razão entre a porcentagem de famílias com renda familiar *per capita* superior a três salários mínimos e inferior a meio salário mínimo Censo Demográfico (2000).

#### Dimensão necessidades habitacionais:

- Indicadores de inadequação habitacional construídos com dados do Censo Demográfico (2000):
  - porcentual de domicílios em favelas;
  - o porcentual de domicílios em cortiços;
  - o porcentual de domicílios improvisados;
  - o porcentual de domicílios com espaço insuficiente;
  - porcentual de domicílios com infraestrutura interna insuficiente.

O comportamento demográfico a ser mensurado pelas variáveis selecionadas visa a indicar a densidade e a pressão populacional sobre a demanda habitacional, mais ou menos intensa em decorrência da tendência de crescimento prevista para o período de vigência do plano habitacional. A inclusão do movimento pendular nessa dimensão contribui, por sua vez, para verificar quais municípios paulistas se caracterizam como grandes demandantes de mão de obra, de um lado, ou cidades-dormitório, de outro.

Na dimensão socioeconômica, a riqueza obtida com os dados da tipologia dos municípios segundo o PIB. Os indicadores utilizados compreendem a distribuição das famílias segundo renda familiar total, que mensura o nível de renda e a sua desigualdade. Essa distribuição, embora referida a 2000, preserva as diferenças entre os municípios segundo a renda das famílias, mesmo com a melhora dos níveis de rendimento da população e a diminuição da desigualdade. Para confirmar essa preservação, utilizaram-se os dados de renda do IPRS.

Na dimensão necessidades habitacionais, os municípios são caracterizados de acordo com a existência e a quantidade de domicílios considerados inadequados pela localização em favela ou cortiço, pela insuficiência de espaço na moradia, ou pela carência de infraestrutura



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

urbana. Dada a restrição de informações atualizadas por município, os indicadores de inadequação habitacional aproximaram-se daqueles calculados pela metodologia aplicada à base da Pesquisa de Condições de Vida (PCV), já que a base desta pesquisa não permite a estimação de necessidades habitacionais por município nem mesmo por meio de modelagem.

As técnicas estatísticas utilizadas foram as de análise fatorial, de conglomerados e discriminante. A análise fatorial foi empregada para gerar os indicadores sintéticos a partir das variáveis selecionadas. A análise de conglomerados foi aplicada para formar os grupos homogêneos de municípios segundo os indicadores gerados na análise anterior. Finalmente, foi utilizada a análise discriminante com as variáveis iniciais para validar a formação de seis agrupamentos assim interpretados:

- grupo 1: municípios que possuem as menores médias em todos os fatores, ou seja, menor concentração/crescimento populacional e poucos domicílios precários. Concentram também a população economicamente mais vulnerável no Estado. Esse grupo reúne cerca de 60% dos municípios paulistas;
- **grupo 2**: 138 municípios (21,3% do total) estão nesse grupo e apresentam médias dos fatores comportamento demográfico e população menos vulnerável pouco acima das médias do Estado. Em contrapartida, no fator de precariedade domiciliar, possuem média abaixo da definida para o Estado;
- grupo 3: municípios que se destacam por apresentar as maiores médias nos fatores comportamento demográfico e população menos vulnerável. A média do fator precariedade das moradias é um pouco inferior à do Estado. Esse grupo reúne 27 municípios;
- **grupo 4**: municípios que, ao contrário dos classificados no grupo 3, apresentam as menores médias nos fatores comportamento populacional e população menos vulnerável, enquanto a média do fator domicílios precários é a terceira maior. Nesse grupo, encontram-se 31 municípios;
- **grupo 5**: 42 municípios pertencem a esse grupo, com a segunda maior média do fator precariedade habitacional e a terceira maior média no fator demográfico;
- grupo 6: municípios que se diferenciam por apresentar as maiores médias nos fatores demográfico e precariedade da moradia. A média do fator população menos vulnerável é a segunda maior entre os grupos. Somente 21 municípios classificam-se nesse grupo.

Ano de referência: 2009.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Fonte: Fundação Seade.

# b) Município segundo Tipologia Sociodemográfica e Habitacional e Tipologia do PIB

São Luío do Porcitingo	Sem precariedade habitacional e atividade econômica	
São Luís do Paraitinga	pouca intensa	

**Descrição:** a análise combinada dos grupos criados a partir das tipologias do PIB municipal e da tipologia sociodemográfica e habitacional resultou no agrupamento dos municípios em cinco tipos cujas características predominantes estão descritas a seguir.

#### Tipo 1: Municípios de atenção para a política habitacional

Os 123 municípios desse tipo correspondem à totalidade dos classificados nos grupos 4, 5 e 6 da tipologia sócio-habitacional (presença de moradias precárias e/ou dinâmica demográfica expressiva) e nos grupos 4 e 6 da tipologia do PIB municipal (atividade industrial relevante na economia estadual e/ou de atividade econômica multissetorial). A combinação dessas duas situações corresponde a 25 municípios e os demais requerem atenção da política habitacional por seu enquadramento nesses mesmos grupos em uma ou outra tipologia.

No território paulista, esses municípios concentram-se nas três Regiões Metropolitanas e se estendem para o norte (direção de Ribeirão Preto) e para leste (direção do Vale do Paraíba). Outros municípios classificados nesse tipo são predominantemente cidades polo ou sedes de Região Administrativa ou de Governo e, em geral, localizam-se em entroncamento rodoviário.

Tipo 2: Municípios com pouca precariedade habitacional e baixa atividade econômica Os 113 municípios desse tipo apresentam condições de alguma precariedade habitacional e pressão demográfica, dado o crescimento populacional mais acentuado ou por serem relativamente mais populosos (grupos 2 e 3). Quanto à atividade econômica, caracterizam-se pelo registro de atividades de pouca relevância na economia estadual, sejam eles de perfil industrial (grupo 2) ou agropecuário (grupo 3); restrita, em que a administração pública é o fator econômico determinante (grupo 5); e com economia baseada na atividade de serviços (grupo 7).



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Municípios com essas características são encontrados por todo o Estado de São Paulo. Ao lado disso, apresentam proximidade com municípios de atenção para a política habitacional, pois muitos são a eles contíguos, em particular, nos territórios próximos às áreas metropolitanas de São Paulo e Campinas.

Tipo 3: Municípios com pouca precariedade habitacional e agropecuária relevante

Os 24 municípios desse tipo marcam-se pela presença relevante da agropecuária na economia estadual (grupo 1 do PIB municipal) e com precariedade habitacional de proporções reduzidas, mas com crescimento demográfico mais acentuado (grupo 2 da tipologia sócio-habitacional).

Esses municípios tendem a se localizar próximos uns dos outros no território paulista, em particular no norte, no centro-norte e no sul do Estado.

Tipo 4: Municípios sem precariedade habitacional e agropecuária relevante

Os 32 municípios desse tipo também apresentam agropecuária relevante para a economia paulista (grupo 1), mas crescem a baixas taxas demográficas e as condições habitacionais são satisfatórias (grupo 2). Portanto, assemelham-se aos municípios do tipo anterior pelas características da atividade econômica predominante, mas diferem na perspectiva sóciohabitacional.

Esses municípios tendem a ser contíguos no território paulista, além de se aproximarem dos municípios classificados no tipo anterior.

Tipo 5: Municípios sem precariedade habitacional e economia sem relevância

Os 353 municípios desse tipo são de pequeno porte populacional, com baixas taxas de crescimento demográfico e sem carências habitacionais (grupo 1). Além disso, não são relevantes para a economia estadual, independentemente da atividade econômica predominante que neles se desenvolve. Dadas as características da atividade econômica, esses municípios identificam-se com os definidos no tipo 2, ou seja, com pouca precariedade habitacional e baixa atividade econômica. Por outro lado, deles difere em decorrência de suas características demográficas e habitacionais.

Esses municípios concentram-se, a partir do centro do Estado, em toda a porção oeste do território paulista.

Ano de referência: 2009. **Fonte**: Fundação Seade.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### Porcentagem da População no IPVS

Nome do	IPVS 1 –	IPVS 2 -	IPVS 3 -	IPVS 4 -	IPVS 5 -	IPVS 6 -
Município	2000	2000	2000	2000	2000	2000
São Luís do	0,00	14,80	5,00	0,00	80,20	0,00
Paraitinga						

Os seis grupos ou tipos de áreas que constituem o IPVS são apresentados a seguir.

Grupo 1 – Nenhuma Vulnerabilidade: engloba os setores censitários em melhor situação socioeconômica (muito alta), com os responsáveis pelo domicílio possuindo os mais elevados níveis de renda e escolaridade. Apesar de o estágio das famílias no ciclo de vida não ser um definidor do grupo, seus responsáveis tendem a ser mais velhos, com menor presença de crianças pequenas e de moradores nos domicílios, quando comparados com o conjunto do Estado de São Paulo.

Grupo 2 – Vulnerabilidade Muito Baixa: abrange os setores censitários que se classificam em segundo lugar, no Estado, em termos da dimensão socioeconômica (média ou alta). Nessas áreas concentram-se, em média, as famílias mais velhas.

*Grupo 3 – Vulnerabilidade Baixa:* formado pelos setores censitários que se classificam nos níveis altos ou médios da dimensão socioeconômica e seu perfil demográfico caracteriza-se pela predominância de famílias jovens.

Grupo 4 – Vulnerabilidade Média: composto pelos setores que apresentam níveis médios na dimensão socioeconômica, estando em quarto lugar na escala em termos de renda e escolaridade do responsável pelo domicílio. Nesses setores concentram-se famílias jovens, isto é, com forte presença de chefes jovens (com menos de 30 anos) e de crianças pequenas.

Grupo 5 – Vulnerabilidade Alta: engloba os setores censitários que possuem as piores condições na dimensão socioeconômica (baixa), estando entre os dois grupos nos quais os chefes de domicílio apresentam, em média, os níveis mais baixos de renda e escolaridade. Concentra famílias mais velhas, com menor presença de crianças pequenas.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 - Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Grupo 6 - Vulnerabilidade Muito Alta: o segundo dos dois piores grupos em termos da dimensão socioeconômica (baixa), com grande concentração de famílias jovens. A combinação entre chefes jovens, com baixos níveis de renda e de escolaridade e presença significativa de crianças pequenas permite inferir ser este o grupo de mais vulnerabilidade à pobreza.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

#### Tipologia PIB Municipal 2006 – Grupo 7

Descrição: a Fundação Seade desenvolveu uma tipologia dos municípios paulistas, baseada no perfil de produção de cada um deles dado pelo cálculo do PIB municipal8. A metodologia utilizada baseia-se no Valor Adicionado (VA), por setor de atividade, de cada município e seus respectivos pesos nos VAs do Estado.

A importância dessa metodologia advém da necessidade de compreender o perfil produtivo dos municípios paulistas, que vá além da constatação de qual atividade econômica (primária, secundária e terciária) responde pela geração do maior VA, ou mesmo da importância dessa atividade municipal no Estado. Isso porque, para apreender a dinâmica econômica dos 645 municípios paulistas, é fundamental entender a combinação entre essas atividades econômicas e, só a partir daí, a sua importância na economia estadual.

Assim, a Gerência de Metodologia e Estatística da Fundação Seade utilizou recursos estatísticos para, primeiramente, sistematizar as informações do peso relativo da atividade econômica dentro do município e no Estado e, a partir daí, encontrar padrões de similaridade entre os municípios. Por meio de análise fatorial, foi possível identificar sete agrupamentos de municípios com comportamento similar, apresentados na Figura 2.

Grupo 1	Municípios com perfil agropecuário e de relevância na	62
	atividade agropecuária estadual	municípios
Grupo 2	Municípios com perfil industrial e pequena relevância na	
Grupo 2	economia estadual	municípios
Grupo 3	Municípios com perfil agropecuário e pequena relevância na	133
Grupo 3	atividade agropecuária estadual	municípios

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> O cálculo do PIB dos municípios paulistas realizado pela Fundação Seade insere-se em projeto de âmbito nacional, coordenado pela Fundação IBGE, que abrange todos os municípios brasileiros. Esse cálculo baseia-se em metodologia desenvolvida com a própria Fundação IBGE e os órgãos estaduais de estatística, entre os quais a Fundação Seade.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Grupo 4	Municípios considerados multissetoriais e de relevância na economia estadual	29 municípios
Grupo 5	Municípios com atividade econômica restrita em que a administração pública é o fator determinante da economia municipal	90 municípios
Grupo 6	Municípios com perfil industrial e de relevância na economia estadual	25 municípios
Grupo 7	Municípios com economia baseada na atividade de serviços e de pequena relevância na economia estadual	184 municípios

Ano de referência: 2006. **Fonte**: Fundação Seade.

#### c) PIB (em Milhões de Reais Correntes) 2006 - R\$ 77.262

**Descrição**: corresponde ao valor total (em milhões de reais correntes) dos bens e serviços originados nas unidades produtoras, ou seja, a soma dos valores adicionados acrescida dos impostos.

Ano de referência: 2006.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

#### d) Índice paulista de responsabilidade social e índice de futurabilidade

O último tema contém indicadores sintéticos desenvolvidos na Fundação Seade, como o Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS) e o Índice de Futuridade. Há também a classificação do município segundo a tipologia sociodemográfica e de necessidades habitacionais e a tipologia do Produto Interno Bruto (PIB) municipal de 2006 como referência. Esses indicadores são o resultado do estudo desenvolvido no âmbito do contrato entre a Fundação Seade e a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) de prestação de serviços envolvendo a produção de insumos para elaboração do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Estado de São Paulo (Pehis). Estão também disponíveis o valor do PIB municipal e a informação sobre a existência de presídios em cada localidade.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

A Pesquisa Municipal Unificada (PMU) sobre habitação é outra fonte de informações a ser utilizada. Realizada pela Fundação Seade, entre abril e julho de 2010, nas prefeituras, a pesquisa captou dados sobre gestão municipal; recursos administrativos e institucionais, instrumentos vigentes de política urbana; mecanismos de organização da demanda e condições habitacionais dos municípios paulistas. Neste CD-ROM, as informações estão organizadas em duas planilhas, uma com dados sobre a atuação municipal e outra com os instrumentos de política urbana.

#### Indicadores sintéticos e tipologias municipais

Os indicadores disponibilizados neste item são resultado de trabalhos desenvolvidos na Fundação Seade com o objetivo de subsidiar o planejamento de políticas públicas no Estado de São Paulo.

#### **IPRS**

Nome do	Grupo	Grupo	Grupo	Grupo
Município	IPRS (2000)	IPRS (2002)	IPRS (2004)	IPRS (2006)
São Luís do				
Paraitinga	4	4	5	5

**Descrição:** o IPRS foi desenvolvido a partir uma demanda da Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo no âmbito do Fórum São Paulo Século XXI, em 2000. O indicador fornece um retrato detalhado do Estado de São Paulo em termos de desenvolvimento humano, compartilhando com o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) o entendimento de que esse processo complexo deve considerar, ao lado dos aspectos econômicos, as dimensões relativas à vida social e à qualidade de vida dos indivíduos. Construiu-se, assim, um indicador que identifica o estágio de desenvolvimento de um determinado município nas três dimensões consideradas pelo IDH: renda, escolaridade e longevidade.

Para o Estado de São Paulo, no entanto, incorporaram-se três importantes inovações decorrentes das suas condições particulares:

• as variáveis capazes de caracterizar mudanças num prazo mais curto, captando, na medida do possível, os resultados dos esforços dos municípios em avançar nas três dimensões consideradas pelo indicador;



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

- uma tipologia que permite conhecer simultaneamente o estágio de desenvolvimento de um determinado município nas três dimensões, possibilitando a imediata identificação dos seus principais problemas econômicos e sociais;
- uma estrutura de escalas compatível com a realidade dos 645 municípios do Estado de São Paulo, apresentando, assim, um quadro mais complexo e detalhado da diversidade dessas localidades.

A partir desses parâmetros, compôs-se o IPRS de quatro indicadores: três indicadores sintéticos setoriais, que mensuram as condições atuais do município em termos de renda, escolaridade e longevidade – permitindo o ordenamento dos 645 municípios do Estado segundo cada uma dessas dimensões; e uma tipologia constituída de cinco grupos, denominada grupos do IPRS, que resume a situação dos municípios segundo os três eixos considerados, sem, no entanto, ordená-los. Para mais informações, consultar:

< www.seade.gov.br/projetos/iprs/>

Na Figura 1 constam os critérios adotados para a formação dos grupos do IPRS.

Grupos	Categorias
Grupo 1	Alta riqueza, alta longevidade e média escolaridade
	Alta riqueza, alta longevidade e alta escolaridade
Старо т	Alta riqueza, média longevidade e média escolaridade
	Alta riqueza, média longevidade e alta escolaridade
	Alta riqueza, baixa longevidade e baixa escolaridade
	Alta riqueza, baixa longevidade e média escolaridade
Grupo 2	Alta riqueza, baixa longevidade e alta escolaridade
	Alta riqueza, média longevidade e baixa escolaridade
	Alta riqueza, alta longevidade e baixa escolaridade
	Baixa riqueza, alta longevidade e alta escolaridade
Grupo 3	Baixa riqueza, alta longevidade e média escolaridade
Спиро 3	Baixa riqueza, média longevidade e alta escolaridade
	Baixa riqueza, média longevidade e média escolaridade
	Baixa riqueza, baixa longevidade e média escolaridade
Grupo 4	Baixa riqueza, baixa longevidade e alta escolaridade
Gruро 4	Baixa riqueza, média longevidade e baixa escolaridade
	Baixa riqueza, alta longevidade e baixa escolaridade
Grupo 5	Baixa riqueza, baixa longevidade e baixa escolaridade



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Anos de referência: 2000, 2002, 2004, 2006.

Fonte: Fundação Seade.

Figura 1: Critérios adotados para a formação dos grupos do IPRS

#### Indice de Futurabilidade

Índice de Futurabilidade de São Luís do Paraitinga (ano 2008)	56,2 (Médio-Alto)

Descrição: é uma medida que informa as condições de vida da população idosa em um determinado município. Foi criado pela Fundação Seade, sob a coordenação da Secretaria Estadual de Assistência e Desenvolvimento Social (Seads), e possui a chancela da Organização das Nações Unidas (ONU)/Fundo de População das Nações Unidas (UNFPA). O Índice é composto por indicadores agrupados em três dimensões: proteção social, participação e saúde: proteção social - identifica a proporção de idosos atendidos em relação à população demandante dos serviços de proteção social de baixa (Centro de Referência de Assistência Social - Cras), média e alta complexidade (Centro de Referência Especializado de Assistência Social - Creas); participação - identifica a oferta, pela prefeitura, de atividades e/ou programas de cultura, esporte e turismo realizados para a população idosa; saúde - identifica se há alto índice de mortalidade precoce entre os idosos, ou seja, entre pessoas de 60 a 69 anos. Por fim, os municípios são classificados em quatro grupos, Alto, Médio-Alto, Médio e Baixo. Ano de referência: 2009.

**Fontes**: Secretaria Estadual de Assistência e Desenvolvimento Social (Seads); Fundação Seade.

#### e) População, por Faixa Etária – São Luís do Paraitinga

De 00 – 04	739
De 05 – 09	787
De 10 – 14	870
De 15 – 19	980
De 20 – 24	942
De 25 – 29	927



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

De 30 – 34	764
De 35 – 39	797
De 40 – 44	726
De 45 – 49	711
De 50 – 54	607
De 55 – 59	480
De 60 – 64	432
De 65 – 69	391
De 70 – 74	313
De 75 ou mais	392
TOTAL	10.858

Ano de referência: 2009.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação

Seade.

#### f) Densidade Demográfica - São Luís do Paraitinga

Densidade Demográfica (hab./km2		
2000	16,89	
2001	16,97	
2002	17,04	
2003	17,12	
2004	17,19	
2005	17,27	
2006	17,35	
2007	17,43	
2008	17,51	
2009	17,59	

Anos de referência: 2000 a 2009.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação

Seade.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### g) Grau de Urbanização – São Luís do Paraitinga

São Luís do Paraitinga - 62,91%

Ano de referência: 2009.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

#### h) Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População – 1991/2000 (em % a.a.) São Luís do Paraitinga - 0,58%

Anos de referência: 1991/2000, 2000/2009 e 2000/2020.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

#### i) Faixas de Renda Familiar – Município de São Luís do Paraitinga

#### Famílias sem Rendimentos

Números Absolutos - 112

Percentual – 3,5%

**Descrição**: refere-se ao número de famílias residentes em domicílios particulares permanentes sem rendimentos.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

#### Famílias com Renda Familiar Total Menor que Um Salário Mínimo

Números Absolutos - 191

Percentual - 5,9%

**Descrição**: refere-se ao número de famílias residentes em domicílios particulares permanentes cuja soma da renda total dos componentes da família corresponde a um valor menor que um salário mínimo.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

•



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Famílias com Renda Familiar Total de Um até Dois Salários Mínimos

Números Absolutos - 938

Percentual - 29,2%

**Descrição**: refere-se ao número de famílias residentes em domicílios particulares permanentes urbanos cuja soma da renda total dos componentes da família corresponde a um valor entre um e dois salários mínimos.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

Famílias com Renda Familiar Total Maior que Dois até Três Salários
 Mínimos

Números Absolutos - 439

Percentual – 13,7%

**Descrição**: refere-se ao número de famílias residentes em domicílios particulares permanentes urbanos cuja soma da renda total dos componentes da família corresponde a um valor superior a dois e de até três salários mínimos.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

Famílias com Renda Familiar Total Maior que Três até Cinco Salários
 Mínimos

Números Absolutos - 590

Percentual - 18,4%

**Descrição**: refere-se ao número de famílias residentes em domicílios particulares permanentes cuja soma da renda total dos componentes da família corresponde a um valor superior a três e de até cinco salários mínimos.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Famílias com Renda Familiar Total Maior que Cinco até Sete Salários
 Mínimos

Números Absolutos – 323

Percentual - 10,1%

**Descrição**: refere-se ao número de famílias residentes em domicílios particulares permanentes cuja soma da renda total dos componentes da família corresponde a um valor superior a cinco e de até sete salários mínimos.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

Famílias com Renda Familiar Total Maior que Sete até Dez Salários Mínimos

Números Absolutos - 245

Percentual – 7,6%

**Descrição**: refere-se ao número de famílias residentes em domicílios particulares permanentes cuja soma da renda total dos componentes da família corresponde a um valor superior a sete e de até dez salários mínimos.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

Famílias com Renda Familiar Total Maior que Dez Salários Mínimos

Números Absolutos - 373

Percentual - 11,6%

**Descrição:** refere-se ao número de famílias residentes em domicílios particulares permanentes cuja soma da renda total dos componentes da família corresponde a um valor superior a dez salários mínimos.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### Famílias com Renda Familiar per Capita até Meio Salário Mínimo

Percentual - 23,70%

**Descrição**: refere-se ao porcentual de famílias com renda *per capita* de até meio salário mínimo no total de famílias residentes no município.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

#### • Famílias com Renda Familiar per Capita Maior que Três Salários Mínimos

**Percentual – 15,30%** 

**Descrição:** refere-se ao porcentual de famílias com renda *per capita* maior que três salários mínimos no total de famílias residentes no município.

Ano de referência: 2000.

Fontes: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Fundação Seade.

#### 4. Diretrizes

4.1. Legislação Municipal de uso e ocupação do solo

A Prefeitura de São Luiz do Paraitinga até o ano de 2009 não possuía Plano Diretor ou Lei de Ocupação do Solo Urbano.

A Lei do Plano Diretor Participativo da cidade – Lei municipal 1347/2010 – foi elaborada nos anos de 2006 e 2007, após amplo processo de discussão desenvolvido e conduzido pelo Poder Executivo Municipal, com a comunidade da cidade.

O processo de elaboração do importante projeto de lei, assessorado pela Fundação da Unesp, inciou-se com a formação de um Grupo Gestor de elaboração do Plano Diretor, que fora formado por Representantes do Poder Executivo, do Poder Legislativo e das Entidades Representantivas da Sociedade Civil. Este Grupo Gestor foi responsável pela realização de audiências publicas na zona urbana e zona rural, pela realização de fóruns técnicos e por fim, pela elaboração do texto de lei que seria encaminhado ao Poder Legislativo, no dia 08 de maio de 2007, aniversário da cidade.

Dentre as políticas de planejamento sugeridas pelo Plano Diretor Municipal, em especial aquelas que serão úteis para embasar o Plano Municipal de Habitação, cumpre



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

destacar a criação do Mapa de Macrozeneamento Urbano que define as diversas funções sociais do território urbano e, em especial cria as Zonas Especiais de Interesse Social.

O Projeto de Lei foi discutido perante o Poder Legislativo até o dia 15 de dezembro de 2009, quando foi aprovado em sua totalidade.

Dessa maneira, em 2010, após a grande enchente que gerou estado de calamidade pública no Município de São Luiz do Paraitinga, no dia 07 de janeiro, a Prefeitura Municipal sancionava a Lei Municipal 1347/2010 que "Dispõe sobre Plano Diretor Participativo, as ações estratégicas, o sistema e o processo de planejamento e gestão do desenvolvimento urbano do município da Estância Turística de São Luís do Paraitinga, e dá outras providências."

A partir de 2010, o uso e a ocupação do solo urbano do Município passou a ser regulamentado pela Lei Municipal do Plano Diretor e o processo de desenvolvimento e reconstrução da cidade, após a catástrofe de janeiro de 2010, passou a ser gerido com base em suas diretrizes.

No ano de 2011 com o fim de revisar o Plano Diretor Municipal e adequá-lo aos Diagnósticos produzidos após o evento crítico de janeiro de 2010, como o das Áreas de Risco e o Fundiário e ainda o mapeamento das áreas de preservação elaborado pelo INPE, a Prefeitura Municipal, após discussão junto ao Conselho Municipal de Planejamento e realização de audiência pública, propôs projeto de Lei de Revisão ao Plano Diretor.

Na nova Lei, além de reafirmar o processo de priorização de políticas públicas urbanas em Zona Especial de Interesse Social, o projeto de lei criou nova categoria no zoneamento do Município, propondo a criação da Zona Especial de Interesse Social e Ambiental – Z.E.I.S. AMB., que tem por fim, ainda, a priorização por políticas de preservação e recuperação ambiental, em áreas vulneráveis do Município.

Com a revisão do Plano Diretor, o Município de São Luiz do Paraitinga passa a ter o seguinte Zoneamento Urbano:



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br



#### 5. DIAGNÓSTICO:

#### 5.1. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E ÁREAS DE RISCO

No ano de 2010, a Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga firmou convênio com o Governo do Estado de São Paulo, para elaboração do Diagnóstico das Áreas de Risco do Município.

A conclusão geral do mapeamento das áreas de risco do Município leva à seguinte realidade, com sérias conseqüências duramente sentidas e vividas pela população de São Luiz, principalmente, na experiência do evento crítico de 2010: "A cidade se desenvolveu em áreas de inundação e de encostas". Além das ocupações irregulares de áreas de APP e de encostas, as moradias apresentam problemas estruturais.

Outro, diagnóstico que corrobora com as afirmações contidas no Mapeamento realizado pelo IPT, refere-se ao Diagnóstico da Situação Fundiária, realizado por meio de Convênio com o Governo do Estado, por meio do Programa Cidade Legal, também iniciado no ano de 2010, trabalho este realizado para subsidiar processo de regularização fundiária de todos os bairros urbanos e de alguns núcleos rurais, com características urbanas,



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

visando levar infraestrutura e título de propriedade aos moradores de São Luiz do Paraitinga. O trabalho tem o intuito, ainda, de determinar a regularização de núcleos consolidados em áreas de risco, promovendo a infraestrutura necessária à redução do risco e determinando o processo definitivo de congelamento destas áreas vulneráveis ambientalmente.

Da análise dos Diagnósticos, depara-se com a mesma informação já trazida pelo Relatório do IPT, a confirmação da ocupação desordenada do solo urbano, ausência de infraestrutura urbana, parcelamento irregular do solo, etc.

Referida conclusão demarca, de forma técnica, uma realidade perversa da ausência de políticas públicas de acesso à moradia, pelas populações de baixa renda, da ausência de políticas de regularização fundiária para levar infraestrutura aos locais de risco, de políticas de indução ao uso ordenado do solo urbano, promovendo justiça social com o acesso à terra e evitando-se a especulação imobiliária, enfim problemas cotidianos do histórico da ocupação do solo, no Brasil.

Apresenta-se uma breve síntese dos Diagnósticos que trazem o histórico da ocupação dos bairros do território do Município, grande parte em área de inundação e grande parte em área de deslizamento.

Os dados ora explicitados tem como fonte o DIGNÓSTICO FUNDIÁRIO e o DIAGNÓSTICO DAS ÁREAS DE RISCO DO MUNICÍPIO (fonte: CERESTA – Centro de Reconstrução Sustentável de São Luís do Paraitinga).

#### 5.2. MAPEAMENTO DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL:

Em 2010 foi encaminhado pelo Ministério Público, mapeamento das áreas de preservação ambiental da zona urbana de São Luís do Paraitinga, realizado por técnicos do INPE para direcionar as ações de uso e ocupação do solo urbano.

Segue abaixo o Mapeamento produzido que passou a orientar as políticas urbanas municipais:

**COLOCAR O MAPEAMENTO DO INPE** 

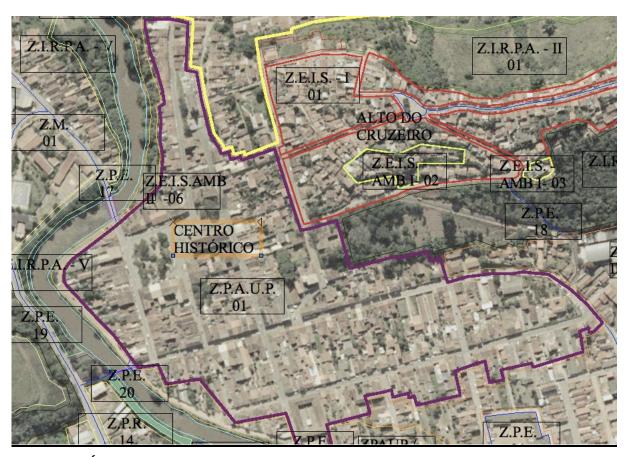


#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.3. CENTRO HISTÓRICO:



#### **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Urbano/ ZPAUP - Zona de Preservação Arquitetônica Urbanística e Paisagística

Tipo de assentamento/parcelamento Loteamento Particular/Parcelamento

Número de lotes 250

Data de implantação 1.779

Parcelador Sem informação

Proprietário

Admar Dias e sua mulher/ Durval Chagas e outros\*\*

Promotor da regularização Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 62.910,50 m² (área do núcleo)\*

Ações Judiciais ou Administrativas Não consta.

Áreas impróprias ao parcelamento: Área Inundável.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Infra – estrutura básica: Atende Áreas de compensação: Não há.

Observações

\*Foram identificados alguns títulos de lotes e glebas inferiores reparceladas.

\*\*Segundo informações obtidas através dos Contratos/ Escritura de Compra e Venda/

Escritura de Cessão e Transferência de Direitos Hereditários e Possessórios.

Área total do núcleo 62.910,50 m² 100%

#### **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em relação ao núcleo "Centro Histórico" constatamos as seguintes desconformidades:

- O Núcleo encontra-se parcialmente inserido em Área Proteção Permanente, onde estão localizados lotes construídos e vias de acesso a moradias.
- · Em análise a documentação obtida junto aos moradores, concluímos que o parcelamento se deu pela subdivisão em lotes (de dimensões que variam entre 100,00 e 150,00 m²) a partir do parcelamento de transcrições identificadas, que estão sendo localizadas junto ao CRI São Luiz Paraitinga.

Devido à enchente ocorrida em jan./2010 algumas transcrições estão sendo restauradas e conforme informações obtidas junto ao CRI, outras estão apagadas.

· Os desmembramentos, re-parcelamentos e desdobros ocorreram sem projetos aprovados.

#### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Em análise ao núcleo habitacional Centro Histórico, constatamos as seguintes desconformidades:

- · Quebra da cadeia dominial com o fracionamento e venda de partes das glebas e lotes sem projeto e sem registros anteriores;
- Ausência de títulos de propriedade em determinadas porções do território;
- Ausência de legislação para regularização fundiária;
- · A municipalidade não atuou processo administrativo para tratar da regularização do núcleo, não tendo sido adotados os procedimentos de denúncia determinados pela Lei 6.766/79.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

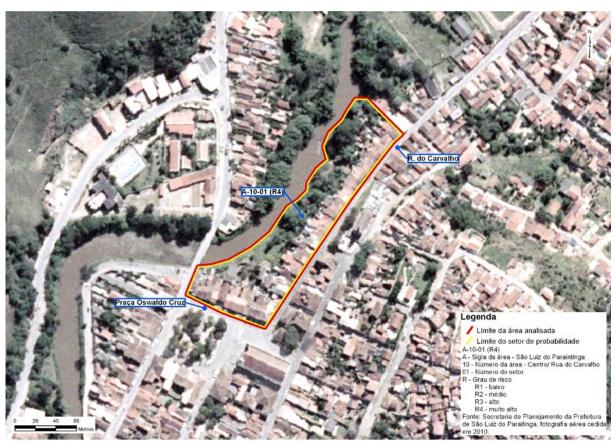
#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### **DIAGNÓSTICO DE RISCO:**

#### Rua do Carvalho: Área 10

– rupturas de talude que iniciaram em dezembro de 2009, com a enchente a instabilização aumentou, construções antigas e reformadas, com fundos para o Rio Paraitinga, o desnível entre o rio e a soleira das edificações é da ordem de 10m. Área com 1 setor de risco e 40 moradias. Todas em R4.



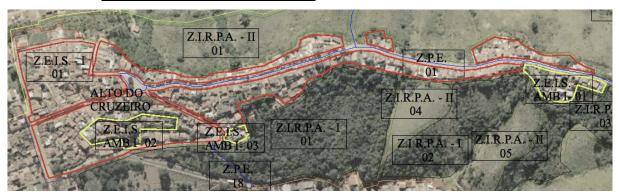


#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.4. BAIRRO ALTO DO CRUZEIRO:



#### **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Urbano/ ZEIS I - 01 e ZEIS AMB I - 01 e 02 (conforme Lei 1458 de 07 de julho de 2011)

Tipo de assentamento/parcelamento Ocupação Espontânea

Número de lotes: 541\*

Data de implantação: 1960\*

Parcelador: Ocupação Espontânea Proprietário: Ocupação Espontânea

Promotor da regularização: Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 160.000,00 m2 (núcleo) \*\*
Ações Judiciais ou Administrativas: Não consta
Áreas impróprias ao parcelamento: Possui\*\*\*
Infra – estrutura básica: Possui parcialmente\*\*\*\*

Áreas de compensação: Não possui

#### Observações:

- \* Informações da Prefeitura.
- \*\* De acordo com o perímetro delimitado pela Prefeitura em planta do município.
- \*\*\* Áreas com declividade acentuada.
- \*\*\*\* Coleta de esgoto, guia e sarjeta parcialmente instaladas.

#### **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS:**



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

- · Pendências quanto à implantação de infra-estrutura básica, especialmente quanto à coleta de esgoto, guias e sarjetas;
- · Trechos com declividade acentuada e más condições de trafegabilidade;
- Ocupação em Área de Preservação Permanente junto ao topo de morro;
- · Insuficiência de áreas públicas;
- · Inexistência de projeto aprovado.

#### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Em análise ao núcleo Alto do Cruzeiro, identificamos as seguintes desconformidades:

- · Inexistência de titulo;
- · Inexistência de processo administrativo para tratar da regularização do núcleo;
- Inexistência de lei de regularização fundiária.

#### DIAGNÓSTICO DE RISCO (Fonte: Laudo do IPT - ANEXO II)

- Áreas analisadas: R. Luiz de Aguiar, R. Manoel Paulino César, Viela do Emílio apresentando patologias como fissuras, degraus de abatimento por exemplo, com possibilidades de escorregamento.

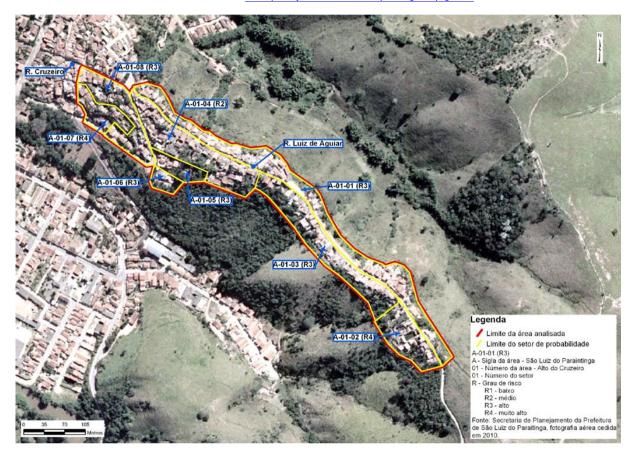
A área foi definida em 8 setores de risco com total de 255 moradias. Sendo 55 em R4.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

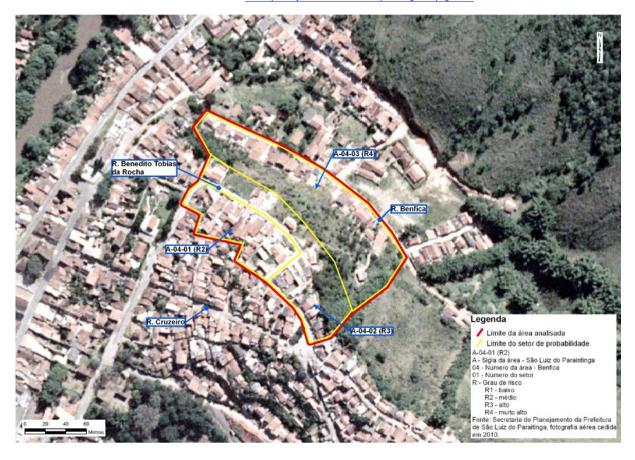




#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br



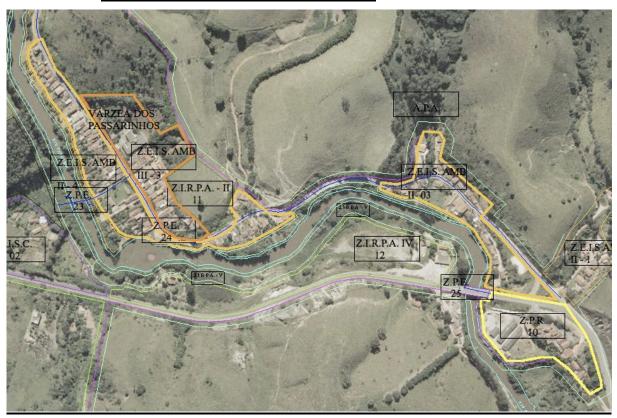


#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.5. BAIRRO VÁRZEA DOS PASSARINHOS:



#### **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Urbano/ZEIS AMB II – 03 e 04, ZEIS AMB III – 02 e ZPR 10(conforme Lei 1458 de 07 de julho de 2011)

Tipo de assentamento/parcelamento Loteamento Particular/Parcelamento

Número de lotes: 160

Data de implantação: 1930 Parcelador: Sem informação

Proprietário

Benedito Rodrigues da Silva, mulher Tereza de Jesus Prado da Silva e outros Promotor da regularização: Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 140.000,00 m² (área do núcleo)\*

Ações Judiciais ou Administrativas: Não consta. Áreas impróprias ao parcelamento: área inundável

Infra – estrutura básica: Atende Áreas de compensação: Não há.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em relação ao núcleo Várzea dos Passarinhos constatamos as seguintes desconformidades:

- Núcleo encontra-se parcialmente inserido em Área Proteção Permanente, onde estão localizados lotes construídos e vias de acesso a moradias;
- · Em análise a documentação obtida junto aos moradores, concluímos que o parcelamento se deu pela subdivisão em lotes (de dimensões que variam entre 240,00 e 130,00 m²) de chácaras de aproximadamente 2.500,00 m², resultantes do desmembramento de duas glebas, uma de cada lado de viário pré-existente;
- · Os desmembramentos, re-parcelamentos e desdobros ocorreram sem projetos aprovados e geraram registros de lotes esparsos;
- Não há áreas destinadas a uso público.

#### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Em análise ao núcleo habitacional Várzea dos Passarinhos, constatamos as seguintes desconformidades:

- · Quebra da cadeia dominial com o fracionamento e venda de partes das glebas e lotes sem projeto e sem registros anteriores;
- · Registro de lotes por desmembramento sem projeto aprovado;
- · Ausência de títulos de propriedade em determinadas porções do território;
- · Ausência de legislação para regularização fundiária;

#### **DIAGNÓSTICO DE RISCO:**

#### VÁRZEA DOS PASSARINHOS: área 2

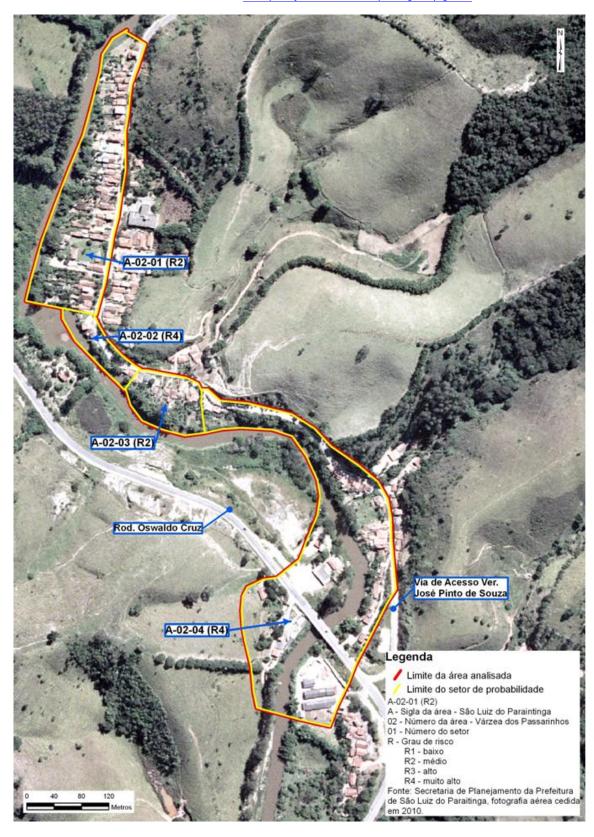
risco de inundação e solapamento das margens com 4 setores de risco com 123 moradias.
 Sendo 42 em R4.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br



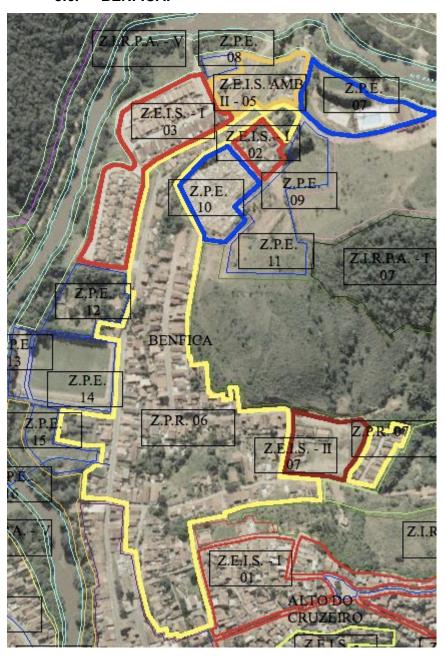


#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.6. BENFICA:



#### **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Urbano/ZCU1- Zona de Consolidação Urbana Avançada ZPR 06 e 07 , ZEIS II -07, ZEIS I - 02 e 03, ZEIS AMB II -05. (conforme Lei 1458 de 07 de julho de 2011)

Tipo de assentamento/parcelamento Loteamento Particular/Parcelamento



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 - Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Número de lotes: 470

Data de implantação: 1980

Parcelador: Benedito Tobias da Rocha Proprietário: Benedito Tobias da Rocha

Promotor da regularização: Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 135.000,00 m² (área do núcleo)\*

Ações Judiciais ou Administrativas: Não consta. Áreas impróprias ao parcelamento: Consta\*\*

Infra – estrutura básica: Atende Áreas de compensação: Não há.

Observações

- Foram identificados diversos títulos de lotes e glebas inferiores reparceladas
- \*\* áreas com declividade acentuada.

#### **QUADRO DE ÁREAS\***

Área total dos lotes 86.146,00 8,5 65,00

Sistema viário 11.435,00 63,8 ------

Espaço Livre de uso público -----

Sistema de lazer 12.017,00 8,9

Área Institucional – equipamentos urbanos (Cemitério) 7.409,00 5,5

Área Verde -----

Área remanescente 17.994,00 13,3

Áreas Públicas (total): ----- 35,00

Outros (especificar): -----

Área total do núcleo 135.000,00 100,00 100,00

#### **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em relação ao núcleo Benfica, constatamos as seguintes desconformidades:

ocalizados fundos de lotes e O Estádio Juventino Lopes Figueira Municipal.

Os desmembramentos, reparcelamentos e desdobros ocorreram sem projetos

aprovados e geraram registros de lotes esparsos;

#### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Em analise ao nucleo habitacional Bentica, constatamos as seguintes desconformidades:
Quebra da cadeia dominial com o fracionamento e venda de partes das glebas e lotes
sem projeto e sem registros anteriores;
Registro de lotes por desmembramento sem projeto aprovado;
Ausência de títulos de propriedade em determinadas porções do território;
Ausência de legislação para regularização fundiária;
A municipalidade não autuou processo administrativo <b>pra tratar da regularização do</b>
núcleo, não tendo sido adotados os procedimentos de denúncia determinados pela Lei
6.766/79.

#### **DIAGNÓSTICO DE RISCO:**

# Benfica: Área 4

- Rua Benedito Tobias da Rocha/ Rua Benfica - alta declividade, escorregamentos superficiais, fissuras, abatimentos, padrão popular e medio. Área com 3 setores de risco com 57 moradias. Sendo 19 em R4.

# Benfica - Casas Populares: Área 6

- processos nos taludes, trincas e fissuras nos imóveis, instabilização da encosta, padrão construtivo popular e auto- construções, com exceção de um imóvel que apresenta sistema construtivo elaborado. Área com 2 setores de risco com 33 imóveis. Sendo 18 em R4.

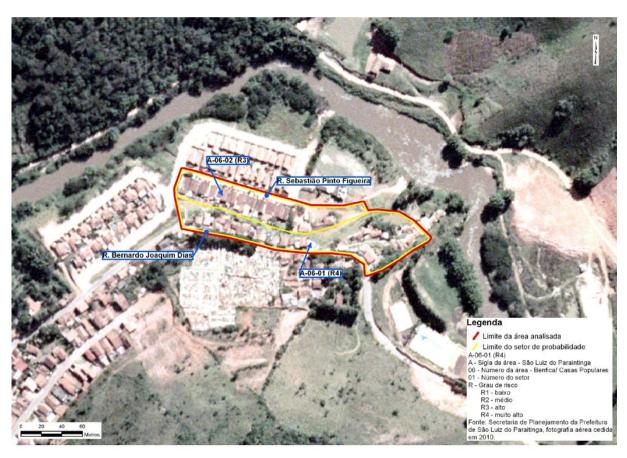


## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br





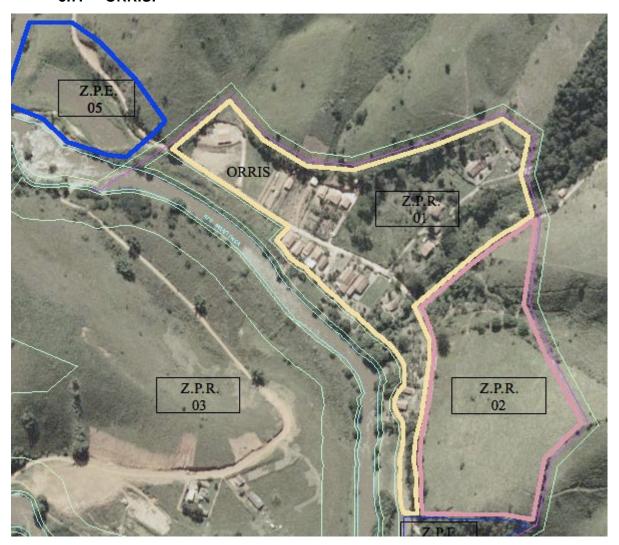


## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.7. ORRIS:



DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO: Não possui

## **DIAGNÓSTICO DE RISCO:**

## Orris: Área 7

- baixa densidade, imóveis no pé do talude, padrão médio, falta de drenagem. Área com 1 setor de risco com 7 moradias.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Encostas: remoção de material rompido, retaludamento e grampeamento de solo.

Sistema de Drenagem: canaletas, escadas dáguas, caixas de transição e deságües rápidos.

Proteção superficiais: cobertura vegetal

Infra- Estrutura: reparo em moradia, reparo em sistema viário, execução de galerias, execução de guias e sarjetas.



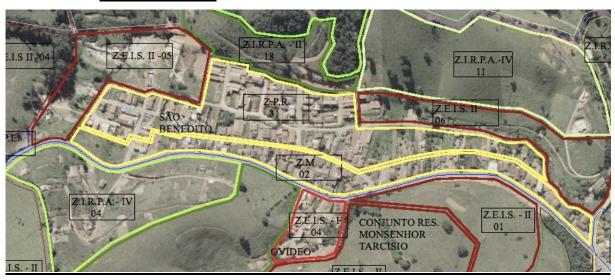


#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

## 5.8. <u>SÃO BENEDITO:</u>



## QUADRO SÍNTESE - Referente apenas à área irregular

Perímetro/ Zoneamento Urbano/ ZPR - 31

Tipo de assentamento/parcelamento Loteamento/ Particular

Número de lotes 78\*

Data de implantação 1986

Parcelador Ind. Comércio Artefatos Cimento Luizense Ltda.

Proprietário Ind. Comércio Artefatos Cimento Luizense Ltda.

Promotor da regularização Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 30.209,95 m² X 30.209,95 m²\*

Ações Judiciais ou Administrativas Não consta

Áreas impróprias ao parcelamento Não consta

Infra – estrutura básica Possui parcialmente

Áreas de compensação Não consta

Observações

#### Observações:

\* O número de lotes e as áreas foram retirados do projeto completo não aprovado de regularização e

ampliação de loteamento residencial Nova São Luiz, realizado em janeiro de 2.004, que está inserido no bairro São Benedito.

### **QUADRO DE ÁREAS**



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

## DESCRIÇÃO m², % mínima, de acordo com Legislação Municipal.

Área total dos lotes 15.916,83 52,60

Sistema viário 7.394,01 24,60

Espaço Livre de uso público

Sistema de lazer

Área Institucional – equipamentos urbanos 1.150,00 3,80

Área Verde 5.749,11 19,00

Área remanescente

Áreas Públicas (total): 14.294,02 47,31 35

Outros (especificar):

Área total do núcleo 30.209,95 100,00

#### **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em análise ao núcleo habitacional "São Benedito", constatamos as seguintes desconformidades:

- · Inexistência de faixa adequada de proteção aos corpos d'água;
- · Ocupações pontuais irregulares nas margens dos corpos d'água;
- Pendências quanto à implantação de infra-estrutura básica, especialmente quanto à coleta e tratamento de esgoto;
- Intervenção em Área de Preservação Permanente;
- · Insuficiência de áreas públicas;
- · Inexistência de projeto aprovado.

#### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Em análise ao núcleo habitacional "São Benedito", constatamos as seguintes desconformidades:

 Não foram adotados os procedimentos de notificação determinados pela Lei 6.766/79.

#### **DIAGNÓSTICO DE RISCO:**

São Benedito: Área 8

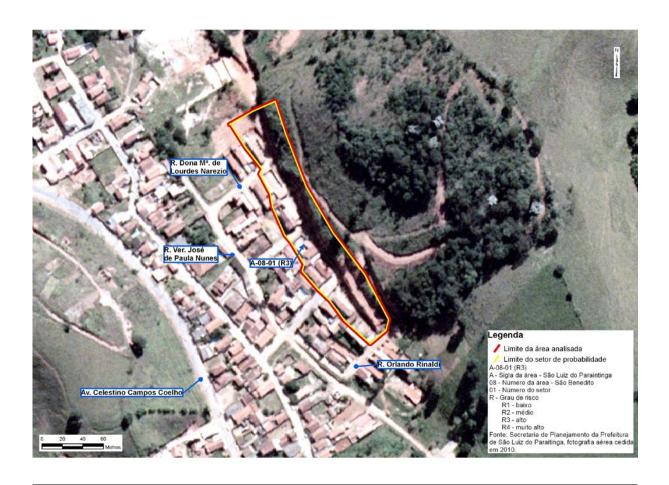


## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

- imóveis próximos a talude de corte de 7m, rupturas localizadas, há faixa de segurança, não existe sistema de drenagem no topo do talude, imóveis padrão médio. Área com 1 setor de risco e 6 moradias analisadas.



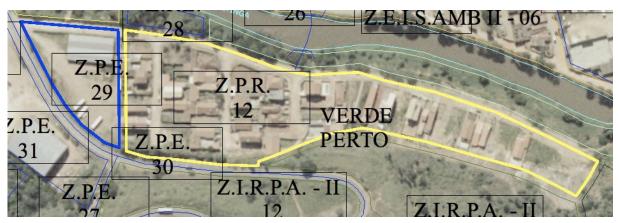


## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.9. VERDE PERTO:



# DIAGNÓSTICO FUNDIÁRIO: Loteamento Regular DIAGNÓSTIO DE RISCO:

 loteamento recente ocupado, moradias padrão médio e alto, cortes na encosta da ordem de até 6m, pontos com escorregamento superficial, pequenos abatimentos. Área com 2 setores de risco e 47 moradias.





#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.10. SANTA TEREZINHA:



## **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Urbano/ZCU 2- Zona de Consolidação Urbana Inicial ZEIS AMB III – 01 - . (conforme Lei 1458 de 07 de julho de 2011)

Tipo de assentamento/parcelamento Loteamento Particular/Parcelamento

Número de lotes 157

Data de implantação 1990

Parcelador: Luiz Mariano Rodrigues e sua mulher Helena Guimarães Rodrigues

Proprietário Luiz Mariano Rodrigues e sua mulher Helena Guimarães Rodrigues

Promotor da regularização Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 107.014,47 m² X 107.014,47 m²

Ações Judiciais ou Administrativas Ação Civil Pública 321/00 (arquivada)

Áreas impróprias ao parcelamento Não consta



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Infra – estrutura básica Atende parcial

Áreas de compensação Não há.

Observações

Área total dos lotes 41.934,35 39,186%

Sistema viário 23.036,97 21,527%

Espaço Livre de uso público -----

Sistema de lazer 2.112,61 1,974%

Área Institucional – equipamentos urbanos 6.770,83 6,327%

Área Verde 12.295,12 11,489%

Área remanescente -----

Áreas Públicas (total):

Outros: Responsabilidade Prop. 4.924,78 4,602%

Faixa DER 14.939,81 14,895%

Área total do núcleo 107.014,47 100,00% 100,00

#### **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em relação ao núcleo Santa Terezinha constatamos as seguintes desconformidades:

- O Núcleo encontra-se parcialmente em Área de Preservação Permanente definidas na Lei Federal n°. 4.771/65- Código Florestal identificada topo de morro, entre a cota 855 e 835, da qual conforme projeto há lotes projetados, mas não implantados.
- · Trechos do sistema viário com más condições de trafegabilidades com pontos de centuada inclinação, com potencial de erosão causada pela falta de sistema de drenagem de águas Pluviais:
- · Incidência de área de risco, devido à ocupação em área de inclinação acentuada, e cortes de terras indevidos no terreno.

#### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Em análise ao núcleo habitacional Loteamento Santa Terezinha, constatamos as seguintes desconformidades:

O núcleo é titulado pela matrícula 2.614, que possui vários vícios e correções, o que enseja dúvida a respeito da sua credibilidade.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

## **DIAGNÓSTICO DE RISCO:**

## Santa Terezinha – Área 12

 loteamento popular em consolidação, infra-estrutura incompleta, cortes e aterros em área de grande delividade. Área com 1 setor de risco e 50 moradias.





#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.11. BAIRRO DOS RIBEIROS:



#### **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Urbano /ZPR - Zona Preferencialmente Residencial

Tipo de assentamento/parcelamento Ocupação/Parcelamento

Número de lotes 33 lotes

Data de implantação 1.980

Parcelador Sem informação

Proprietário Sem informação

Promotor da regularização Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 38.478,20 m² (área do núcleo)

Ações Judiciais ou Administrativas Não consta.

Áreas impróprias ao parcelamento Não há.

Infra - estrutura básica Parcial.

Áreas de compensação Não há.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Área total do núcleo 38.478,20 m² 100% ------

## **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em análise ao núcleo habitacional "Bairro dos Ribeiros", constatamos as seguintes desconformidades:

- · Insuficiência de informações para determinar a existência ou não de intervenção em Área de Preservação Permanente. Em vistoria notamos que o Núcleo aparentemente está parcialmente inserido em Área Proteção Permanente, onde estão localizados lotes construídos e vias de acesso a moradias:
- · O parcelamento ocorreu sem projeto aprovado;
- · Pendências de infraestrutura básica;

#### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Conforme informações da Prefeitura Municipal a área poderia ser do Sr. Miguel Lemos Ribeiro, porém o CRI São Luiz do Paraitinga, não está fazendo busca pelo indicador pessoal, apenas pelo número da matrícula.

Salientamos que, em diversos contatos com o CRI, Sra. Maria Joice, fora nos informado que devido às enchentes do início do ano, as buscas não estão sendo concluídas pela falta de recursos, por parte do Cartório. Nesse sentido, conforme orientações da CPOS em 13/08/2010, encaminharemos ofício à Secretaria Habitação comunicando-os sobre o fato supra citado.

Logo, pela falta de documentação que comprovasse ser um parcelamento pressupõe-se que, trata-se de uma ocupação resultado da não apresentação de quaisquer titularidade do cidadão, quais sejam: contrato de compra e venda, matrícula, transcrição e entre outras.

Além disso, em análise ao núcleo habitacional "Bairro dos Ribeiros", constatamos a seguinte desconformidade: · Ausência de títulos de propriedade.

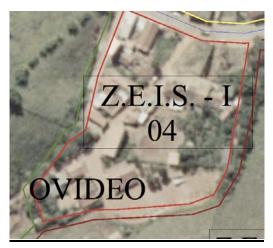


#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.12. BAIRRO OVÍDEO:



## **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Urbano/ ZEIS I – 04 . (conforme Lei 1458 de 07 de julho de 2011)

Tipo de assentamento/parcelamento Loteamento particular

Número de lotes 40 lotes

Data de implantação 1995

Parcelador Ovídio Gonçalves da Silva

Proprietário Nelson Ferreira Pinto Jr.

Promotor da regularização Prefeitura Municipal

Área: Título X Núcleo 293.388,73 m² X 18.076,95 m²

Ações Judiciais ou Administrativas Não consta

Áreas impróprias ao parcelamento Não há

Infra – estrutura básica Atende

Áreas de compensação Não há

Área total do núcleo 18.076,95 m² 100%

\*O núcleo não possui projeto e nenhuma peça gráfica, apenas localizamos a área através das imagens do Google Earth por este motivo não oferecem a precisão necessária para o preenchimento dos campos acima em relação as suas áreas.

### **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em relação ao núcleo Bairro do Ovídeo constatamos as seguintes desconformidades:



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

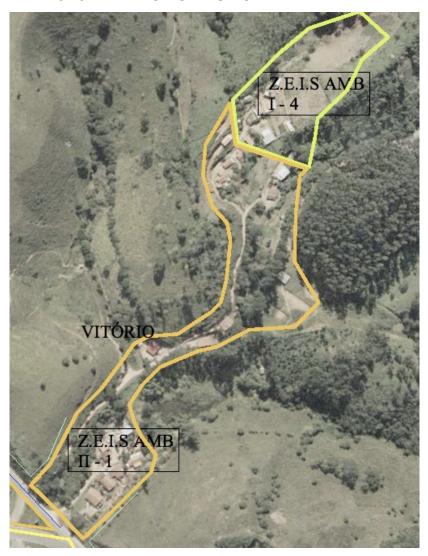
- · Não há áreas destinadas a uso público.
- · Insuficiência de informações para determinar a existência ou não de intervenção em Área de Preservação Permanente.

## **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Em análise ao núcleo habitacional Bairro do Ovídeo, constatamos as seguintes desconformidades:

 O núcleo está implantado em parte da área da matrícula n.º 3.011, necessitando do destaque da mesma em título próprio.

## 5.13. BAIRRO DO VITÓRIO:





#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Rural / ZEIS AMB II- 1 e ZEIS AMB I – 04 Tipo de assentamento/parcelamento Ocupação/Parcelamento

Número de lotes: 45

Data de implantação: 1.990 Parcelador: Sem informação Proprietário: Sem informação

Promotor da regularização Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 50.000,00 m² (área do núcleo) Ações Judiciais ou Administrativas: Não consta.

Infra – estrutura básica: Parcial. Áreas de compensação: Não há.

Área total do núcleo 50.000,00 m² 100%

#### **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em análise ao núcleo habitacional "Chácara do Vitório", constatamos as seguintes desconformidades:

- Em vistoria verificamos que o Núcleo está parcialmente inserido em Área Proteção Permanente, onde estão localizados lotes construídos e vias de acesso a moradias;
- · O parcelamento ocorreu sem projeto aprovado;
- · Pendências de infraestrutura básica;
- · Insuficiência de informações para determinar a existência ou não de intervenção em Área de Preservação Permanente.

#### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Em análise ao núcleo habitacional "Chácara do Vitório", constatou-se as seguintes desconformidades:

- · Venda de lotes sem projeto e sem registros anteriores;
- Ausência de títulos de propriedade:
- · Ausência de legislação para regularização fundiária;
- · A municipalidade não atuou processo administrativo para tratar da regularização do núcleo, não tendo sido adotados os procedimentos de denúncia determinados pela Lei 6.766/79.



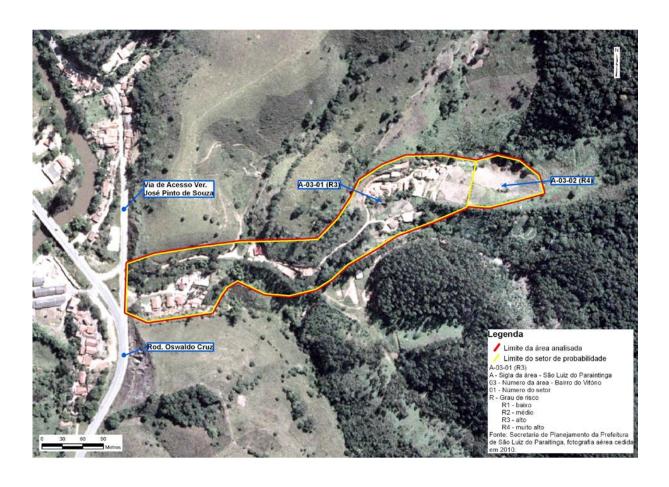
## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

# DIAGNOSTICO DE RISCO BAIRRO DO VITÓRIO – Área 3

Consolidação irregular, apresenta pontos com movimentação de solo, imóveis próximos a corpos dágua, com risco de solapamento, 2 áreas de risco com 32 moradias. Sendo 7 em R4.



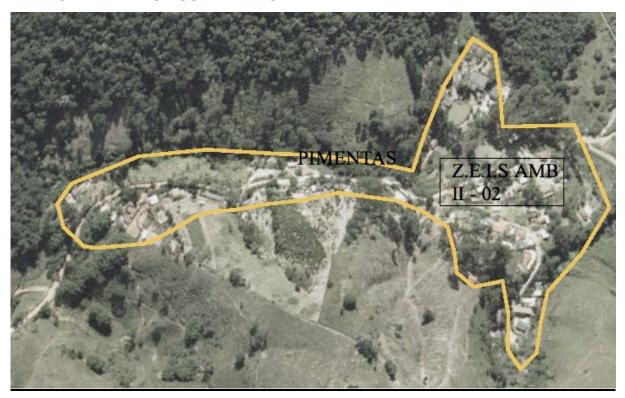


#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 5.14. BAIRRO DOS PIMENTAS:



## **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Rural /ZEIS AMB II - 02 . (conforme Lei 1458 de 07 de julho de 2011)

Tipo de assentamento/parcelamento Ocupação/Parcelamento

Número de lotes 28

Data de implantação 1960

Parcelador Sem informação

Proprietário Sem informação

Promotor da regularização Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 46.366,26 m² (área do núcleo)

Ações Judiciais ou Administrativas Não consta.

Áreas impróprias ao parcelamento Não há.

Infra – estrutura básica Parcial.

Áreas de compensação Não há.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

O núcleo não possui projeto e nenhuma peça gráfica, apenas localizamos a área através das imagens do Google Earth por este motivo não oferecem a precisão necessária para o preenchimento dos campos acima em relação as suas áreas.

## **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em análise ao núcleo habitacional "Bairro dos Pimentas", constatamos as seguintes desconformidades:

- Em vistoria verificamos que o Núcleo está parcialmente inserido em Área Proteção Permanente, onde estão localizados lotes construídos e vias de acesso a moradias;
- · O parcelamento ocorreu sem projeto aprovado;
- · Pendências de infraestrutura básica;
- Insuficiência de informações para determinar a existência ou não de intervenção em Área de Preservação Permanente.
- · O núcleo está inserido em área rural do município.

#### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Conclui-se que possivelmente a área tenha sido ocupada, pois não identificamos nenhum contrato de compra e venda e outros títulos. Além disso, em análise ao núcleo habitacional "Bairro dos Pimentas", constatamos outras desconformidades:

- Ausência de títulos de propriedade;
- · Ausência de legislação para regularização fundiária;
- · Apesar de orientarmos, a municipalidade não atuou processo administrativo para tratar da regularização do núcleo, não tendo sido adotados os procedimentos determinados pela Lei 6.766/79.
- · O núcleo está inserido em área rural do município.

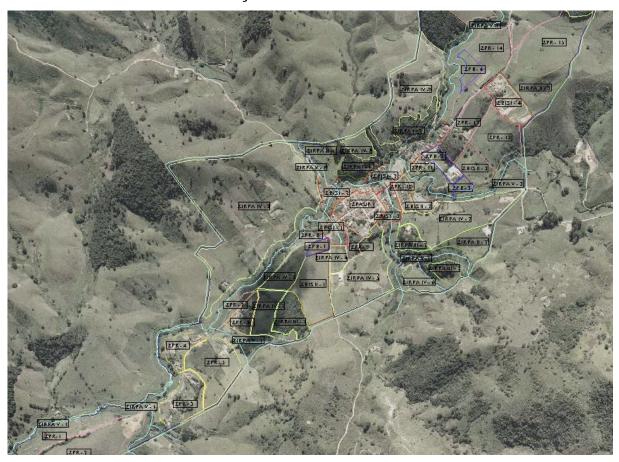


#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

## 5.15. DISTRITO DE CATUÇABA:



## **QUADRO SÍNTESE**

Perímetro/ Zoneamento Urbano/ ZEIS/ ZPR/ ZPE/ ZIRPA/ ZPAUP- vide conclusão

Tipo de assentamento/parcelamento Loteamento/ Particular

Número de lotes 370

Data de implantação 1860

Parcelador Sem informação

Proprietário Sem informação

Promotor da regularização Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga

Área: Título X Núcleo 1.437.255,77 m² (área do núcleo)\*

Ações Judiciais ou Administrativas Não consta.

Áreas impróprias ao parcelamento Área inundável



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Infra – estrutura básica Atende parcialmente

Áreas de compensação Não há.

Observações

\* A área trata-se da área do núcleo.

Foram identificados diversos documentos (contrato de compra e venda) de lotes e glebas inferiores re parceladas.

Área total do núcleo 1.437.255,77 m² 100%

\*O núcleo não possui projeto e nenhuma peça gráfica, apenas localizamos a área através das imagens do Google Earth por este motivo não oferecem a precisão necessária para o preenchimento dos campos acima em relação as suas áreas.

#### **DESCONFORMIDADES URBANÍSTICAS**

Em relação ao núcleo denominado "Catuçaba" constatamos as seguintes desconformidades:

- Núcleo encontra-se parcialmente inserido em Área Proteção Permanente, onde estão localizados lotes construídos e vias de acesso a moradias;
- Em análise a documentação obtida junto aos moradores, concluímos que o parcelamento se deu pela subdivisão em lotes (de dimensões que variam entre 210,00 e 300,00 m²) e lote de aproximadamente 1.400,00 m² localizado na Estrada Municipal de Catuçaba, s/n;
- · O parcelamento ocorreu sem projeto aprovado;
- · Pendências de infraestrutura básica parcialmente á área do Núcleo;

### **DESCONFORMIDADES JURÍDICAS**

Em análise ao núcleo habitacional denominado "Catuçaba", constatamos as seguintes desconformidades:

- · Venda de lotes sem projeto e sem registros anteriores;
- Ausência de títulos de propriedade;
- Ausência de legislação para regularização fundiária;
- · A municipalidade não atuou processo administrativo para tratar da regularização do núcleo, não tendo sido adotados os procedimentos de denúncia determinados pela Lei 6.766/79.

## DIAGNÓSTICODE RISCO: não possui.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

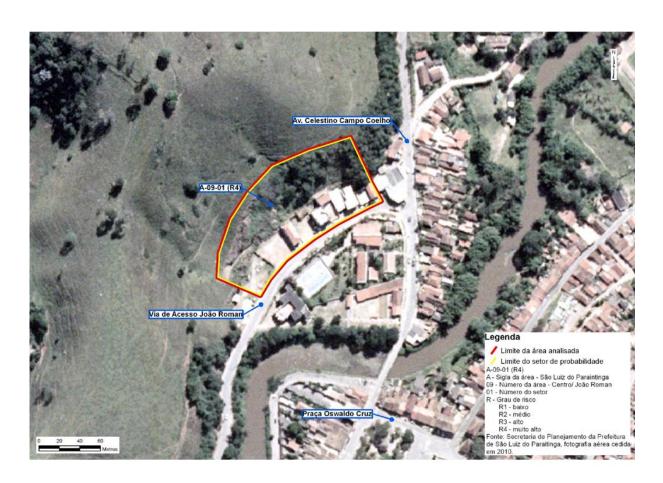
#### **CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável**

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### DIAGNÓSTICO DE OUTRAS ÁREAS DE RISCO DO MUNICÍPIO:

#### Via de Acesso João Roman: área A9

– entrada principal do município, graves processos de instabilização, presença de água, renque de edificações de padrão médio e lotes vagos, cortes em encostas, taludes com surgências de água, movimentação de solo, causando trincas e fissuras nos imóveis. Área com 1 setor de risco e com 10 imóveis. Todas em R4.



## Rua João Pereira Lopes: Área 13

- fundo da rua dá acesso a Várzea dos passarinhos, existem cortes com escorregamentos superficiais, imóveis padrão médio e uma estação de coleta de esgoto. Área com 1 setor de risco e 11 imóveis. Todos em R4.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br



## Centro - Área 14 - Acesso à Via de Acesso Vereador José Pinto de Souza

Aglomerado no greide da rua e uma edificação a montante, num patamar próximo ao corte, já ocorreu um escorregamento superficial que não afetou a residência. Área com 1 setor de risco e 7 moradias.



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br



## Rua Deputado da Silva Cunha Bueno – Área 15

2 renques de construção encaixados no vale de 2 encostas, moradias, escola, e serviços,
 padrão médio, cortes executados nas encostas. Área com 1 setor de risco e 58 moradias.



# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br





#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

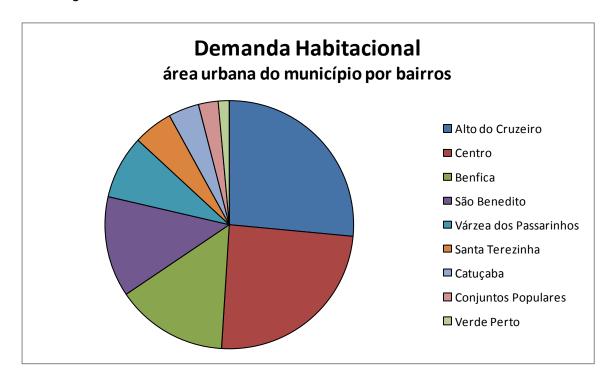
#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

### 6. ESTUDO DE DEMANDA HABITACIONAL NO MUNICÍPIO

**6.1.** Demanda Social: Para o estudo de demanda a Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga por meio do Departamento de Assistência Social que continuamente desenvolve o acompanhamento da população, realizando plantões e visitas sociais, cadastrou as famílias com carência habitacional.

Com base neste cadastro social o Departamento de Planejamento sistematizou os dados, através de planilhas e gráficos de acordo com as áreas em que estas famílias ocupam no território e demonstram a atual situação da demanda habitacional no município, como segue:



Bairro	Demanda Habitacional
	Social
Alto do Cruzeiro	93
Centro	86
Benfica	51



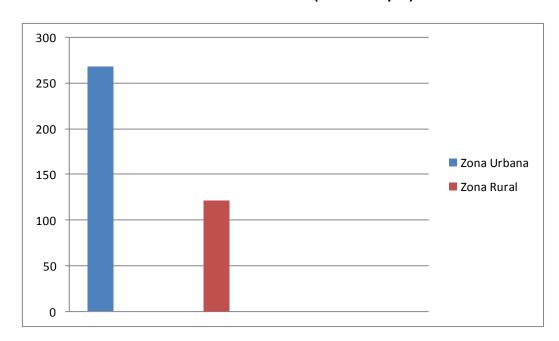
# PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

São Benedito	46
Várzea dos Passarinhos	29
Santa Terezinha	18
Catuçaba	14
Conjuntos Populares	09
Verde Perto	05
Outros	17
Total	368

## Demanda Habitacional (no município)



Zona	Demanda Habitacional	
	Social	
Urbano	368	
Rural	122	
Total	490	

Fonte: Ceresta



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

#### 6.2. Demanda das Áreas de Risco:

O Departamento de Planejamento e a Defesa Civil Municipal elaboraram, no ano de 2011, Tabela/Resumo de Ações que devem ser executadas nas áreas de risco, conforme Mapeamento do Instituto de Pesquisas Tecnológicas, entregue à Municipalidade em setembro de 2010, da qual constam as prioridades de ações (tabela em anexo).

Dentre as prioridades de ações, constata-se a real necessidade de remoção de 55 famílias, distribuídas em diversas áreas de risco do Município, assim discriminadas: Bairro do Alto do Cruzeiro: 15 remoções; Várzea dos Passarinhos: 04 remoções; Fundão do Vitório: 15 remoções; Casas Populares/Benfica: 04 remoções; Vereador José Pinto de Souza (acesso ao centro): 03 remoções; Bairro dos Pimentas: 14 remoções;

Diante da necessidade de remoção prioritária de famílias dessas áreas, a Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga, depois de ouvido o Conselho Municipal de Planejamento do Município, deliberou que os recursos oriundos dos valores de doações ao Município, por ocasião do Estado de Calamidade Pública, serão empregados na aquisição de nova área de Z.E.I.S., identificada como Z.E.I.S. II 3, para estudo de viabilidade de construção de mais 100 moradias, no Município, pelo sistema da CDHU.

A Prefeitura aguarda avaliação da área para promover processo judicial de aquisição da nova área, a fim de atender ao novo Empreendimento de Moradias Populares em Zona Especial de Interesse Social.

#### 6.3. Demanda Geral

Segundo os dados da Defesa Civil Municipal e do Departamento Social, a demanda estimada total do município considerando as áreas prioritárias para remoção e o cadastro do município da área social aponta os seguintes números:



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Demandas	Unidades
Social	490
Defesa Civil	55
Total	545

#### 6.4. Componentes do Déficit Habitacional

Em razão da grande inundação de 2010 em que a Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga foi totalmente atingida, o Município perdeu todos os bancos de dados existentes, referentes ao cadastro imobiliário, não sendo possível definir condições das habitações existentes. Esclarece-se que o Instituto de Terras do Estado de São Paulo – ITESP está em fase de construção de um novo cadastro imobiliário que vai produzir nova planta cadastral georreferenciada, bem como banco de dados sócio econômico de cada morador. Referido trabalho será concluído no ano de 2012.

#### 6.5. Oferta Habitacional

O Município de São Luiz do Paraitinga não possui oferta de unidades habitacionais, não possuindo registro de aprovação de projetos de Loteamento no período de 2005 a 2010.

A ausência de uma política habitacional, a ausência de investimentos privados para oferta de moradias e a ausência de instrumentos jurídicos e urbanísticos de planejamento, determinaram graves problemas relacionados ao uso e a ocupação do solo urbano, como ocupação de áreas de risco de deslizamento, parcelamentos clandestinos e irregulares e ocupações de áreas de preservação permanente, conforme comprovam os diagnósticos fundiário e de áreas de risco, anteriormente mencionados.

Após a catástrofe de 2010, provocada pela grande enchente, a Prefeitura passou a aplicar a Lei do Plano Diretor – Lei Municipal 1347/2010 e alterações produzidas pela Lei Complementar n. 1458/2011 e, a trabalhar com políticas de regularização de Loteamentos.

A fim de atender a população desabrigada, no ano 2010 houve implantação de um novo empreendimento, por meio de Convênio entre a Secretaria de Estado da Habitação e



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano – CDHU, sendo construídas 151 moradias de interesse social, em áreas de ZEIS determinadas pelo Plano Diretor.

Para o biênio 2011/2012 prevê-se a construção de mais 100 moradias de interesse social, para priorizar o atendimento da população moradora das áreas de risco do Município.

## 6.6 Programas e ações existentes em São Luiz do Paraitinga:

2009: Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS)

Criação em 2009 pela Lei Municipal 1.300, de 22 de maio.

• 2010: Conselho Municipal Gestor do FMHIS

Criação pela Lei Municipal 1.300/2010 e nomeação pela Portaria Municipal n. 48/2010

#### • 2010: Plano Diretor Municipal

Criado pela Lei Municipal 1.347/2010 e alterado posteriormente pela Lei Complementar 1458/2011 que adequou a lei de uso do solo às mudanças ocorridas no território nos anos de discussão da lei, bem como ao mapeamento das áreas de risco, produzidos pós enchente de 2010.

No Plano Diretor existe definição de Zoneamento Especial de Interesse Social (ZEIS) e de Interesse Ambiental, já ocupadas e, ZEIS constituídas de áreas vazias, para futuras ocupações de interesse social.

A Prefeitura Municipal não possui mapas com coordenadas georreferenciadas para delimitar as áreas reservadas às ZEIS.

Ademais, a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano delimitou nas áreas de expansão urbana, Zonas Preferencialmente Residenciais, inclusive determinando, em duas delas ZPR's 18 e 19, o instrumento urbanístico do parcelamento, uso e edificação compulsório, para induzir a ocupação dessas áreas.

#### Lei de Planta Popular: Lei n. 1.185, de 23 de março de 2006:

Promove Assistência Técnica à população de baixa renda com o fornecimento, aos munícipes de baixa renda, de plantas para construções de casas populares de até 70m2.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

Lei de Doação de Materiais

# 6.7. Priorização na Política Urbana do Município dos Programas e Projetos direcionados à implantação de moradia de Interesse Social

Além de priorizar o processo de desenvolvimento e reconstrução da cidade, por meio de respeito à legislação do Plano Diretor, o Poder Executivo local, a partir da sanção do Projeto de Lei do Plano Diretor, baixou o Decreto Municipal nº 37/2010 que priorizou os seguintes programas da Gestão do Plano Diretor Participativo e que guardam afinidade com a prioridade por políticas habitacionais no Município, conforme pode se observar abaixo:

- a) PROGRAMA ZEIS- "Cidade Nova" O PDP colaborou de forma direta e objetiva para que o Estado tivesse condições ágeis de desenvolver um programa de construções de moradias para as famílias que perderam suas casas (cerca de 150), pois havia priorizado a definição de áreas de ZEIS para "Novos" bairros populares em região central e próxima de infra-estruturas já instaladas. A Assessoria de Planejamento pretende, em conjunto com a população, desenvolver um projeto sócio-econômico-ambiental que integre estas famílias a um mercado produtivo, preferencialmente associativista; também podendo estar relacionado ao desenvolvimento de produtos turísticos, sejam eles alimentação, vestuário, artigos de arte, reciclagem etc. É necessário também que essas famílias participem e se integrem para a qualificação urbanística do "novo bairro" que poderá ser símbolo da nova cidade que se recria, e que seja desenvolvido a partir de um programa sócio-ambiental com as crianças e adolescentes; que se propicie programas de saúde preventiva etc.
- b) PROGRAMA: "Sou mais moradias para São Luís" A Prefeitura Municipal pretende Identificar novas áreas para expansão das ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social.
   A Administração priorizará a identificação de novas áreas para expandir os núcleos habitacionais e atender o sonho de cada cidadão adquirir sua casa.
- c) PROGRAMA Gestão de Terras Para construir novos equipamentos públicos de lazer, novas moradias, equipamentos de serviços e comércios, serviços para atender o turismo, etc.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

d) PROGRAMA "PROJETOS ESPECIAIS" - O Plano Diretor de São Luís do Paraitinga traz um rol de projetos especiais que poderão ser desenvolvidos nas ZONAS DE PROJETOS ESPECIAIS. O planejamento da cidade priorizará a construção de projetos especiais e busca de recursos para possibilitar a construção dessas benfeitorias para nosso Município.

E) PROGRAMA GESTÃO PARTICIPATIVA – "JUNTOS. SOMOS MAIS SÃO LUÍS" O PROGRAMA MUNICIPAL DA GESTÃO PARTICIPATIVA "JUNTOS. SOMOS MAIS SÂO LUÍS", ressalta que o desenvolvimento da cidade somente será possível com a inclusão de seus moradores em todo o processo.

A Prefeitura priorizará a gestão participativa, assim está trabalhando para a reestruturação dos Conselhos Municipais; determinando ações integradas entre os Setores Municipais; promovendo espaços de discussão pública na zona urbana e zona rural, para implantação de um verdadeiro ORÇAMENTO PARTICIPATIVO, ou seja, definição de gastos do dinheiro público com apontamentos de prioridades pela comunidade.

# f) PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA -

O processo de regularização fundiária visa implementar programas de urbanização e legalizar os lotes ocupados informalmente. Priorizamos os trabalhos nos seguintes bairros:1) Alto do Cruzeiro; 2) Várzea dos Passarinhos; 3) Benfica; 4) Centro Histórico; 5) Chácara do Vitório; 6) Catuçaba; 7) Bairro do Ovídio; 8) Bairro dos Pimentas; 9) São Benedito; 10) Bairro dos Ribeiros; 11) Bairro Santa Terezinha; 12) Bairro São Sebastião.

# g) "PROGRAMA DE REVITALIZAÇÃO DO ALTO DO CRUZEIRO"

Este programa propõe a Intervenção Urbanística, Social e Econômica: no Bairro do Alto do Cruzeiro. O Bairro do Alto do Cruzeiro é denominado no Plano Diretor como ZEIS- Zona Especial de Interesse Social. Trata-se de uma zona com diferentes problemas sociais, econômicos e ambientais, principalmente com áreas de desmoronamento, ausência de infra-estrutura de saneamento; necessitando de melhorias habitacionais, regularização fundiária, áreas de lazer para as crianças e adolescentes etc.

Conforme se observa, os programas fundamentam a elaboração da proposta do Plano Municipal de Habitação.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

## 7. ESTRATÉGIAS DE AÇÃO:

- 7.1. PRINCÍPIOS E OBJETIVOS DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
- Acesso à moradia e ao espaço urbano provido de infraestrutura e saneamento, bem como as condições de habitabilidade da população de baixa renda moradora em áreas degradadas e irregulares - Compartilhar o direito à moradia com o direito à cidade:
- 2. Assegurar o direito à moradia digna, priorizando o atendimento da demanda habitacional do município;
- 3. Elaborar projetos que considerem as condições do meio físico e o perfil sócio econômico da população, visando à melhoria das condições urbanas e habitacionais;
- 4. Buscar harmonia entre as soluções social, ambiental e física;
- 5. Utilizar-se do planejamento participativo na implantação da política habitacional;
- 6. Reverter a situação de exclusão territorial em que se encontra os loteamentos irregulares da cidade, promovendo a inclusão social de sua população;
- Promover e Induzir a ocupação e o uso do solo urbano nos termos dos princípios e diretrizes da Lei do Plano Diretor e por meio dos seus instrumentos urbanísticos e de gestão.

# 7.2. PLANO DE AÇÃO

## 7.2.1. AÇÕES EM ANDAMENTO E DE CURTO PRAZO

 CONSTRUÇÃO DE MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL: Em razão da grande enchente de 2010 que afetou grande parte da Zona Urbana do Município, gerando



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

estado de calamidade público, o Governo do Estado de São Paulo, em parceria com a Companhia para o Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU construiu 151 moradias para atender aos atingidos pela catástrofe.

## II. OBRAS EM ÁREAS DE RISCO:

A Prefeitura iniciou em julho de 2011, obras de infra-estrutura nas áreas de risco, assim definidas e identificadas no Diagnóstico das Áreas de Risco, que serão monitoradas pela Defesa Civil do Município (conforme tabela de ações em anexo).

- III. MONITORAMENTO EM ÁREAS DE RISCO: Realizar de forma constante, com as equipes de fiscalização e Defesa Civil Municipal o monitoramento e avaliação das condições habitacionais e de segurança dos bairros do município. O objetivo é manter a base de dados e mapeamento das áreas de risco atualizado, para controlar as novas construções, diagnosticar casos de remoção por exemplo. Desde 2010 este procedimento já vem sendo desenvolvido pela municipalidade.
- IV. ASSISTÊNCIA TÉCNICA: Programa de Assistência Técnica e Planta Popular: oferecer serviços técnicos para famílias de baixa renda, a fim de propiciar o ordenamento do solo e as construções de qualidade. A planta popular já é oferecida no município e em dois bairros a assistência técnica acontece em parceria com a UNESP.
- V. DOAÇÃO DE MATERIAIS: Programa de doação de materiais: doação de materiais de construção para reformas de imóveis de famílias de baixa renda. Este programa já está em andamento no município.
- VI. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: Programa Cidade Legal de Regularização Fundiária: conforme exposto anteriormente, a Regularização Fundiária através do programa Cidade Legal já é uma realidade no município, o diagnóstico completo já foi elaborado e três bairros foram definidos como prioridade para a regularização. A previsão é que até abril de 2012 os bairros Santa Terezinha, Alto do Cruzeiro e o Distrito de Catuçaba estejam regularizados.

#### VII. AUXÍLIO MORADIA EMERGENCIAL MUNICIPAL:



# PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA – SP.

#### **CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável**

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

## 7.2.2. INTERVENÇÕES DE MÉDIO PRAZO – Prazo 3 anos:

I - CONSTRUÇÃO DE MORADIAS DE INTERESSE SOCIAL, conforme o PROGRAMA: "Sou mais moradias para São Luís"

Estão sendo previstas e planejadas a construção de mais 200 moradias para 2012. Estas novas moradias deverão atender prioritariamente às famílias moradoras de áreas de alto risco de deslizamento que estão identificadas na Lei do Plano Diretor dentro das Zonas de Interesse Social e Ambiental – ZEIS AMB. I. e que constam nas ações a serem realizadas no prazo de 2 anos conforme planilha no item 6.2.

## EXPLICAR SOBRE CDHU + MINHA CASA MINHA VIDA

II - INDUÇÃO À OCUPAÇÃO DAS ÁREAS POTENCIAIS PARA EXPANSÃO URBANA

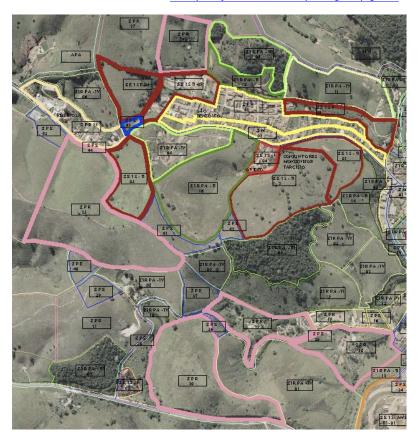
Além da delimitação das ZEIS, prioritárias para implementação de políticas publicas de regularização, de execução de infraestrutura e de moradia, o Plano Diretor de São Luiz do Paraitinga delimitou as Zonas de Expansão Urbana – Z.E.X. – que correspondem aos espaços definidos para cumprir as diversas funções sociais de expansão da cidade.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br



- III MONITORAMENTO EM ÁREAS DE RISCO: Realizar de forma constante, com as equipes de fiscalização e Defesa Civil Municipal o monitoramento e avaliação das condições habitacionais e de segurança dos bairros do município. O objetivo é manter a base de dados e mapeamento das áreas de risco atualizado, para controlar as novas construções, diagnosticar casos de remoção por exemplo. Desde 2010 este procedimento já vem sendo desenvolvido pela municipalidade.
- IV ASSISTÊNCIA TÉCNICA: Programa de Assistência Técnica e Planta Popular: oferecer serviços técnicos para famílias de baixa renda, a fim de propiciar o ordenamento do solo e as construções de qualidade. A planta popular já é oferecida no município e em dois bairros a assistência técnica acontece em parceria com a UNESP.
- V DOAÇÃO DE MATERIAIS: Programa de doação de materiais: doação de materiais de construção para reformas de imóveis de famílias de baixa renda. Este programa já está em andamento no município.



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

VI - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: Programa Cidade Legal de Regularização Fundiária: conforme exposto anteriormente, a Regularização Fundiária através do programa Cidade Legal já se encontra em andamento e pretende, em médio prazo, alcançar toda a zona urbana do Município. A previsão para atendimento a todos os bairros é de 05 anos.

## VIII. AUXÍLIO MORADIA EMERGENCIAL MUNICIPAL:

## 7.2.3. INTERVENÇÕES EM LONGO PRAZO:

Com a implantação do Plano Diretor Municipal, vislumbra-se que a política de uso e ocupação ordenada do solo urbano tende a se consolidar no Município.

A fim de que estas políticas públicas sejam priorizadas nas Gestões Públicas Municipais, serão necessárias ações contínuas relacionadas ao monitoramento e à fiscalização, impedindo novas ocupações irregulares; ações de acesso à terra e à moradia para população de baixa renda, bem como assistência técnica para garantir a regularidade e legalidade das novas ocupações; e, ainda, de políticas de indução da ocupação do solo urbano, por meio de aplicação de instrumentos urbanísticos como consórcio imobiliário, direito de preferência, outorga onerosa do direito de construir, Operações Urbanas Consorciadas, Parcelamento, uso e edificação compulsórios que já estão previstos na Lei Municipal do Plano Diretor.

Todavia, o déficit habitacional existente na cidade, oriundo da inobservância de uma política habitacional no Município, deverá ser priorizado pelas gestões publicas futuras.

Assim, levando-se em consideração o Levantamento Social realizado pelo Departamento de Assistência Social, propõem-se as seguintes metas para atender à demanda remanescente:

Demandas	05 ANOS	10 ANOS	20 ANOS
remanescentes			
445			

Esta previsão envolverá ações do Poder Público de indução ao acesso à moradia por meio de financiamento e subsídios de Programas Governamentais, bem como de



## PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### **CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável**

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

aplicação de instrumentos do Plano Diretor para parcerias com a Iniciativa Privada para indução de uso do solo urbano, para fins de moradia.

## 7.2.4. Tabela Resumo das Ações do Plano Municipal de Habitação:

	CURTO PRAZO – 2 ANOS	MÉDIO PRAZO – até 05 ANOS	LONGO PRAZO – 10 a 20 ANOS
GESTÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	Revisão do plano diretor	Aplicação de instrumentos urbanísticos conforme a lei do plano diretor para indução das ocupações das áreas de expansão urbana.	Aplicação de instrumentos urbanísticos conforme a lei do plano diretor para indução das ocupações das áreas de expansão urbana.
FISCALIZAÇÃO	Monitoramento e avaliação	Monitoramento e avaliação	Monitoramento e avaliação
CONSTRUÇÃO/ REMOÇÃO	Construção de moradias de interesse social – 50 unidades Program Minha Casa Minha Vida-Sub 50.	Construção de mais 100 moradias.  Parceria – Prefeitura X CDHU  Obs. Aquisição de área de ZEIS, com recursos oriundos das doações realizadas ao Município na enchente de 2010.	Esta previsão envolverá ações do poder público de indução ao acesso à moradia por meio de financiamento e subsídios de programas governamentais.
INFRAESTRUTURA URBANA	Obras em áreas de risco	Obras de melhorias e recuperação de áreas.	Obras de melhorias e recuperação de áreas.
READEQUAÇÃO DE MORADIA	Programa de assistência técnica e planta popular	Programa de assistência técnica e planta popular	Programa de assistência técnica e planta popular
DOAÇÃO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	Programa de doação de materiais	Programa de doação de materiais	Programa de doação de materiais
INADEQUAÇÃO	Programa cidade	Programa de	Programa de



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

FUNDIÁRIA	legal de regularização	regularização fundiária	regularização fundiária
	fundiária		
REGULARIZAÇÃO	Bairros do Alto do	Várzea dos	-
	Cruzeiro, Santa	Passarinhos, Chácara	
FUNDIÁRIA COM	Terezinha e Distrito	do Vitório, Pimentas,	
CONGELAMENTO	de Catuçaba.	Ovídio, Ribeiros, São	
DE ÁREAS		Benedito, Benfica,	
		Bairros do Centro,	
		Centro da Cidade e São	
		Sebastião	

#### 8. PARCEIROS:

Ministério das Cidades

**CDHU** 

#### 9. RECURSOS E FONTES DE FINANCIAMENTO

- I. Programa Banco de Terras Públicas
- II. Programa CDHU

#### III. Programa Minha Casa Minha Vida

Está na pasta do computador do Ricardo sub-50 – tem que mandar lei autorizativa para Câmara. – pode colocar a médio ou curto prazo - começa ainda esse ano.

IV. Programas da Caixa Econômica Federal.

# 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Prefeitura Municipal, a partir de 2010, com a implantação do Plano Diretor de São Luiz do Paraitinga – Lei Municipal 1.347/2010 vem estabelecendo uma nova forma de gestão da cidade, empenhada em reverter o processo ilegal de acesso a terra e à ausência de uma política ordenada de ocupação do solo urbano.

Após o evento crítico de janeiro de 2010 ficou evidente os problemas ocasionados pela inoperância das Gestões Públicas que permitiram que a cidade se desenvolvesse de



#### PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO LUIZ DO PARAITINGA - SP.

#### **CERESTA- Centro da Reconstrução Sustentável**

Praça Dr. Oswaldo Cruz, nº 22 – Centro - CEP 12140-000 • E.mail: www.planejamentosaoluizdoparaitigna.sp.gov.br

forma desordenada e a população de baixa renda ocupasse áreas de risco de inundação e de deslizamento.

Os efeitos de uma grande enchente puderam ser sentidos por todos os Luizenses. O período pós enchente deu lugar a uma nova forma de olhar a cidade: com respeito às pessoas, aos recursos naturais e ao patrimônio histórico.

Os desafios são muitos: enfrentar a regularização de quase a integralidade do território da zona urbana; reerguer o patrimônio histórico; recuperar áreas degradadas; determinar e induzir a ocupação do solo, de forma ordenada; promover o acesso a moradia a toda população, em especial, às pessoas mais carentes do Município e consolidar princípios de gestão participativa da cidade, por meio da colaboração efetiva dos cidadãos nos destinos da cidade, seja por meio de Conselhos Municipais, Associações, Audiências Publicas e Iniciativas Populares de Lei.

O primeiro passo já foi dado.

A proposta do presente Plano Municipal de Habitação que tem prazo determinado de 10 anos para ser revisto, é mais uma ferramenta em prol das políticas publicas urbanas de direito à cidade.